Notitie
beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpregiopark-VO01)

Sluis, februari 2022

Geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-VO01) is opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om verschillende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten en functies op het terrein toe te kunnen staan. Deze functies en activiteiten betreffen onder andere: dagrecreatie, horeca, verblijfseenheden op beperkte schaal, (meerdaagse) evenementen op cultureel, muzikaal, culinair en sportief gebied en de ontwikkeling van 1 woningbouwkavel.

Het betreft het perceel Nieuwstraat 87a te Oostburg, percelen zijn kadastraal bekend als Oostburg sectie E nummers 1000 (ged.), 1001, 1489, 1722 en 1003 (ged.).

Het bestemmingsplan vervangt ter plaatse de bestemmingsplannen ‘Buitengebied Sluis’ en ‘Buitengebied Sluis (2h)’.

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpregiopark-VO01) heeft in de periode van 28 januari 2021 tot en met 11 maart 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 27 januari 2021 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 26 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingekomen. Deze inspraakreacties zijn allen tijdig ingediend en in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. De vooroverlegreacties van Waterschap Scheldestromen en Provincie Zeeland vormen de uitwerking van het verplichte overleg met beide overheidsinstanties en worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de reacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast is er aanleiding om enkele ambtshalve aanpassingen te verwerken in het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan is eveneens in dit document opgenomen.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

2. Overzicht ingediende inspraak- en vooroverlegreacties

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 26 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de inspraakreacties opgenomen.

2.1 Overzicht inspraakreacties

Inspreker	NAW gegevens	Datum ontvangst
1		10 februari 2021 (poststuknummer: '21.0001505')
2		19 februari 2021 (poststuknummer: '21.0001839')
3		24 februari 2021 (poststuknummer: '21.0001992')
4		25 februari 2021 (poststuknummer: '21.0001993')
5		1 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002039')
6		1 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002038')
7		1 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002037')
8		2 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002071')
9		2 maart 2021 (poststuknummer: ''E21.000654')
10		3 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002184')
11		3 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002079')
12		3 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002078')
13		4 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002185')
14		5 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002340')
15		5 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002339')
16		5 maart 2021 (poststuknummer: '21.0002338')

17		8 maart 2021 (poststuknummer: ‘E21.000715’)
18		8 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002342’)
19		9 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002369’)
20		9 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002371’)
21		9 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002346’)
22		9 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002370’)
23		10 maart 2021 (poststuknummer: ‘21.0002368’)
24		9 maart 2021 (poststuknummer: ‘E21.000738’)
25	Kousteensedijk 7 4331 JE Middelburg (ZMF)	11 maart 2021 (poststuknummer: ‘E21.000753’)
26	Philipsweg 9A 4501 PH Oostburg (’t Duumpje)	5 maart 2021 (poststuknummer: ‘E21.000806’)

Naast deze inspraakreacties op grond van de Inspraakverordening gemeente Sluis, hebben wij twee vooroverlegreacties ontvangen in de zin van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het Dagelijks Bestuur van het Waterschap Scheldestromen en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland hebben een vooroverlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’.

2.2 Ontvankelijkheid inspraakreacties
Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ heeft met ingang van 28 januari 2020 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 11 maart 2021. De inspraakreacties zijn binnen de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis, de Awb en de Wet ruimtelijke ordening. De inspraakreacties zijn derhalve tijdig ingediend en ontvankelijk.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor bestemmingsplannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeente vooroverleg moet hebben met het waterschap en de provincie (art. 3.1.1 Bro). En volgens artikel 3.1.6 Bro moet het resultaat van het overleg in de toelichting op het plan worden verwoord. Het Bro geeft bovendien expliciet aan dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is

gehouden met de waterhuishouding. Met de ontvangen vooroverlegreacties van provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen kan aan deze verplichting voldaan worden.

2.3 Nagekomen brieven
Na de termijn van ter inzage legging zijn er nog diverse brieven over dit plan binnengekomen bij de gemeente. Aan de briefschrijvers die geen inspraakreactie hebben ingediend wordt dit inspraakdocument, na besluitvorming, ook toegezonden. Op deze manier beschikt iedereen over dezelfde informatie.

De publieksdag op 6 november 2021 is, mede op verzoek van de gemeenteraad, door de initiatiefnemer georganiseerd. Deze dag was bedoeld om geïnteresseerden uit te nodigen op het terrein, hen te informeren over de plannen en hierover van gedachten te wisselen. Deze publieksdag is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De publieksdag is later georganiseerd dan oorspronkelijk de bedoeling was als gevolg van de corona-maatregelen.

2.4 Leeswijzer
In paragraaf 3 van deze notitie 'beantwoording vooroverlegreacties en inspraakreacties' behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg wordt ingegaan op de hoofdlijn van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties. Tevens wordt hierbij een overweging gemaakt. In paragraaf 4 worden de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. In zowel paragraaf 3 als 4 wordt aangegeven of de inspraak- en overlegreacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken. Hoofdstuk 5 gaat in zonering van het plangebied en hoofdstuk 6 op parkeren. In hoofdstuk 7 zijn de ambtshalve aanpassingen en aandachtspunten naar aanleiding van de inspraak opgenomen.

3. Hoofdlijn (overweging) bij ingediende inspraak- en overlegreacties

Bijna alle inspraakreacties zijn afkomstig van mensen die wonen in de nabijheid van het plangebied en vrezen voor overlast. Daarbij wordt hoofdzakelijk ingegaan op overlast in de vorm van geluid, parkeren en verlies van het groene karakter van het gebied.

Naar aanleiding hiervan is overwogen hoe omgegaan kan worden met deze zorgen vanuit de omgeving en op welke wijze het plan aangepast kan/ moet worden om hieraan tegemoet te komen. Hierbij zijn uiteraard ook de kernwaarden van het ingediende plan in de afweging meegenomen.

Wanneer we de grootste zorgen vanuit de omgeving vertalen naar het bestemmingsplan dan komen we uit op de volgende onderwerpen: evenementen, verblijfsrecreatie, oppervlakte bebouwing en het verlies aan natuurwaarden. Deze nemen we als hoofdlijn van de ingediende inspraakreactie en hierop gaan we in dit hoofdstuk nader in.

3.1 Evenementen
Een grote zorg vanuit de omgeving is (geluids)overlast als gevolg van evenementen die mogen plaatsvinden op de locatie. Navolgend wordt nadere (beleidsmatige) uitleg gegeven over evenementen, de beoogde evenementen (planopzet) en de bestemmingsregeling zoals die ter inzage heeft gelegen. Vervolgens wordt een afweging gemaakt of er aanleiding is om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Evenementenbeleid
Het evenementenbeleid van de gemeente Sluis is vastgelegd in het evenementenbeleid gemeente Sluis, 2016. Deze nota is als bijlage 1 bij deze notitie gevoegd.

Evenementen worden onderverdeeld in categorieën; kleinschalige, middelgrote en grote evenementen. Kleinschalige evenementen zijn melding plichtig, middelgrote en grote evenementen zijn vergunningplichtig. Dat wil dus zeggen dat er voor ieder evenement een melding- of vergunningplicht is, ongeacht de bestemmingsregeling. Een uitzondering hierop wordt gevormd door kleinschalige evenementen die passen binnen de bedrijfsinrichting, hiervoor hoeft geen melding ingediend te worden. In onderstaande tabel worden de belangrijkste aspecten benoemd en voorbeelden gegeven.

Soort evenement	**Belangrijkste aspecten**	**Voorbeeld**
Kleinschalig evenement	- Duurt maximaal één dag; - heeft geen versterkte muziek na 21.00 uur; - duurt tot uiterlijk 24.00 uur; - heeft lokale uitstraling; - er worden geen doorgaande wegen afgesloten; - vormt uit milieu- of natuurbeschermingsoogpunt geen bezwaar.	Vliegerfestival. Wijk-of buurtbarbecue. Festival met foodtruck(s) en springkussen. Samenzang. Optreden koor.
Middelgroot evenement	- Heeft een bovenlokale uitstraling; en/of - versterkte muziek in avond- en nachtperiode; en/of - vergt nadere verkeersmaatregelen; en/of - enige hinder of overlast voor de omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester, en/of - vergt nadere aandacht politie of brandweer.	Braderie op kernniveau. Kermis. Circus. (Meerdaags) Muziekfestival.
Groot evenement	- Heeft een (boven-)regionale uitstraling; en/of - zal naar verwachting extra hinder of overlast opleveren voor omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester; en/of - verwacht risico op aantasting openbare orde, eventueel gelet op ervaringen uit het verleden; en/of - inzet politie, brandweer of GHOR (= Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen) is noodzakelijk.	Meerdaags concert (concert at sea). Rescue-dagen Vlissingen.

Bestemmingsregeling voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg
Bepalend voor de mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan zijn de regels en verbeelding. Hierin is het volgende vastgelegd voor evenementen.

In artikel 3 is bepaald dat de voor 'Recreatie' aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor (meerdaagse) evenementen.

In artikel 3.4.2 onder f is bepaald dat dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport uitdrukkelijk is uitgesloten.

In artikel 3.4.5 zijn voor evenementen de volgende specifieke regels opgenomen:
- Het aantal vergunningplichtige evenementen bedraagt jaarlijks maximaal 5.
- De duur van vergunningplichtige evenementen bedraagt maximaal drie aaneengesloten dagen.
- De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt bepaald op grond van afdeling 7 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Sluis (APV), zoals die geldt ten tijde van het desbetreffende vergunningplichtige evenement. Als er geen eindtijden meer in de APV zijn opgenomen, geldt van zondag tot en met donderdag de eindtijd 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag de eindtijd 01.00 uur.

- Het equivalente geluidniveau (LAeq,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, mag tijdens vergunningplichtige evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

De regels met betrekking tot overnachtingsmogelijkheden in combinatie met evenementen worden hier buiten beschouwing gelaten , deze worden behandeld bij het onderwerp 'verblijfsrecreatie'.

In artikel 3.5 is een afwijkingsbevoegdheid van de gebruiksregels opgenomen voor gemotoriseerde sport. Deze luidt als volgt:

Het bepaalde in artikel 3.4.2 onder f en toestaan dat gemotoriseerde sport is toegestaan, mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.4.5, waarbij de woorden 'versterkt (muziek) geluid' en 'mechanisch versterkte muziek' gelezen moeten worden als respectievelijk 'geluid door gemotoriseerde voertuigen van sportdeelnemers' en 'gemotoriseerde sport'.

Op de verbeelding is aan het gehele terrein, met uitzondering van de voorgestelde woning in het lint aan de Nieuwstraat, de bestemming Recreatie toegekend. Op basis van de regels van het bestemmingsplan kunnen op het gehele terrein – met uitzondering van de locatie van de voorgestelde woning en de rand van het terrein waar de functieaanduiding groen is opgenomen– evenementen georganiseerd worden. Op de digitale verbeelding is abusievelijk de aanduiding evenemententerrein in plaats van kampeerterrein opgenomen, daarom ontbreekt de koppeling van deze aanduiding met de regels.

Planopzet
Het plan zoals destijds ingediend voor de prijsvraag vormt de basis voor het toekomstige gebruik van het terrein. De toelichting van het bestemmingsplan sluit hierop aan. Het gaat hierbij om, in relatie tot evenementen, het volgende.

Onderscheidend en aanvullend, op wat er al in de regio wordt geboden, biedt deze plek ruimte voor (toeristische, recreatieve en familie) voorzieningen zoals thematische fairs,

(thematische) festivals, sport en spelterrein en culinaire evenementen. Deels meerdaags. Het gaat om evenementen die passend zijn bij de hoofdfunctie, aard en karakteristiek van de locatie.

Compacte en intensieve evenementen, zoals een braderie of markt, worden dichter bij het centrumgebied georganiseerd en de middelgrote en/of meerdaagse evenementen in het zuidwesten van het park.

Het centrale gebouw is multifunctioneel. Met als vaste basis de horeca en uitnodigend ingericht om in te spelen op verschillende thema's en activiteiten. In het gebruik van deze plek zien we ruimte en mogelijkheden, voor samenwerking met ondernemers in de regio.

Voor partijen uit de regio is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de faciliteiten van het park.

Voorstel voor bestemmingsregeling ontwerp-bestemmingsplan
Alvorens op grond van bovenstaande tot een voorstel voor aanpassing van de bestemmingsregeling zoals voorgesteld in het voorontwerp bestemmingsplan te komen wordt eerst een link gelegd tussen het evenementenbeleid van de gemeente en het bestemmingsplan.

Eerder is toegelicht dat er voor ieder evenement een melding- of vergunningplicht is, ongeacht de bestemmingsregeling. Meldingen en/of vergunningaanvragen voor kleine, middelgrote en grote evenementen die kortdurend zijn worden niet aan het bestemmingsplan getoetst. Bijvoorbeeld een braderie in een kern is wat functie betreft strijdig met het bestemmingsplan (veelal op de bestemming Verkeer), maar hiervoor wordt toch vergunning verleend. Belangrijk om hierbij aan te geven is dat een braderie op grond van het bestemmingsplan niet is uitgesloten. In het geval een activiteit, uit ruimtelijk oogpunt, niet wenselijk is ligt het voor de hand om dit op basis van het bestemmingsplan uit te sluiten. Met dit expliciete verbod ligt het niet in de rede voor het college om in afwijking hiervan toch een melding voor een evenement te accepteren dan wel een vergunning voor een evenement te verlenen.

<u>Locatiekeuze evenementen</u>
Nu het duidelijk de bedoeling was en is om (meerdaagse) evenementen op het terrein te realiseren ligt het voor de hand om hetgeen is bepaald in artikel 3 voor meerdaagse evenementen, namelijk dat deze toelaatbaar zijn, niet te wijzigen. Echter, uit de planopzet blijkt een duidelijke en ruimtelijk-relevante keuze te zijn gemaakt voor de locaties van de evenementen. Het ligt voor de hand om deze vast te leggen zowel op de verbeelding door middel van de functieaanduiding 'evenementen' als in artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan.

Kleinschalige evenementen kunnen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en op het terrein ten zuidwesten van de huidige oprijlaan naar het hoofdgebouw. Middelgrote evenementen beperken zich tot het gebied ten zuidwesten van de huidige oprijlaan naar het hoofdgebouw.

Omdat op basis van het voorontwerpbestemmingsplan op de locatie van de functieaanduiding 'groen' uitsluitend tuinbezichtiging en onderhoud is toegestaan kunnen binnen deze strook geen evenementen plaatsvinden.

Voor het toetsen van de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan wordt het volgende overwogen.

In dit geval is de kortste afstand voor kleinschalige evenementen tot het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Boomkreekweg 50 meter, de afstand tot de dichtstbij zijnde gelegen bouwvlak van de woning aan de zuidzijde van de Nieuwstraat 25 meter. De afstand tot de bouwvlakken van de woningen aan de noordzijde van de Nieuwstraat is 40 meter.

De kortste afstand voor middelgrote evenementen tot deze objecten is hetzelfde met uitzondering van de afstand tot het dichtstbij zijnde gelegen bouwvlak van de woning aan de zuidzijde van Nieuwstraat, deze is dan ruim 65 meter.

Gelet op de ligging van deze woningen aan de Nieuwstraat, het bedrijventerrein Brugse Vaart en de voormalige Euregiotuinen (die op basis van de vigerende bestemming tuinbezichtiging en onderhoud eveneens een verkeersaantrekkende werking kan hebben) kunnen deze getypeerd worden als liggend in gemengd gebied.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 alleen van toepassing op kampeerterreinen / vakantiecentra e.d. (met keuken). Hiervoor geldt een richtafstand tot gevoelige functies van 50 m. In de andere gevallen is de richtafstand 10-30 meter. Het maatgevende aspect bij horeca is geluid.

Gelet op bovenstaande en de resultaten van het geluidsonderzoek is dit voorstel ruimtelijk aanvaardbaar.

Ten aanzien van geluid worden bij een vergunning en melding voor een evenement voorschriften opgenomen waaronder een eindtijd (een vergunning staat open voor bezwaar en beroep). Bij meldingsplichtige (kleinschalige) evenementen is een eindtijd voorgeschreven. Alle evenementen, zowel meldings- als vergunning plichtig hebben dus een eindtijd en ook geluidsvoorschriften op basis van melding en/of vergunning. Aanvullend hieraan is in de bestemmingsregels een bepaling voor eindtijden opgenomen voor vergunningplichtige evenementen voor het geval de APV (in dit geval nader uitgewerkt in het evenementenbeleid van de gemeente Sluis) hierin niet meer zou voorzien. Gelet op jurisprudentie ligt het niet voor de hand om in het bestemmingsplan te verwijzen naar de APV en/of de uitwerking in het evenementenbeleid, om die reden wordt voorgesteld om de einddtijden voor vergunningplichtige evenementen uit het evenementenbeleid van de gemeente Sluis onverkort over te nemen in het bestemmingsplan. Het evenementenbeleid is bijgevoegd als bijlage 1.

<u>Gemotoriseerde sport</u>
Gelet op de planopzet wordt gemotoriseerde sport niet passend geacht binnen het kader van het Regiopark. Om die reden wordt artikel 3.5 sub b geschrapt in de regels.

<u>Aantal evenementen</u>
De impact van kleinschalige evenementen (melding plichtige evenementen) is dusdanig beperkt dat het niet voor de hand ligt om deze te maximaliseren.

In de regels van het bestemmingsplan is nu voor middelgrote evenementen het volgende bepaald:

- Het aantal vergunningplichtige evenementen bedraagt jaarlijks maximaal 5.
- De duur van vergunningplichtige evenementen bedraagt maximaal drie aaneengesloten dagen.

Op basis hiervan kan er gedurende 15 dagen op jaarbasis een middelgroot evenement georganiseerd worden op het terrein. Gemotoriseerde sportevenementen worden hierbij uitgesloten, dat is eerder toegelicht.

Enerzijds is overwogen dat dit een beperkt aantal dagen op jaarbasis betreft, dat per evenement een vergunning aangevraagd moet worden en de aanvullende bepalingen ten aanzien van geluid in het bestemmingsplan (zie hierna). Anderzijds is overwogen dat uit de inspraakreacties blijkt dat omwonenden veel overlast als gevolg van deze evenementen verwachten.
Daarom wordt voorgesteld om het aantal middelgrote evenementen te wijzigen, namelijk dat er gedurende 10 dagen op jaarbasis een middelgroot evenement georganiseerd kan worden op het terrein. Volledigheidshalve wordt aan de gebruiksregels toegevoegd dat het organiseren van meer dan 5 vergunningplichtige evenementen per jaar en evenementen met een duur van meer dan 4 aaneengesloten dagen tot het verboden gebruik wordt gerekend (dus niet is toegestaan). Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan neemt het aantal dagen dat een middelgroot evenement georganiseerd kan worden af met 5 (van 15 dagen naar 10 dagen).

Gelet op bovenstaande, waaruit blijkt dat het niet mogelijk is om grootschalige evenementen in het plangebied te organiseren, wordt volledigheidshalve aan de gebruiksregels toegevoegd dat het organiseren van grootschalige evenementen tot het verboden gebruik worden gerekend.

Geluid
In aanvulling op hetgeen in een evenementenvergunning wordt vastgelegd is in de bestemmingsregels bepaald dat:

- Het equivalente geluidniveau (LAeq,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, mag tijdens vergunningplichtige evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

Deze bepaling is gebaseerd op het rapport ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’. Deze nota is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze notitie.

Gelet op bovenstaande en de ingediende inspraakreacties ligt het voor de hand om deze regel te handhaven.

Wijzigingen evenementen samengevat:
Kleinschalige evenementen kunnen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden en op het terrein ten zuidwesten van de huidige oprijlaan naar het hoofdgebouw. Middelgrote evenementen beperken zich tot het gebied ten zuidwesten van de huidige oprijlaan naar het hoofdgebouw.

Gemotoriseerde sport wordt uitgesloten.

Het aantal dagen dat er middelgrote evenementen kunnen worden georganiseerd wordt naar beneden bijgesteld: Het aantal vergunningplichtige evenementen bedraagt jaarlijks maximaal 5, verdeeld over maximaal 10 dagen. De duur van vergunningplichtige evenementen bedraagt maximaal 4 aaneengesloten dagen.

3.2 Oppervlakte bebouwing/ horeca

Binnen het bouwvlak is een grote mate aan bebouwing mogelijk. Voor het bepalen van de mogelijkheden op het terrein en de eventuele impact op de omgeving is een nadere specificatie gewenst.

Bestemmingsregeling voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg
In artikel 3 van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming ‘Recreatie’ dagrecreatie is toegestaan, waaronder wellness-, spel-, sport- en speelvoorzieningen alsmede ondergeschikte horeca. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 4’: tevens horeca tot en met horecacategorie 4 toegestaan.

In artikel 3 is eveneens bepaald door voor de bestemming ‘Recreatie’ gebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak tot het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage. De maximale bouwhoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven met dien verstande dat voor maximaal 750 m² een bouwhoogte van maximaal 15 meter is toegestaan.

Voor ondergeschikte horeca mogen tijdelijke pop ups buiten het bouwvlak gerealiseerd worden. De maatvoering voor tijdelijke pop ups buiten het bouwvlak is 1000 m2, binnen het bouwvlak geldt de maatvoering die gekoppeld is aan het bouwvlak.

In de specifiek gebruiksregels is bepaald dat het verkoopvloeroppervlak voor horeca maximaal 1.200 m² mag bedragen en dat maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca zich buiten het vlak met de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 4’ mag bevinden.

Op de verbeelding is binnen het bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 25% aangegeven, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

In de bijlage van het bestemmingsplan zijn de horeca-categorieën als volgt aangeven:
Horeca-categorieën:
1. Horeca inrichting, die uitsluitend tussen 6.00 uur en 22.00 uur geopend is, waar hoofdzakelijk
kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt. Ondergeschikt daaraan eventueel wijn en/of zwak-alcoholhoudende dranken
. Voorbeelden: thee- en koffieconcepten,
brood- en lunchconcepten, ijs- en yoghurtconcepten.
2. Horeca inrichting waar snacks worden verstrekt, eventueel in combinatie met verstrekking van
alcoholvrije dranken. Voorbeelden: healthy fastfoodconcepten.
3. Horeca inrichting, waar hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt. Ondergeschikt daaraan eventueel dranken en/of kleine etenswaren. Voorbeelden: restaurants, grand-cafés.
4. Horeca inrichting, waar hoofdzakelijk dranken worden verstrekt, eventueel in combinatie met
kleine etenswaren en entertainment, zoals gelegenheid tot dansen. Voorbeelden: cafés, pubs,
bier-, wijn en cocktailconcepten.
5. Horeca inrichting, waar hoofdzakelijk entertainment wordt aangeboden en dranken worden verstrekt. Voorbeelden: clubs, discotheken, partycentra.
6. Horeca-inrichting waar hoofdzakelijk gelegenheid gegeven wordt tot tijdelijk slaapverblijf, eventueel in combinatie met verstrekking van maaltijden en dranken. Voorbeelden: hotels en

pensions

Planopzet
Het plan zoals destijds ingediend voor de prijsvraag vormt de basis voor het toekomstige gebruik van het terrein. De toelichting van het bestemmingsplan sluit hierop aan. Het gaat hierbij om, in relatie tot de omvang van bebouwing en horeca, om het volgende.

Onderscheidend en aanvullend, op wat er al in de regio wordt geboden, biedt deze plek ruimte voor (toeristische, recreatieve en familie) voorzieningen zoals thematische fairs, (thematische) festivals, sport en spelterrein en culinaire evenementen. Deels meerdaags.

Het centrale gebouw is multifunctioneel. Met als vaste basis de horeca en uitnodigend ingericht om in te spelen op verschillende thema's en activiteiten. In het gebruik van deze plek zien we ruimte en mogelijkheden, voor samenwerking met ondernemers in de regio.

Voorstel voor bestemmingsregeling ontwerp bestemmingsplan
Het huidige horecagebouw is 1.070 m2. Daarmee sluit de voorgestelde maat met betrekking tot het verkoopvloeroppervlak van de horeca hierop aan.

Ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet is het plan inmiddels verder geconcretiseerd. Om een overdekte spel- en speelvoorziening te kunnen realiseren is 2.000m^2 aan bebouwing nodig. Een overdekte spel- en speelvoorziening heeft als voordeel voor de omgeving dat geluidsoverlast, vanwege de bebouwing, beperkt kan blijven. De maatvoering van dit gebouw past binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. In deze voorziening wordt ook een horeca gedeelte voorzien. Hiervoor is 300 m^2 nodig. De gebruiksregels worden daarop aangepast, namelijk dat het verkoopvloeroppervlak voor horeca maximaal 1500 m^2 mag bedragen.

Het bouwvlak heeft een omvang van ongeveer 30.000m^2 waardoor op basis van de voorgestelde bestemmingsregeling 7500 m^2 bebouwd kan worden binnen het bouwvlak. Gelet op de gewenste maatvoering en de inspraakreacties wordt het bebouwingspercentage verlaagd naar 15%, zodat binnen het bouwvlak maximaal 4.500 m^2 bebouwd kan worden. Hiermee blijft ruimte binnen het bouwvlak voor de gewenste pop-ups en/of permante bebouwing voor de dagrecreatieve bestemming.

Ten aanzien van ondergeschikte horeca mogen tijdelijke pop ups buiten het bouwvlak gerealiseerd worden op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Deze pop ups zijn echter niet bedoeld voor horeca maar als broedplaats voor kleinschalige bedrijven. De mogelijkheid voor horeca in relatie tot pop ups wordt daarom geschrapt in het bestemmingsplan. In de bestemmingsregeling wordt de mogelijkheid voor pop ups als broedplaats voor kleinschalige bedrijven (met kantoor gerelateerde activiteiten op het gebied van (creatieve)ontwikkeling) opgenomen met een totaal maximum van 300 m^2 (voor bijvoorbeeld 3 of 5 broedplaatsen) binnen het bouwvlak of maximaal 35 meter buiten het bouwvlak aan de noord-oost zijde.

Met betrekking tot de voorgestelde horeca-categorieën wordt afgeweken van de gebruikelijke lijst van horeca-categorieën in andere bestemmingsplannen van de gemeente Sluis. Deze lijst ziet er als volgt uit:

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

<u>Categorie 1 'lichte horeca'</u>
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 afhaalservice);
- 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 afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'
Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:
2a. Aan de functie dorpshuis 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).

In de voorgestelde bestemmingsregeling is horeca tot en met categorie 4 toegestaan op basis van de voorgestelde indeling in horeca categorieën. Toegestaan is:
-Horeca inrichting, die uitsluitend tussen 6.00 uur en 22.00 uur geopend is, waar hoofdzakelijk kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt. Ondergeschikt daaraan eventueel wijn en/of zwak-alcoholhoudende dranken. Voorbeelden: thee- en koffieconcepten, brood- en lunchconcepten, ijs- en yoghurtconcepten.
-Horeca inrichting waar snacks worden verstrekt, eventueel in combinatie met verstrekking van alcoholvrije dranken. Voorbeelden: healthy fastfoodconcepten.
-Horeca inrichting, waar hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt. Ondergeschikt daaraan eventueel dranken en/of kleine etenswaren. Voorbeelden: restaurants, grand-cafés.
- Horeca inrichting, waar hoofdzakelijk dranken worden verstrekt, eventueel in combinatie met kleine etenswaren en entertainment, zoals gelegenheid tot dansen. Voorbeelden: cafés, pubs, bier-, wijn en cocktailconcepten.

Het ligt voor de hand om in dit bestemmingsplan de Staat van Horeca activiteiten aan te houden zoals die in de gemeente Sluis ook in de andere bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Omdat het echter niet de bedoeling is om een hotel (inclusief appartementen) of bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking te realiseren ligt het voor de hand om in de regels op te nemen dat horeca uit de categorieën 1a, 1b (met uitzondering van hotel inclusief appartementen), 1c, 2a en 2b toegestaan zijn.

Om de koppeling tussen horeca en de dagrecreatieve functie op het gehele terrein te borgen wordt in de gebruiksregels een bepaling opgenomen dat de horeca gelinkt moet zijn aan de diverse functies binnen het totale gebied.

Om het totaal aan mogelijkheden in beeld te brengen wordt navolgend de koppeling tussen horeca en evenementen gemaakt. Bij het vieren van incidentele festiviteiten en activiteiten met een maatschappelijk belang, kan niet altijd voldaan worden aan de gestelde geluidsvoorschriften. Horeca-inrichtingen hebben de mogelijkheid om maximaal 12 keer per jaar een activiteit te organiseren waarbij meer geluid geproduceerd mag worden dan gebruikelijk. De zogenoemde incidentele festiviteiten. De activiteit moet vooraf worden gemeld en heeft voor wat betreft het geluid een eindtijd van 01:00 uur. Daarnaast wijst het college van burgemeester en wethouders jaarlijks een aantal collectieve festiviteiten aan. Horecabedrijven in de hele gemeente of een bepaalde kern mogen op die aangewezen dagen ook meer geluid produceren dan gebruikelijk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om activiteiten die betrekking hebben op de hele gemeente zoals oudejaarsavond of Koningsdag. Voor specifieke kernen bijvoorbeeld Carnaval in Aardenburg of de Visserijfeesten in Breskens. Dit geldt alleen binnen een horecabedrijf (het gebouw en bijbehorend terras) en staat dus los van hetgeen eerder is voorgesteld met betrekking tot het aantal mogelijke evenementen.

Op basis van het geluidsonderzoek is geconcludeerd dat het niet mogelijk is dat er tegelijkertijd op verschillende locaties evenementen/ versterkte muziek plaatsvinden. Om die reden wordt in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten dat er tegelijkertijd op verschillende locaties in het plangebied evenementen met versterkte muziek kunnen plaatsvinden.

Wijzigingen oppervlakte bebouwing/ horeca samengevat:
De verkoopvloeroppervlak voor horeca mag maximaal 1500 m^2 bedragen.

Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak wordt verlaagd naar 15%.

De mogelijkheid voor horeca in relatie tot pop ups wordt geschrapt in het bestemmingsplan. In de bestemmingsregeling wordt de mogelijkheid voor pop ups als broedplaats voor kleinschalige bedrijven (met kantoor gerelateerde activiteiten op het gebied van (creatieve)ontwikkeling) opgenomen met een totaal maximum van 300 m^2 (voor bijvoorbeeld 3 of 5 broedplaatsen) binnen het bouwvlak of maximaal 35 meter buiten het bouwvlak aan de noord-oost zijde.

De Staat van Horeca activiteiten wordt gewijzigd.

In de regels van het bestemmingsplan wordt een koppeling gelegd tussen horeca en de diverse functies binnen het totale gebied.

In de regels van het bestemmingsplan wordt uitgesloten dat er tegelijkertijd op verschillende locaties in het plangebied evenementen met versterkte muziek kunnen plaatsvinden.

3.3 Verblijfsrecreatie
Vanuit het ingediende plan en de intentieovereenkomst is vastgelegd dat het mogelijk is om 20 vaste verblijfseenheden en 3 groepsaccommodaties te realiseren binnen het plangebied en aansluitend bij de referenties zoals gegeven in het plan. Tevens is er de mogelijkheid opgenomen voor camperplaatsen maar dit is niet gelimiteerd. Daarnaast biedt het

bestemmingsplan mogelijkheid voor kampeerplaatsen gekoppeld aan meerdaagse evenementen.

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. De aanduiding 'kampeerterrein' is in de digitale versie abusievelijk als evenemententerrein benoemd.

In artikel 3 is eveneens bepaald dat het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden maximaal 20 mag bedragen, het totaal aantal groepsaccommodaties is bepaald op maximaal 3.

Op basis van de regels mogen de verblijfsrecreatie-eenheden binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Hierbij is de maatvoering voor de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bepaald op maximaal 1.400 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid maximaal 150 m² mag bedragen. En de maatvoering voor de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties maximaal 600 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 300 m² mag bedragen.

In artikel 3 is ook een maximum voor het aantal overnachtingen tijdens meerdaagse vergunningplichtige evenementen opgenomen. Overnachting tijdens meerdaagse vergunningplichtige evenementen is, behalve ter plaatse van de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen en groepsaccommodaties, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functie-aanduiding 'kampeerterrein' tot een maximum van 300 plaatsen.

Planopzet
Het plan zoals destijds ingediend voor de prijsvraag vormt de basis voor het toekomstige gebruik van het terrein. De toelichting van het bestemmingsplan sluit hierop aan. Het gaat hierbij om, in relatie tot verblijfsrecreatie, om het volgende.

Onderscheidend en aanvullend, op wat er al in de regio wordt geboden, biedt deze plek ruimte voor (toeristische, recreatieve en familie) voorzieningen zoals thematische fairs, (thematische) festivals, sport en spelterrein en culinaire evenementen. Deels meerdaags. Er worden overnachtingsmogelijkheden voorzien voor deze meerdaagse evenementen.

Kleinschalige, bijzondere, vormen van verblijf. Hierbij wordt gedacht aan glamping, circulair bouwen. 15 tot 20 bijzondere verblijven verstrooid in het landschap van het park over een oppervlak van 2 tot 3 hectare, op unieke en verrassende plekken. Enkele geclusterd bij elkaar, andere meer afgezonderd.

Het samenzijn in 2 of 3 groepsverblijven in wisselwerking met wat er op en in het park te beleven is.

Mogelijkheden om campers te laten overnachten op het parkeerterrein.

Voorstel bestemmingsregeling ontwerp bestemmingsplan
Het aantal verblijfsrecreatie eenheden is bepaald op 20. Hiervoor is geen locatie bepaald met dien verstande dat deze voorzieningen niet binnen de functieaanduidingen groen en parkeren gerealiseerd mogen worden. Gelet op het beperkte aantal eenheden en de totale oppervlakte van het terrein (13 hectare) ligt het uit dit oogpunt niet voor de hand om hiervoor

een locatiekeuze op te nemen. Hierbij wordt wel verwezen naar de voorgesteld zonering in hoofdstuk 6, waarbij bepaalde activiteiten in bepaalde gebieden worden uitgesloten.
Het aantal groepsaccommodaties is bepaald op 3. Hiervoor is geen locatie bepaald met dien verstande dat deze voorzieningen niet binnen de functieaanduidingen groen en parkeren gerealiseerd mogen worden. Gelet op het beperkte aantal eenheden en de totale oppervlakte van het terrein (13 hectare) ligt het uit dit oogpunt niet voor de hand om hiervoor een locatiekeuze op te nemen. Hierbij wordt wel verwezen naar de voorgesteld zonering in hoofdstuk 6, waarbij bepaalde activiteiten in bepaalde gebieden worden uitgesloten.

De functie-aanduiding groen is gesitueerd aan de zijde van de Nieuwstraat en de zijde van de Dierkensteenweg en heeft overal een breedte van ongeveer 20 meter. In deze strook zijn geen gebouwen of activiteiten toegestaan.

Ten aanzien van de aantallen is het volgende overwogen. Het aanbod van verblijfsrecreactie is ondergeschikt aan de dagrecreatieve activiteiten op het terrein. Ze zijn mede bedoeld voor continuïteit en rendabiliteit van het totale project en het gaat om bijzondere vormen van toeristisch verblijf die een onderscheidend product vormen. Er is een beleidsmatige vergelijking mogelijk met de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie op een agrarisch bedrijf. Op een agrarisch bedrijf zijn maximaal 25 eenheden voor kleinschalig kamperen (waaronder campers) en maximaal 5 verblijfseenheden binnen één of meerdere gebouwen toegestaan. Dit geeft aanleiding om het maximaal aantal verblijfseenheden te maximaliseren op 30 (gebouwde verblijfseenheden, groepsaccommodatie en campers). Wanneer er in dat geval 15 gebouwde verblijfseenheden gerealiseerd worden en 2 groepsaccommodaties blijft er ruimte over voor 13 camperplaatsen. Enzv. Dit wordt verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de kampeerplaatsen die gekoppeld zijn aan de evenementen wordt het volgende overwogen.

Het plan gaat uit van het bieden van overnachtingsmogelijkheid voor meerdaagse evenementen op het terrein of bijvoorbeeld scoutingactiviteiten. Echter gelet op de vele verblijfsmogelijkheden in ons gebied en de ruimtelijke impact van het bieden van kampeermogelijkheden zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan (300 kampeerplaatsen voor tal van activiteiten binnen en buiten het terrein dus in theorie jaarrond) wordt voorgesteld om de mogelijkheid voor kampeerplaatsen zoals nu opgenomen uit het bestemmingsplan te halen.

De vele verblijfsmogelijkheden in ons gebied bieden echter geen ruimte voor kamperen voor specifieke doelgroepen, denk daarbij aan scoutinggroepen, schoolklassen, clubs en verenigingen (bijvoorbeeld met oude auto’s, historische setting, goede doelen). Juist voor deze doelgroep kan kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdfunctie wel ruimte geboden worden. Voorgesteld wordt om hiervoor een functie-aanduiding groepskamperen op te nemen overeenkomstig het terrein voor de middelgrote evenementen. Deze functie-aanduiding wordt verwerkt in de regels waarbij bepaald wordt dat maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan zijn voor maximaal 200 personen, groepen maximaal 3 nachten mogen overnachten, dat groepskamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 15 november en dat voor groepskamperen geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn toegestaan. In de regels wordt de mogelijkheid opgenomen om (permanente) sanitaire voorzieningen te realiseren hiervoor in de nabijheid van het bouwvlak. De te hanteren maatvoering hiervoor is goothoogte maximaal 4 meter, bouwhoogte maximaal 8 meter en oppervlakte maximaal 150 vierkante meter.

Groepskamperen wordt hierbij als volgt gedefinieerd: voor 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, ten behoeve van groepskamperen

Wijzigingen verblijfsrecreatie samengevat:
Het aantal verblijfseenheden wordt gemaximaliseerd op 30 (gebouwde verblijfseenheden, groepsaccommodatie en campers).

De mogelijkheid om kampeergelegenheid te bieden in combinatie met evenementen wordt geschrapt uit het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied wordt mogelijkheid geboden voor groepskamperen waarbij wordt bepaald dat maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen zijn toegestaan voor maximaal 200 personen, groepen maximaal 3 nachten mogen overnachten, dat groepskamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 15 november en dat voor groepskamperen geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf zijn toegestaan. Wel wordt voorzien in de mogelijkheid om (permanente) sanitaire voorzieningen te realiseren.

3.4 Verlies van natuurwaarden
Veel van de inspraakreacties hebben betrekking op het verlies van het unieke gebied zoals dat er nu is. Uitgangspunt van de hele ontwikkeling is dat juist de huidige unieke situatie als basis dient voor de uitvoering van het plan. De groene setting zal dus nagenoeg volledig behouden blijven en toegankelijk en beleefbaar worden.

Vanuit het bestemmingsplan moet uiteraard rekening gehouden met de aanwezige flora en faunawetgeving en daarom heeft veldonderzoek plaatsgevonden. Het ligt voor de hand om de resultaten van het veldonderzoek mee te nemen in het plan en daar waar bescherming nodig is, deze planologisch te waarborgen.

Gelet op de inspraakreacties op dit punt worden navolgend eerst de belangrijkste resultaten uit het veldonderzoek benoemd. Vervolgens wordt ingegaan op de bestemmingsregeling uit het voorontwerp bestemmingsplan en tot slot wordt een voorstel gedaan voor de bestemmingsregeling van het ontwerp bestemmingsplan.

Resultaten veldonderzoek
In het veldonderzoek is verantwoord op welke wijze onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van soorten. Ten aanzien van de aanwezige soorten is het volgende geconcludeerd.

De grondgebonden zoogdieren die zijn waargenomen zijn bosmuis, veldmuis, rosse woelmuis, konijn en egel. Deze soorten zijn beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming, echter het voorgenomen plan heeft geen negatief effect op de genoemde soorten.

Er zijn geen kleine marterachtigen vastgesteld. Het kan echter niet geheel uitgesloten worden dat de wezel voorkomt in het gebied. Er is echter geen negatief effect te verwachten op deze soort.

Van de categorie vleermuizen zijn de volgende soorten vastgesteld. Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis.

Voor de gewone dwergvleermuis is de functie van het gebied foerageergebied en dagverblijf. Het voorgenomen plan heeft geen effect op de foerageerfunctie. In het gebouw is een dagverblijf geconstateerd van enkele gewone dwergvleermuizen. Het is afhankelijk van het type werkzaamheden dat uitgevoerd zal worden met betrekking tot het gebouw of er een negatief effect zal zijn. Bij sloop of verbouwing dient rekening gehouden te worden met deze soort. Indien vaste rust- of verblijfplaatsen verdwijnen dient er een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden.

Voor de ruige dwergvleermuis is de functie van het gebied foerageergebied. Deze soort is gevoelig voor lichtverstoring. Bij het aanbrengen van nieuwe verlichting dient vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden. Er zijn enkele bomen met holtes of loszittend schors. Deze zouden gebruikt kunnen worden als paarverblijf. Dit is tijdens het onderzoek echter niet vastgesteld. Het is raadzaam om bij noodzakelijk beheer en onderhoud rekening te houden met de aanwezigheid van gaten/holen of loszittend schors. Deze bomen dienen dan nader te geïnspecteerd te worden op functionaliteit voor Ruige dwergvleermuizen.

Voor de laatvlieger is de functie van het gebied foerageergebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van de voorgenomen werkzaamheden.

Voor de watervleermuis is de functie van het gebied foerageergebied. Deze soort is gevoelig voor lichtverstoring. Bij het aanbrengen van nieuwe verlichting dient vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden.

In de aanwezige waterbak binnen het bomenkader zijn de volgende amfibieën vastgesteld: bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Deze soorten zijn beschermd in het kader van de Wet Natuurbescherming. De geplande activiteiten hoeven niet nadelig te zijn indien er zorgvuldig gewerkt wordt (dempen waterpartijen in buiten de voortplantingsperiode van amfibieën). De huidige vijver is niet ideaal als voortplantingsbiotoop vanwege de steile oevers. Er dient voor gezorgd te worden dat er op het terrein 1 of meerdere geschikte voortplantingsbiotopen voor amfibieën aanwezig blijven. Deze poelen dienen niet gebruikt te worden als zwemvijver (voor mensen of honden).

Er zijn diverse broedvogels vastgesteld. Wilde eend, Waterhoen, Meerkoet, Dodaars, Fazant, Houtduif, Holenduif, Turkse Tortel, Ransuil, Groene specht, Grote Bonte Specht, Gaai, Ekster, Zwarte Kraai, Zanglijster, Merel, Winterkoning, Heggenmus, Groenling, Grasmus, Zwartkop, Tuinfluiter, Tjiftjaf, Vink, Putter, Kneu, Roodborst, Kleine karekiet, Koekoek, Rietgors, Bosrietzanger, Staartmees.
Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Bij activiteiten in het broedseizoen zouden broedvogels verstoord kunnen worden bij intensieve activiteiten (festivals). Enkele soorten zijn verstoringsgevoelig (waaronder de Dodaars die in de moeraszone broedt) . Indien het terrein de gehele broedperiode in gebruik is (bv kampeerterrein), is er een regelmatige verstoring en gaan vogels broeden op terreinen met meer dekking. Er is dan geen kans op verstoring. Het leefgebied van de Ransuil is jaarrond beschermd. Indien het terrein gebruikt zal worden hoeft dit in principe niet meteen nadelig te zijn voor de Ransuil Het is wel goed de Ransuil te verleiden om in een rustig deel van het terrein te gaan broeden. Zo is de kans op eventuele verstoring kleiner. Dit kan door het aanbrengen van kunstnesten voor deze soort. Daarnaast past het aanbrengen van een zonering zoals reeds in een eerder plan is voorgesteld goed in dit beeld om te voorkomen dat deze soorten verstoord worden.

Bestemmingsregeling voorontwerp bestemmingsplan
In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6 het volgende opgenomen.
In het gebied zijn ongewervelden waargenomen, waaronder de Sint Jansvlinder. Er zijn geen ongewervelden die strikt beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. Voor deze soort is van belang dat er in het Regiopark ruimte blijft voor bloemrijke weiden en ruigten, zodat de habitat van vlinders en andere ongewervelden niet wordt aangetast. Ongewervelden zijn nauwelijks gevoelig voor verstoring door menselijk geluid. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een significante invloed op ongewervelden.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied veel gebruikt wordt als foerageergebied door vleermuizen, waarbij de laanbeplantingen een belangrijke rol spelen. De laanbeplanting van populieren langs de Nieuwstraat staat buiten het plangebied en blijft gehandhaafd.
Er zijn geen broedplaatsen aangetroffen, wel een dagverblijf van enkele gewone dwergvleermuizen in het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw blijft evenwel bestaan, zodat er enkel bij verbouwingen rekening moet worden gehouden met deze soort. Voor de functie als foerageergebied is het van belang dat de bomen zo veel mogelijk behouden blijven, hetgeen ook de bedoeling is. Omdat ook de ruige dwergvleermuis en de watervleermuis het gebied gebruiken om te foerageren, is vleermuisvriendelijke verlichting voor deze lichtgevoelige soorten, van belang.

Beschermde amfibieën zijn aangetroffen in de aanwezige verbreding van de watergang aan de zuidzijde van het plangebied, die evenwel als gevolg van de steile oevers niet ideaal is. Het verdient de voorkeur in het plangebied één of twee poelen te realiseren die kunnen dienen als voortplantingsbiotoop voor amfibieën en die niet gebruikt kunnen worden als zwemvijver. Op die manier kan het bestaande water zo nodig worden vrijgespeeld voor recreatieve activiteiten.

Er zijn diverse broedvogels vastgesteld. Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Het verdient dan ook aanbeveling het terrein voor grote groepen, de camperplaatsen en het parkeerterrein en de zone voor intensieve recreatie binnen het kader van de dubbele bomenrij gedurende de gehele broedperiode intensief te gebruiken. Als gevolg daarvan zullen broedvogels gaan broeden op terreinen met meer dekking, waardoor er geen kans op verstoring is.

In het plangebied broedt een Ransuil, waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Door de broedlocatie in het bosje ten noorden van de volkstuinen vooralsnog buiten de planvorming te houden, blijft deze locatie intact. Mocht er vanuit de ontwikkeling behoefte ontstaan om deze locatie te gaan gebruiken is verplaatsing van de broedlocatie noodzakelijk. Dit is mogelijk door met kunstnesten de Ransuil te verleiden een betere plek op te zoeken.

Afgesloten wordt met de conclusie dat de ecologische waarde waar mogelijk versterkt wordt door:
-een uitloopplank in het water te realiseren, zodat dieren in tegenstelling tot de huidige situatie uit het water kunnen;
-ruimte te houden voor ruigte met eigen ontwikkelingsmogelijkheden voor landschap en natuur.
En ten aanzien van de beschermde soorten:
-Er zijn enkele beschermde soorten in het plangebied vastgesteld waarop met de beoogde zonering geen negatief effect op zal treden. Bij nog niet voorziene ingrepen in het plangebied qua programmering of qua bouwactiviteiten, zijn er mogelijkheden om effecten op de beschermde soorten te mitigeren.

Voorstel bestemmingsregeling ontwerp bestemmingsplan
De conclusies uit het veldonderzoek en daaruit voortvloeiende gewenste maatregelen zijn niet geborgd via de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van bovenstaande wordt het volgende voorgesteld.

Aan het broedgebied van de ransuil wordt de functie-aanduiding ‘groen’ toegekend, bebouwing of activiteiten worden hier uitgesloten.

Figuur 1. Broedlocatie Ransuil in 2019.



Ten aanzien van straatverlichting in het plangebied worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. (Straat)verlichting met een neerwaartse uitstraling tot 5 meter hoogte is rechtstreeks toegestaan. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor hogere straatverlichting met inachtneming van de volgende voorwaarden: geen lichtuitstraling naar de bovenkant; de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter; aangetoond is dat hogere lichtmasten noodzakelijk zijn en aangegeven is in welke periode dit nodig is; de effecten op de omgeving beoordeeld zijn. Daarnaast wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

De steile randen aan de oevers van het water bevinden zich in de aangelegde vijver binnen het bouwvlak, hier worden uitloopplanken gecreëerd zodat dieren – in tegenstelling tot de huidige situatie – makkelijker uit het water kunnen. Deze maatregel wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

In de watergang aan de zuidzijde van het plangebied zijn ook beschermde soorten aangetroffen, maar hier zijn geen steile oevers waardoor hier geen uitloopplanken gerealiseerd moeten worden.

Gelet op de al aanwezige watergang aan de zuidzijde en vijver binnen het bouwvlak lijkt het niet voor de hand te liggen om nog poelen aan te leggen. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat beiden niet gebruikt mogen worden voor recreatiedoeleinden (waaronder zwemmen).
Met betrekking tot broedende vogels en vleermuizen is aanvullende informatie opgevraagd bij het adviesbureau dat het natuuronderzoek heeft uitgevoerd.

De Dodaars broedt in de rietzone langs het open water (Waterschap) tussen het bruggetje en de zuidpunt van het plangebied. De Dodaars maakt elk jaar een nieuw nest en kiest daarbij een plek afhankelijk van voedselomstandigheden en drukte. De Dodaars kan broeden in de rietzone, maar dat hoeft niet elk jaar zo te zijn; er zijn voldoende andere plekken voor. In die zin is het ook niet nodig om voor de Dodaars of andere broedvogels (met uitzondering van de Ransuil waarvoor het nest jaarrond beschermd is) een aanduiding op de kaart te zetten dat activiteiten niet zouden mogen. Uiteraard is in het broedseizoen een nest beschermd, maar dat kan door parkbeheer worden opgelost. Dit laatste wordt geborgd via de regels van het bestemmingsplan

Er is alleen een dagverblijf voor de gewone dwergvleermuis in het gebouw, geen vaste rust- of verblijfsplaats. Bij de verbouwing van het gebouw zullen zo nodig (als het dagverblijf ook daadwerkelijk zou moeten wijken) alternatieven in het gebouw moeten worden gezocht. “Gewone dwergvleermuizen maken immers jaarrond gebruik van gebouwen waarbij de verblijfplaatsen zich bevinden in spouwmuren, achter gevelbetimmering, daklijsten en vensterluiken, onder dakpannen, spleten en nissen in muren, et cetera.” Het zijn geen nestkastenbewoners, dus het ophangen van nestkasten heeft geen zin. Minimaal een half jaar voorafgaande aan de verbouwing wordt met een ecoloog de strategie doorgesproken en uitgevoerd, zodat er verblijfplaatsen in het gebouw aanwezig blijven, tijdens en na de verbouwing. Ook dit wordt geborgd via de regels van het bestemmingsplan.

De in het veldonderzoek vastgestelde ecologische waarden komen niet of nauwelijks voor in het gebied waar groepskamperen en evenementen voorgesteld worden. Bovendien is de verwachting dat door het incidentele karakter van groepskamperen en evenementen deze geen of nauwelijks invloed hebben op de ecologische waarden. De gebieden met de hoogste ecologische waarden worden door middel van de voorgestelde zonering uitgesloten van verstorende activiteiten of bouwwerken.

Voor de volledigheid wordt gewezen op het volgende. Sinds het uitvoeren van het natuuronderzoek is inmiddels enige tijd verstreken. Dit onderzoek was in eerste instantie bedoeld om een beeld te krijgen van beperkingen en kansen van de natuur.
Inmiddels is de vrijstelling van enkele soorten in Zeeland losgelaten, hetgeen consequenties kan hebben voor het plan. Om die reden zal het ontwerp ter visie gelegd worden en in de periode tussen ter inzage legging te leggen en vaststelling wordt ruimte ingebouwd voor (juridische) actualisering en zo nodig specificatie van het onderzoek.

Wijzigingen natuurwaarden samengevat:

Aan het broedgebied van de ransuil wordt de functie-aanduiding ‘groen’ toegekend, bebouwing of activiteiten worden hier uitgesloten.

De mogelijkheden voor (straat) verlichting worden aangepast. (Straat)verlichting met een neerwaartse uitstraling tot 5 meter hoogte is rechtstreeks toegestaan. Hiervan kan afgeweken worden onder voorwaarden tot 8 meter. Er wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.

De steile randen aan de oevers van het water bevinden zich in de aangelegde vijver binnen het bouwvlak, hier worden uitloopplanken gecreëerd zodat dieren – in tegenstelling tot de huidige situatie – makkelijker uit het water kunnen.

In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat de bestaande wateren niet mogen worden gebruikt voor zwemmen.

Parkbeheer ten aanzien van broedende vogels en het voorzien van verblijfplaatsen voor

vleermuizen in het bestaande gebouw met behulp van een ecoloog wordt geborgd via de regels van het bestemmingsplan.

4. Samenvatting en beantwoording per ingediende inspraak- en overlegreactie

Hieronder volgt per inspreker een samenvatting van de inspraakreactie, een overweging op de genoemde punten en tot slot een conclusie of de punten in de inspraakreactie aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.1 Inspreker 1 ontvangen 10 februari 2021

Samenvatting inspraakreactie 1

a. Inspreker vindt 5 meerdaagse evenementen te vaak vooral als ook sprake is van versterkte muziek. Inspreker woont in een nabij gelegen appartementencomplex en verwacht geluidoverlast ondanks de bestaande tussenliggende bomen en struiken. Inspreker stelt voor hooguit 3 meerdaagse evenementen(met akoestische muziek) toe te staan.
b. Inspreker is van mening dat het park nu een mooi natuurgebied is, het is jammer dat het op dit moment niet toegankelijk is. Het plan biedt hiervoor mogelijkheden, maar inspreker pleit voor voldoende bescherming voor flora en fauna. Inspreker stelt hierbij natuureducatie in samenwerking met bestaande en plaatselijke organisaties voor.
c. Inspreker verwacht bij evenementen overlast inzake verkeer en parkeren. Inspreker verzoekt daarom om adequate handhaving, correcte bewegwijzering en parkeren op eigen terrein.

Overweging inspraakreactie 1

a. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
b. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4
c. Voor onze overwegingen op het punt van parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

Conclusie inspraakreactie 1

a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
c. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

4.2 Inspreker 2 ontvangen 19 februari 2021

Samenvatting inspraakreactie 2

a. Inspreker geeft aan dat de samenvatting van toekomstige activiteiten op de website van de gemeente niet compleet is.
b. Inspreker geeft aan dat Natura 2000 gebied ‘’t Groote Gat’ zich direct naast de planlocatie bevindt. Er liggen nog meer Natura 2000 gebieden in de regio waaronder de Westerschelde en de zwinpolder. Inspreker verwacht door de planontwikkeling meer geluid- en lichtbelasting evenals een toename van stikstof door het aantrekkende verkeer. Dit heeft een negatief effect op de natuurwaarden in met name ’t Groote Gat’.
c. Inspreker vult de in het plan genoemde natuurwaarden aan met het mosdiertje, de blauwborst, waterral en baardmannetje. Volgens inspreker zijn deze ook in het gebied te vinden.
d. Inspreker vindt tevens dat het plan afbreuk doet aan de natuurwaarden van de locatie Regiopark (Euregiotuinen) zelf. Door de jaren heen is het park door verschillende (zeldzame) vogelsoorten gebruikt als broedplaats. Inspreker vindt dat, met het aanhalen van de voorbeelden in zijn inspraak, overduidelijk blijkt dat de natuurwaarden ondergeschikt worden gemaakt aan een rendabele exploitatie voor de ontwikkeling.

e. Het organiseren van de (meerdaagse) evenementen (max 5x per jaar) en de bedrijfsevenementen (max 12 x per jaar) met het bijbehorend geluid geeft te veel (geluid)overlast volgens inspreker. De geluidbelasting kan daarbij oplopen tot 127dB. De voorbeelden zoals door de ontwikkelaar gesteld waaronder 'Weitjesrock' geeft voor inspreker een afschrikwekkend beeld vanwege de te verwachten geluidoverlast .Inspreker haalt een voorbeeld aan uit 2006 waarbij veel klachten waren toen op het terrein van het Regiopark een disco-evenement werd georganiseerd.
f. Volgens inspreker gedragen geluidsgolven zich afhankelijk van de atmosferische omstandigheden vaak zeer grillig en dat betekent in de praktijk dat achter de tekentafel gemaakte berekeningen in theorie wel kloppen echter in de praktijk vaak niet. Ook lagere geluidniveaus kunnen een negatieve invloed hebben op de gezondheid van mensen. Inspreker geeft verder aan dat een ziekenhuis en woonzorgcentra nabij zijn gelegen.
g. Volgens inspreker is het op basis van het voorontwerpbestemmingsplan niet duidelijk waar toekomstige ontwikkelingen plaats zullen vinden. Dit is gedaan om organische ontwikkeling mogelijk te maken, maar het zorgt voor onduidelijkheid richting omwonenden en kan tot conflicten leiden.
h. Volgens inspreker leidt de ontwikkeling tot planschade vanwege verminderde waarde van het vastgoed (woningen). Waar is de planschade verzekert vraagt de inspreker zich af. Verder vindt inspreker dat de schade van de gezondheid en het welzijn van omwonenden niet met geld is te compenseren. Inspreker denkt dat uiteindelijk de inwoners van de gemeente Sluis opdraaien voor de kosten.
i. Inspreker leest in de toelichting tegenstrijdigheden inzake het onderdeel parkeren. Parkeren moet volledig op eigen terrein plaats vinden behalve bij grotere evenementen. Onder voorwaarden van vergunning worden dan eventueel parkeerplaatsen elders gebruikt eventueel met de inzet van pendelbussen. Hierdoor ontstaat parkeeroverlast, vandalisme en zwerfvuil.
j. Inspreker geeft aan dat drank- en drugsoverlast ongewenste neveneffecten zijn die gepaard gaan met festivals.
k. De exploitatie van diverse activiteiten op het terrein zal gevolgen hebben voor de centrumfunctie van Oostburg. Het kan (nog meer) leegstand veroorzaken.
l. Het plan kan gevolgen hebben voor de ontwikkelingsruimte van bedrijven in de directe omgeving van het Regiopark.
m. Op basis van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan concludeert inspreker dat er nog meer overlastgevende activiteiten ontwikkeld kunnen worden die nu nog niet te beoordelen zijn. Inspreker denkt dat enkel de inkomsten leidend zullen zijn in de ontwikkeling.
n. Verder vindt inspreker dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en dat daardoor het plan in strijdt is met de eigen beleidsvisie van de gemeente.

Overweging inspraakreactie 2

a. Op de website is een samenvatting van het plan gegeven, dit is dus een beknopte weergave van het plan en geen volledige planbeschrijving. Inspraak vindt plaats op basis van het voorontwerpbestemmingsplan, niet op basis van de samenvatting van het plan op de gemeentelijke website.
b. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4. In de stikstofberekeningen is het effect op genoemde natuurgebieden meegenomen.
c. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.Genoemde soorten zijn tijdens het uitgevoerde, onafhankelijke, veldonderzoek niet geconstateerd.
d. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
e. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1
f. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai". De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter' (bijlage 2).
g. 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 bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten dit kader zijn niet mogelijk. Daarnaast wordt voor ons voorstel met betrekking tot zonering naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties verwezen naar paragraaf 3.4.
h. De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de website van de gemeente Sluis: Planschade melden - Website gemeente Sluis
i. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
j. Inspreker verwacht ongewenste neveneffecten van festivals en geeft daarbij drank- en drugsoverlast aan. 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 drugsgebruik en bijbehorende overlast achten wij niet realistisch. 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 drugsgebruik en -overlast. Bovendien zijn middelgrote evenementen vergunning plichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde. Volledigheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen in paragraaf 3.1.
k. Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ maakt geen zelfstandige detailhandel mogelijk. Er worden ook geen activiteiten voorzien die de weekmarkt kunnen vervangen. Om die reden gaan wij er van uit dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het centrum van Oostburg heeft.
l. In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op milieuzonering. Dit om te kunnen bepalen wanneer en of bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Hiervoor wordt de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geraadpleegd. Op basis van deze brochure zijn gebieden ingedeeld in o.a rustige woonwijk en gemengd gebied. Deze toetsen (moeten) worden uitgevoerd om te bepalen of het bestemmingsplan uitvoerbaar is en om invulling te geven aan regels en verbeelding van het bestemmingsplan. 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.

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 hierop wordt een zonering rondom de bestaande woningen toegepast van 30 meter waarin geen bouwwerken en/of verblijfsrecreatieve functies worden toegestaan. Het parkeerterrein wordt gesitueerd op de plaats van het bestaande parkeerterrein, dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Om die reden wordt de locatie van het parkeerterrein niet aangepast.

In het provinciaal beleid (Omgevingsverordening 2018, artikel 2.17) worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van bufferzones gehanteerd.

In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

De afstand tot het in de nabijheid gelegen agrarische bedrijf (Boomkreekweg) is, gemeten grens agrarisch bouwvlak – grens plangebied, ongeveer 48 meter.

Gelet hierop wordt in het plangebied een zonering toegepast ten opzichte van dit agrarische bedrijf van 100 meter. Dus in een straal van 100 meter rond het agrarisch bedrijf worden geen woon- of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd. Op deze manier wordt veilig gesteld dat er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Andere agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 500 meter. Het hanteren van een bufferzone ten opzichte van deze bedrijven is niet aan de orde.
De afstand van het plangebied tot het bedrijventerrein is ongeveer 40 meter, de afstand van het bouwvlak binnen het plangebied tot het bedrijventerrein is ongeveer 100 meter. Op het bedrijventerrein is milieucategorie 3.1 toelaatbaar met uitzondering van de zones rondom de woningen, waarin uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat milieucategorie 2 toelaatbaar is. Voor milieucategorie 3.1 geldt een afstand van 30 meter in gemengd gebied en voor milieucategorie 2 een afstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied is dermate dat hiervoor geen zonering opgenomen hoeft te worden.

Op basis hiervan en het gestelde in paragraaf 3.4 zijn zoneringskaarten opgesteld, deze zijn verwerkt in hoofdstuk 5. Deze kaarten worden verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
m. 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 bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten dit kader zijn niet mogelijk.
n. 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. Vervolgens 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.

Conclusie inspraakreactie 2
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de conclusie in paragraaf 3.4
c. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de conclusie in paragraaf 3.4

d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de conclusie in paragraaf 3.4
e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de conclusie in paragraaf 3.1
f. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
g. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de conclusie in paragraaf 3.4.
h. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
i. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
j. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
k.Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
l. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn zoneringskaarten opgesteld, die zijn verwerkt in hoofdstuk 5. Deze wordt verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
m. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
n. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 Inspreker 3 ontvangen 24 februari 2021

Samenvatting inspraakreactie 3

a. Inspreker is van mening dat het plan verstoring van de natuurlijke rust tot gevolg heeft en daarmee ook een verstoring van de rust voor mens en dier.
b. Volgens inspreker leidt de ontwikkeling tot planschade vanwege verminderde waarde van het vastgoed (woningen wellicht onverkoopbaar).
c. Inspreker geeft aan dat drank- en drugsoverlast ongewenste neveneffecten zijn die gepaard gaan met festivals. Drank- en drugsgebruikers kunnen schade toebrengen aan de in de nabijheid gelegen woningen bij het verlaten van het terrein.
d. Inspreker verwacht bij evenementen overlast inzake parkeren. Hij verwacht dat bezoekers van evenementen in de berm aan de Nieuwstraat en voor de inritten van omwonenden parkeeroverlast veroorzaken.
e. De geluidoverlast van verschillende evenementen, vooral in de avond en nacht, zal leiden tot oververmoeidheid bij omwonenden door slaap tekort.
f. Inspreker verwacht vanwege het verkeer tijdens evenementen, dat er verkeersmaatregelen (snelheidsbeperkend) nodig zijn voor de Nieuwstraat.

Overweging inspraakreactie 3

a. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten. Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2). Voor onze overweging met betrekking tot natuurwaarden (dieren) wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
b. De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de

website van de gemeente Sluis:
Planschade melden - Website gemeente Sluis
c. Inspreker verwacht ongewenste neveneffecten van festivals en geeft daarbij drank- en drugsoverlast aan. 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 drugsgebruik en bijbehorende overlast achten wij niet realistisch. 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 lijdt tot drugsgebruik en -overlast. Bovendien zijn middelgrote evenementen vergunning plichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde. Volledigheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen in paragraaf 3.1.
d. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
e. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2).
f. Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat – in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie inspraakreactie 3
a. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de conclusie met betrekking tot de natuurwaarden en voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aaanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
e. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan
f. De verkeerssituatie in de Nieuwstraat wordt – in overleg met omwonenden - nader bekeken

4.4 Inspreker 4 ontvangen 25 februari 2021

Samenvatting inspraakreactie 4
a. Volgens inspreker vindt het college het belangrijk om in Oostburg een volkstuinencomplex te hebben. De rechtmatigheid van het huidige volkstuinencomplex aan de Veerhoekpolderweg is betwist en ligt voor bij de rechter. Inspreker stelt daarom voor om het volkstuinencomplex op te nemen in het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’.

Overweging inspraakreactie 4
a. 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. Volkstuinen maken geen onderdeel uit van het gehonoreerde plan.

Conclusie inspraakreactie 4
a. Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Inspreker 5 ontvangen 1 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 5
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de samenvatting van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de samenvatting van inspraakreactie 2.

Overweging inspraakreactie 5
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2.

Conclusie inspraakreactie 5
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2.

4.6 Inspreker 6 ontvangen 1 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 6
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de samenvatting van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de samenvatting van inspraakreactie 2.

Overweging inspraakreactie 6
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2.

Conclusie inspraakreactie 6
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2.

4.7 Inspreker 7 ontvangen 1 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 7
De inhoud van deze inspraakreactie is (grotendeels) gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. De verschillen zijn hieronder samengevat:

a. Aanvullend op het gestelde in inspraakreactie 2 vat inspreker gedeelten uit de toelichting van het bestemmingsplan samen over de natuurwaarden en de bescherming daarvan middels de Wet natuurbescherming.

b. Inspreker merkt op dat volgens zijn meting/berekening de afstand tussen ’t Groote Gat en het te ontwikkelen plangebied slechts 70 meter bedraagt. Inspreker stelt dat dit niet overeenkomst met de afstand zoals genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan.
c. Aanvullend op het gestelde in inspraakreactie 2 vat inspreker gedeelten uit de toelichting van het bestemmingsplan samen over vleermuizen.
d. Inspreker geeft aan dat een Aeriusberekening is gemaakt die gebaseerd is op 75.000 motorvoertuigbewegingen per jaar tussen het plangebied en de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Op basis van deze berekening is geconcludeerd dat geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd. Inspreker wijst er op dat in de toelichting op het bestemmingsplan ook is opgenomen dat het gelet op het beoogde groeimodel het lastig is om een voorspelling te doen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het park. Deze inschatting is wel nodig om toetsen te kunnen uitvoeren op het gebied van geluid en stikstof. Daarom is een inschatting gemaakt van aantal bezoekers en aantal verkeersbewegingen. Om die reden stelt inspreker het niet eens te zijn met de conclusie dat er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.
e. Inspreker is van mening dat er vanwege deze ontwikkeling geen permanent kampeerterrein mag ontstaan.
f. Inspreker leest in de toelichting van het bestemmingsplan over mogelijkheden om startups in de toekomst mogelijk te maken en hiervoor te bouwen op het terrein. Inspreker vraagt zich af of deze mogelijkheden kaderen binnen de regels van het bestemmingsplan of dat het de bedoeling is om hiervoor in de toekomst meer ruimte te bieden.
g. Inspreker stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan niet overeenstemt met de voorwaarden uit de prijsvraag. Het bestemmingsplan biedt namelijk wel ruimte aan woningbouw (1 woning) en verblijfsrecreatie niet als kleinschalig en onderscheidend kan worden bestempeld (300 kampeerplaatsen, 3 groepsaccommodaties, 20 verblijfseenheden camperplaatsen). Om deze reden vraagt inspreker zich af de uitslag van de prijsvraag herzien moet worden omdat in zijn optiek de voorwaarden van de prijsvraag achteraf zijn bijgesteld.
h. Inspreker vindt dat de verkoopprijs van het terrein door gemeente aan initiatiefnemer bekend moet worden gemaakt.

Overweging inspraakreactie 7

De inhoud van deze inspraakreactie is grotendeels gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2. Met betrekking tot de verschillen wordt het volgende overwogen.

a. Dit betreft een samenvatting van de toelichting van het bestemmingsplan, dit punt geeft geen aanleiding tot nadere overweging.
b. In paragraaf 3.2 van de toelichting die ingaat op het provinciale beleid is aangegeven dat het natuurgebied het Groote Gat is gelegen op 95 meter afstand van de punt van het plangebied.



In bovenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van natuurgebied het Groote Gat te zien. De kortste afstand tussen de bestemmingsplanmatige begrenzing van beide Gebieden is gemeten op ruim 96 meter.



Ter verduidelijk wordt aangegeven dat de plangrens van het plangebied voor het Regiopark niet overeenkomst met de oorspronkelijke (bestemmingsplanmatige) begrenzing van de Euregiotuinen. Dit blijkt uit de hierbovenstaande afbeelding. Hiermee is de bestemmingsplanmatige begrenzing in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Binnen de strook die niet wordt mee genomen in de bestemmingsplanherziening zijn geen ontwikkelingen mogelijk. In de vooroverlegreactie van de provincie wordt dit bevestigd.

c. Dit betreft een samenvatting van de toelichting van het bestemmingsplan, dit punt geeft geen aanleiding tot nadere overweging. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de overweging in paragraaf 3.4.
d.In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het gelet op het karakter van het

beoogde groeimodel lastig is om een voorspelling te doen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het park. Deze inschatting is wel nodig om toetsen te kunnen uitvoeren op het gebied van geluid of stikstof. Naar verwachting zullen de ontwikkelingen binnen het gebied geleidelijk vorm en krijgen en in uitvoering komen, maar daarbij de maximale mogelijkheden zoals nu verwerkt in het bestemmingsplan niet overschrijden. Dat is wat bedoeld is met de term groeimodel. Om de benodigde toetsen te kunnen uitvoeren moet wel het model in beeld gebracht worden van het aantal bezoekers als alle mogelijkheden uit het bestemmingsplan benut worden. In het geval alle mogelijkheden uit het bestemmingsplan benut worden wordt het aantal motorvoertuigbewegingen per jaar van en naar het plangebied ingeschat op 75.000 motorvoertuigbewegingen. Er is geen aanleiding om deze benadering te wijzigen. De conclusie dat geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd wijzigt hierdoor niet. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar de beantwoording van vooroverlegreactie 1.
e.Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
f. In de regels van het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven om bouwwerken te realiseren/bouwen start-ups. De ruimte die de regels biedt is de maximale ruimte die beschikbaar is op het terrein voor start-ups. Voor de verdere overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
g.Voor de overweging met betrekking tot de schaal van de verblijfsrecreatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3. 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. Dit is ook zo gecommuniceerd met belangstellenden die contact met de gemeente hebben opgenomen naar aanleiding van de publicatie van de prijsvraag.
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 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.
h. Procedureel is de verkoopprijs niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Echter gelet op de vragen die hierover gesteld worden beantwoorden wij deze als volgt. Ten aanzien van de verkoopprijs overwegen wij dat deze 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. Ten aanzien van de verkoopprijs geldt, zoals in andere gevallen, dat deze openbaar wordt zodra de akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Op dat moment kan éénieder hierin inzicht verkrijgen door de gegevens zelf op te vragen bij het kadaster.

Conclusie inspraakreactie 7
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2. Met betrekking tot de verschillen wordt het volgende geconcludeerd.

a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.4
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.3.
f. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt wel verwezen naar de tekst van paragraaf 3.2.
g. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, verwezen wordt naar de tekst van paragraaf 3.3. Ten aanzien van de te realiseren woning wordt de volgende tekst in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen:
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 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.
h. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

4.8 Inspreker 8 ontvangen 1 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 8

a. In de toelichting staat op figuur 12 de zonering stedelijk gebied. In bijlagen bij de toelichting worden de begrippen ‘rustige woonwijk, rustig buitengebied, buitengebied, naoorlogse woonwijken en gemengd gebied’ gebruikt. Ook wordt in de toelichting aangegeven dat het plangebied net buiten de bebouwde kom ligt. Inspreker wil duidelijkheid inzake deze begrippen.
b. Inspreker maakt bezwaar tegen de aantasting van het plangebied en de directe omgeving door geluidsoverlast, lichtvervuiling, verkeersoverlast en toename van stikstof. Inspreker verwacht een toename van stikstofuitstoot en verstoring van de habitat van veel beschermde soorten. Inspreker verwacht bij evenementen overlast inzake verkeer en parkeren en een toename van uitstoot.
c. Inspreker verwacht door de ontwikkeling ‘blootstelling aan stress ervaringen’ met aantasting van de gezondheid als gevolg.
d. Inspreker vindt dat door de nabijheid van het plangebied er geen keuzevrijheid meer is omdat men door het nabij wonen de verschillende activiteiten gewenst of ongewenst meekrijgt.
e. Volgens inspreker leidt de ontwikkeling tot planschade vanwege verminderde waarde van het vastgoed (woningen wellicht onverkoopbaar).
f. Inspreker geeft aan dat drank- en drugsoverlast inherent zijn aan festivals. Hierdoor verwacht men schade aan de natuurwaarden in ’t Groote gat.
g. Inspreker verwacht dat alle evenementen die gemeente Sluis biedt in het plangebied zullen gaan plaats vinden met gevolgen voor de overige plekken in Sluis en het plangebied. Hierdoor ontstaat een onevenredig grote belasting voor het plangebied en haar omgeving. Inspreker verwacht niet dat het evenemententerrein en de activiteiten extra bezoekers naar het centrum van Oostburg trekt. Inspreker verwacht door de ontwikkeling dat toeristen uit een veel groter gebied waaronder België worden aangetrokken naar het plangebied.
h. Inspreker stelt een alternatief plan voor waarbij het plangebied wordt opengesteld voor publiek om te wandelen, licht te recreëren, voor exposities en om kinderen te laten spelen.
i. Inspreker maakt bezwaar tegen het toestaan van horeca in categorie 4 omdat men daardoor overlast verwacht door veel bezoekers, parkeeroverlast, geluidsoverlast en verstoring van de openbare orde. Inspreker stelt een lagere categorie voor.
j. Inspreker maakt bezwaar tegen het organiseren van festivals en meerdaagse evenementen in het plangebied. Inspreker vindt de toelichting onduidelijk inzake het kamperen behorend bij

meerdaagse evenementen. Hoe worden sanitaire voorzieningen geregeld en wie verblijven op deze terreinen. Inspreker is van mening dat vanwege deze ontwikkeling overlast ontstaat.

k. Inspreker verwacht door het toestaan van zwaardere kampeermiddelen zoals kampeerauto's negatieve gevolgen voor flora en fauna met name beschadiging van de bodem. Door het open stellen van een kampeerterrein binnen het plangebied wordt extra verkeersoverlast, geluidsoverlast, drank en drugsmisbruik, meer stress voor omwonenden, mogelijke vernielingen en verstoring van de openbare orde, lichtvervuiling, zwerfafval en toename van CO2 en stikstof verwacht.
l. Inspreker denkt dat het begrip 'familiefeesten' ook inhoudt dat bruiloften e.d. worden toegestaan. Hierdoor verwacht inspreker dat op het terrein en de groepslocaties een 'hotelfunctie' ontstaat. Inspreker vindt dat van het bestemmingsplan en de toegestane (hoofd)functies (dagrecreatie) wordt afgeweken bij het toestaan van overnachtingen in kampeermiddelen en de 20 geplande recreatieverblijven.
m. Inspreker verwacht door het toestaan van dagevenementen zoals beurzen en markten negatieve gevolgen voor flora en fauna. Door het toestaan van deze evenementen binnen het plangebied wordt extra verkeersoverlast, geluidsoverlast, drank en drugsmisbruik, meer stress voor omwonenden, mogelijke vernielingen en verstoring van de openbare orde, lichtvervuiling, zwerfafval en toename van CO2 en stikstof verwacht.
n. Inspreker haalt de eerder uitgezette prijsvraag aan die eerder heeft gezorgd voor de keuze van de huidige initiatiefnemer. Inspreker denkt dat binnen de 9 inzendingen destijds een beter plan zit dat meer recht doet aan het plangebied. Inspreker stelt in de inspraak hierover de volgende vragen:
    1. Waarom is dit plan als prijswinnaar uit de 'bus' gekomen ?
    2. Hoe kan in zo'n korte tijd een goede afweging zijn gemaakt van alle 9 inzendingen?
    3. De prijsvraag lijkt te zijn toegeschreven op de plannen (verblijfsrecreatie) van initiatiefnemer.
    4. Inspreker vraagt alle stukken op die tot de besluitvorming hebben geleid.
    5. Waarom worden één woning, drie groepsverblijven en twintig recreatiewoningen toegestaan terwijl de wedstrijdvoorwaarden dit uitsloot?
o. Inspreker verwacht dat plannen met ingrijpende gevolgen voor woon- en leefomgeving vooraf worden voorgelegd bij belanghebbenden (omwonenden). Inspreker stelt in de inspraak hierover de volgende vragen:
    1. Waarom heeft er geen overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de omwonenden en waarom zijn omwonenden niet betrokken geweest bij de planontwikkeling? Waarom moesten omwonenden via de media het nieuws volgen?
    2. Waarom werden er geen duidelijke antwoorden gegeven op vragen van omwonenden en Wob verzoeken?
    3. Waarom stelde initiatiefnemer zich met de flyer voor als 'buurman' terwijl het bestemmingsplan nog niet geldend is en de plannen dus ook niet door kunnen gaan? Daarbij vraagt inspreker zich af waarom er door hen geen flyer is ontvangen als omwonende?
    4. Is de prijsvraag en de uitslag wel rechtsgelding als de wedstrijdvoorwaarden niet worden gerespecteerd en overige inzenders daardoor wellicht onterecht zijn afgewezen?
p. Inspreker geeft aan termen als 'startups en pop-ups' wat volgens inspreker betekent dat er ruimte wordt geboden aan jonge ondernemers. Inspreker stelt in de inspraak hierover de volgende vragen:
    1. Hoe kan voorkomen worden dat er gebouwd wordt in het plangebied?
    2. Heeft initiatiefnemer volledig de vrije hand in het wel of niet bouwen van gebouwen en andere zaken en moeten er voor bouwwerken een Omgevingsvergunning worden aangevraagd of is het bestemmingsplan voldoende?
    3. Hoe zorgt men dat op het terrein geen circus, formule 1-circuit, helikopter platform, parkeerterrein, openluchtzwembad, manege, tribunes en meer recreatiewoningen ontstaan/aangelegd of worden gebouwd? Of meerdaagse festivals met de omvang van 'Concert at sea' kunnen worden georganiseerd.
q. Inspreker leest in de regels van het bestemmingsplan een tegenstrijdigheid inzake het toestaan van gemotoriseerde sport en vraagt zich af of dit is toegestaan binnen het plangebied. Inspreker heeft bezwaren tegen het organiseren van elke vorm van gemotoriseerde wedstrijden.
r. Inspreker vraagt wat wordt bedoeld met 'ondergeschikte horeca'?
s. Inspreker heeft twijfel bij de genoemde afstand in de toelichting tussen het plangebied en Het Groote Gat en eist dat de afstand opnieuw wordt gemeten.
t. Inspreker geeft op de volgende pagina's van zijn/haar inspraak samenvattingen uit de toelichting en andere documenten weer en heeft daarover de volgende vragen:

1. Hoe kan de gemeente Sluis een voorontwerpbestemmingsplan in procedure brengen wanneer dit plan volkomen voorbij gaat aan de vele onderzoeksrapporten over natuurbehoud, natuurbeleid en klimaatopwarming?
2. Hoe past dit plan in de hedendaagse mondiale opvatting dat toerisme teruggedrongen moet worden ten voordele van het milieu, leefklimaat van mens en dier en de klimaatopwarming?
3. Hoe kan een vooruitstrevende gemeente medewerking aan dit plan overwegen met de huidige kennis en het op 28 oktober 2020 gepresenteerde plan 'Zeeuwse Natuurambitie'?

u. Inspreker geeft aan het plan geen toevoeging te vinden voor een 'waardevolle leefomgeving'. Inspreker vindt dat de laatste jaren de gemeente Sluis en volgebouwd is met name haar kustgebied, met appartementencomplexen, recreatieverblijven en –parken.
v. Inspreker heeft twijfel bij het geluidonderzoek en verwijst naar diverse websites. Op basis hiervan stelt inspreker dat de berekeningen en voorwaarden zoals in het voorontwerpbestemmingsplan gehanteerd zijn niet conform de wettelijk toegestane geluidsnormen zijn en derhalve ontoelaatbaar.
w. Inspreker vind de in de toelichting opgenomen passages over verkeer en parkeren en de bijbehorende berekeningen niet realistisch en gaat enkel uit van aannames. Mede vanwege het ontbreken van een trottoir/voetpad kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. Inspreker vindt dat de verkeersveiligheid beter geborgd dient te worden. Inspreker vraagt wie uiteindelijk opdraait voor de kosten van verkeersmaatregelen die eventueel ter plaatse getroffen moeten worden?
x. Inspreker haalt de anterieure overeenkomst aan en vraagt zich af wie voor verschillende kosten verantwoordelijk is. Wie draait er bijvoorbeeld op voor de kosten als initiatiefnemer failliet gaat? En wie draait op voor de herstelschade van het natuurgebied vanwege het plan.
y. Inspreker haalt de kadastrale verdeling van het plangebied aan en vraagt zich af waarom zij bij zoeken via internet hebben gevonden dat kadastrale situatie van perceel T 1412 vooraf was aan de uitslag van de prijsvraag.
z. Inspreker geeft verder nog aan dat economie voorrang heeft boven ecologie. Er is een flexibel plan opgesteld waarbij de initiatiefnemer de vrije hand heeft zonder waarborgen voor natuur, milieu, omwonenden, veiligheid en klimaat. De inspreker is van mening dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken onevenredig worden aangetast.

Inspreker vraagt aan het eind van de inspraakreactie nogmaals aandacht voor het gestelde onder h. en vult dit aan met de suggestie om het Natura 2000 gebied het Groote Gat te verbinden met het terrein van de voormalige Euregiotuinen.

Overweging inspraakreactie 8

a. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de bodemkwaliteit van het plangebied. Hiervoor is de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis geraadpleegd. Deze kaart is opgedeeld in gebieden waarvan 'Buitengebied en naoorlogse woonwijken' er één is. In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op milieuzonering. Dit om te kunnen bepalen wanneer en of bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Hiervoor wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geraadpleegd. Op basis van deze brochure zijn gebieden ingedeeld in o.a rustige woonwijk en gemengd gebied. Deze toetsen (moeten) worden uitgevoerd om te bepalen of het bestemmingsplan uitvoerbaar is en om invulling te geven aan regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De terminologie komt niet terug in de verbeelding en/of de regels van het bestemmingsplan die juridisch bindend zijn.
b. De uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast. Met de voorgestelde aanpassingen van het plan zoals voorgesteld in hoofdstuk 3 neemt geluid verder af. Wat betreft lichtvervuiling wordt een voorstel voor aanpassing van het plan gedaan in paragraaf 3.4. Specifiek voor parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6. Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu ook al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat – in overleg met omweonden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn. De Aeriusberekening wordt mede naar aanleiding van deze inspraakreactie aangepast.
c. Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaai, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De uitgevoerde toetsen geven aan dat het plan geen negatieve

invloed heeft op een goed woon-en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is er echter wel aanleiding om het plan te wijzigen, deze wijzigen kunt u terug vinden in hoofdstuk 3.
d. Voor dit punt verwijzen wij u naar onze overwegingen in hoofdstuk 3 en de mede naar aanleiding hiervan voorgestelde zonering zoals uitgewerkt in hoofdstuk 5.
e. De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de website van de gemeente Sluis:
Planschade melden - Website gemeente Sluis
f. Inspreker verwacht ongewenste neveneffecten van festivals en geeft daarbij drank- en drugsoverlast aan. 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 drugsgebruik en bijbehorende overlast achten wij niet realistisch. 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 lijdt tot drugsgebruik en -overlast. Bovendien zijn middelgrote evenementen vergunning plichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde. Volledigheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen in paragraaf 3.1. Hieraan wordt naar aanleiding van inspraakreactie nog toegevoegd dat Zwemmen en sporten, anders dan wandelen en schaatsen, in natuurgebied ’t Groote Gat niet is toegestaan/ mogelijk vanwege de waterkwaliteit en natuurwaarden. Indien dit wel wordt gedaan ligt handhavend optreden voor de hand. Dat is niet anders dan in de huidige situatie.
g. Het plan heeft niet als doel bestaande evenementen binnen de gemeente Sluis te verplaatsen. Veel evenementen zijn bovendien plaatsgebonden. Denk hierbij aan de Visserijfeesten in Breskens, bunkerfestival in Groede Podium en Weitjerock in IJzendijke. Deze evenementen lenen zich niet voor verplaatsing naar een andere locatie. Verder wordt verwezen naar de overweging in paragraaf 3.1.
h. Het plan bestaat uit het mogelijk maken van de ideeën die inspreker benoemt. Het plangebied wordt vrij opengesteld voor publiek om te wandelen en te recreëren (bijv. picknicken). Het plan behelst eveneens het organiseren van exposities en kinderen krijgen er de mogelijkheid om te spelen. Het is de bedoeling dat beide laatste activiteiten zowel binnen als buiten kunnen plaatsvinden. Zo voorziet het plan ook in de mogelijkheden om te verblijven en te recreëren bij mindere weersomstandigheden. Het bieden van faciliteiten voor horeca, verblijfsrecreatie en evenementen zijn hieraan complementair.
i.Verwezen wordt naar de overweging in paragraaf 3.2.
j. Verwezen wordt naar de overweging in paragraaf 3.1 en 3.3.
k. Verwezen wordt naar de overwegingen in hoofdstuk 3 en de beantwoording onder b.
l. Verwezen wordt naar de overweging in paragraaf 3.2 en 3.3.
m. Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waarden op het gebied van flora en fauna. De uitgevoerde toetsen geven aan dat het plan geen negatieve invloed heeft op een goed woon-en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Toetsen geven eveneens aan dat uitvoering van het plan geen negatief effect heeft op de flora en fauna. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is er echter wel aanleiding om het plan te wijzigen, deze wijzigen kunt u terug vinden in hoofdstuk 3.
n. Uw vragen over de prijsvraag zijn niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure, wij kunnen deze wel als volgt beantwoorden. Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen zijn ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na beoordeling van de plannen aan de hand van de gestelde voorwaarden is er een top 3 opgesteld van de plannen. Vervolgens zijn de onderhandelingen gestart met de eerste keuze. Dit heeft geleid tot een definitieve overeenkomst zowel financieel als inhoudelijk qua plannen. Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat wij

er als overheid als zodanig mee omgaan. 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.
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. Dit is ook zo gecommuniceerd met belangstellenden die contact met de gemeente hebben opgenomen naar aanleiding van de publicatie van de prijsvraag.
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 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.
Voor de overwegingen met betrekking tot verblijfsrecreatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
o. Over de beoordeling van de inschrijvingen heeft geen overleg plaatsgevonden met omwonenden omdat de prijsvraag tot doel had om te komen tot een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee partijen. Nu er een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld is door de gemeente iedereen in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Daarnaast is door de initiatiefnemer contact gezocht met omwonenden, de gemeente is hierin geen partij en kan daarom ook niet ingaan op de specifieke vragen die hierover gesteld worden. De Wob-verzoeken zijn volgens de daartoe geldende criteria behandeld. Voor onze overwegingen ten aanzien van de prijsvraag wordt verwezen naar punt n.
p. In de regels van het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven om bouwwerken te realiseren/bouwen voor o.a. start-ups. De ruimte die de regels biedt is de maximale ruimte die beschikbaar is op het terrein voor bouwwerken waaronder start-ups. Meer ruimte is er binnen het plangebied niet voor bouwwerken. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 3.2.
De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om deze bouwmogelijkheden te benutten, maar dat hoeft niet. Voor het realiseren van de bouwwerken moet een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen een bouwvergunning) aangevraagd worden. Voor het gestelde onder punt 3 wordt verwezen naar onze overwegingen in paragraaf 3.1.
q. Ten aanzien van uw inspraakreactie op het punt van gemotoriseerde sporten wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 3.1.
r. Verwezen wordt naar onze overwegingen in paragraaf 3.2.
s. Verwezen wordt naar de overweging bij inspraakreactie 7 onder b.
t. Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaai, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waarden op het gebied van flora en fauna. De uitgevoerde toetsen geven aan dat het plan geen negatieve invloed heeft op een goed woon-en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Toetsen geven eveneens aan dat uitvoering van het plan geen negatief effect heeft op de flora en fauna. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is er echter wel aanleiding om het plan te wijzigen, deze wijzigen kunt u terug vinden in hoofdstuk 3.
u. Kennis wordt genomen van de visie van inspreker.
v. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten. Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare

inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2).
w. In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het gelet op het karakter van het beoogde groeimodel lastig is om een voorspelling te doen voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het park. Deze inschatting is wel nodig om toetsen te kunnen uitvoeren op het gebied van verkeer. Er is daarom een aaname gedaan van het maximaal aantal verkeersbewegingen.
Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu ook al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat – in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.
x. 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 aanbapssing 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.
y. Er heeft nog geen grondoverdracht plaatsgevonden.
z. Zoals eerder overwogen zijn de maximale mogelijkheden vastgelegd in de regels en het verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen deze mogelijkheden kan de initiatiefnemer zijn plannen ontwikkelen, maar die mogelijkheden zijn dus wel degelijk begrensd en door middel van de sectorale toetsen (water, milieu, natuur etc.) getoetst. Verder wordt verwezen naar de overwegingen in de hoofdstuk 3.

De suggestie om het Natura 2000 gebied het Groote Gat te verbinden met het terrein van de voormalige Euregiotuinen valt buiten de werkingssfeer van dit bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft aangegeven aan de zijde van de Bakkersstraat een toegang te creëren zodat vanaf het Groote Gat een ommetje gemaakt kan worden (of andersom).

Conclusie inspraakreactie 8
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geef aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies in hoofdstuk 3. De verkeerssituatie in de Nieuwstraat wordt nader bekeken. De Aeriusberekening wordt aangepast en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies in hoofdstuk 3 en de voorgestelde zonering in hoofdstuk 5.
e. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
f. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 3.1.
h. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
i. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 3.2.
j. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies uit paragraaf 3.1 en 3.3.
k. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies uit hoofdstuk 3.
l. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies uit paragraaf 3.2 en 3.3.

m. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
n. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 3.3. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de onder n geformuleerde tekst over het toevoegen van de woning opgenomen.
o. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
p. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies uit paragraaf 3.1.
q. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de conclusies uit paragraaf 3.1.
r. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 3.2.
s. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
t. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
u. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
v. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
w. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
x. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
y. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
z. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 9 ontvangen 2 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 9

a. Inspreker vind het plan van Van Damme vaag en niet concreet gebaseerd op onbekende trends in toerisme waardoor het tientallen jaren onduidelijk zal zijn wat het eindplaatje is.
b. Volgens inspreker ontbreken er regels en definities of zijn onduidelijk en er zijn tegenstrijdigheden. Ook zijn aanduidingen niet terug te vinden op de afbeelding en ontbreken bouwlocaties (bouwvlakken).
c. Omdat een woning wordt toegestaan voldoet het plan niet aan de oorspronkelijk verkoopvoorwaarden van de gemeente.
d. Inspreker denkt dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan in tegenstelling tot de voorwaarden van de prijsvraag wel verblijfsrecreatie als hoofdfunctie mogelijk is binnen het plangebied.
    1. Inspreker geeft het doorlopen proces chronologisch weer en vraagt of de overige inschrijvingen goed zijn afgewogen, besproken en gewaardeerd op basis van kwaliteit of is enkel financiën leidend geweest?
    2. Waarom heeft het ruim twee jaar geduurd voordat de gemeenteraad werd geïnformeerd?
    3. Waarom zijn niet alle prijsvraaginschrijvingen openbaar?
    4. Kan er sprake zijn van belangenverstrengeling en is de gemeente onafhankelijk omdat de gemeente de verkoper is van het plangebied?
e. Inspreker is van mening dat het plan geen maatschappelijke bijdrage in zich heeft en geen toegevoegde waarde voor de leefomgeving. Inspreker vindt het plan slecht voor flora en fauna die vernielt en/of vernietigt wordt en vindt het plan vooral veel geluidsoverlast brengen welke gevolgen heeft voor de gezondheid. Er is geen draagvlak voor het plan en er is twijfel over de economische haalbaarheid. Het plan biedt daarnaast niets extra's en inspreker verwijst als voorbeeld naar diverse campings in Zeeuws-Vlaanderen die volgens inspreker vergelijkbaar zijn qua activiteiten met de activiteiten die plaats gaan vinden binnen het plangebied. Alle activiteiten en ontwikkelingen vinden volgens inspreker al plaats binnen de gemeente Sluis.
f. Inspreker stelt een alternatief voor met een verbindingszone naar de nabij gelegen Sophiapolder zodat er een groot natuurgebied ontstaat conform provinciaal beleid.

In de nadere motivering van de inspraakreactie worden naast bovenstaande punten de volgende punten benoemd.

g. Inspreker is van mening dat de belangen van omwonenden/inwoners van Oostburg niet goed zijn afgewogen.
h. Een Milieu effect rapportage (MER) ontbreekt bij het bestemmingsplan, inspreker is van mening dat deze voorafgaand aan de procedure moet worden opgemaakt.
i. Inspreker vindt dat bij elke toekomstige handeling binnen het Regiopark er een zorgplicht moet gelden voor plant en dier.

j. Voor inspreker is het onduidelijk of de voorloper van dit bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied Sluis of Kom Oostburg betreft?
k. Verder vindt inspreker dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en dat daardoor het plan in strijdt is met de eigen beleidsvisie ‘Krachtig Verbonden’ van de gemeente. Hierbij is de gemeente voorbijgegaan aan de oproep van inwoners om niet langer in te steken op massatoerisme.
l. Inspreker vindt dat de conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch onderzoek van 2008 betrokken moeten worden bij de afweging van dit plan. Inspreker wijst er tevens op dat de beoogde gebouwen op riolering, elektra en glasvezelkabel aangesloten worden. Inspreker veronderstelt dat hiervoor dieper dan 40 centimeter onder maaiveld gegraven moet worden.
m. Inspreker heeft twijfel bij het geluidonderzoek en de vermelde aantallen en berekening van de verkeersbewegingen, dit mede omdat het onderzoek niet onafhankelijk is opgemaakt. Inspreker is van mening dat de vermelde aantallen niet gehanteerd kunnen worden bij de berekeningen van de benodigde parkeerruimte en geluidbelasting. Inspreker stelt dat het parkeerterrein tevens gebruikt zal worden als camperplaats waardoor er onvoldoende parkeergelegenheid is. Inspreker wijst er op dat het plan niet voorziet in laadpalen voor elektrische auto’s en een servicepunt om de accu’s van e-bikes op te laden. Inspreker wijst op het ontbreken van een voetpad aan de zijde van de Nieuwstraat.
n. Het natuuronderzoek is niet compleet en richt zich enkel op de fauna. Onderzoek naar flora ontbreekt wat alsnog uitgevoerd zou moeten worden. Tevens is inspreker van mening dt het Natuuronderzoek Euregiotuinen Oostburg verouderd is. Inspreker vraagt waarom figuur 7 uit de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan afwijkt van de schets in het bij het bestemmingsplan toegevoegde natuuronderzoek.
o. Inspreker komt tot de conclusie dat groepsverblijven zijn toegestaan binnen 10 meter vanaf de perceelsgrens van het plangebied.
p. Inspreker is positief over de realisatie van een voedselbos. Inspreker vraagt zich af of avontuurlijk spelen samen kan gaan met de realisatie van een voedselbos.
q. Inspreker stelt dat niet is vastgelegd in het bestemmingsplan waar de (meerdaagse) evenementen zullen plaatsvinden.
r. Inspreker is van mening dat initiatiefnemer hoofdelijk aansprakelijk gesteld moet worden voor planschade en een volledig herstel van flora en fauna in het plangebied. De gemeente moet zich garant stellen in het geval initiatiefnemer hierbij in gebreke blijft. Bovendien twijfelt initiatiefnemer aan de economische haalbaarheid van het plan.
s. Inspreker stelt dat in het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ de bestemming Bedrijf ontbreekt zodat kleine horeca en startups op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Inspreker vraagt zich bovendien af of de startups risico kunnen opleveren voor de bezoekers van het Regiopark.
t. Inspreker is van mening dat de verblijfsrecreatie zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan niet kleinschalig is.
u. Inspreker stelt in zijn inspraakreactie twee alternatieve plannen voor namelijk een plan met meer natuur (alternatief 1) en een plan gericht op het creëren van niet-toeristische werkgelegenheid (alternatief 2).
v. Inspreker stelt vragen over de prijsvraag die overeenkomen met punt n uit inspraakreactie 8.
w. Inspreker suggereert belangenverstrengeling nu gemeente de verkopende partij is.
x. Inspreker stelt dat de ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing is op het plan.
y. Inspreker stelt dat de afstand tussen het terrein van Regiopark en natuurgebied het Groote Gat kleiner is dan 95 meter zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven.
z. Inspreker trekt de volledigheid van het bodemonderzoek in twijfel. Zo is er niet gezocht naar PFAS. Er heeft eveneens geen onderzoek naar explosieven plaatsgevonden.
aa. Het plan suggereert dat het aanwezige water geschikt is als zwemwater. Inspreker vraagt zich af of dit het geval is.
bb. Inspreker vraagt zich af of de aanleg van wegen binnen het Regiopark vergunningplichtig is.
cc. Inspreker geeft aan de aanduiding ‘groen’ niet terug te kunnen vinden op de verbeelding.
dd. Inspreker vraagt om vormen van gemotoriseerde sport uit te sluiten.
ee. Inspreker vraagt verduidelijking over de evenementen. Inspreker ziet graag voorwaarden terug met betrekking tot alcoholgebruik, het met grote regelmaat verrichten van geluidmetingen en het voorkomen van lichtvervuiling door hoge lichtmasten.
ff. Inspreker wil graag dat invulling gegeven wordt aan de voorwaarden dat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het Regiopark geheel in handen komt van initiatiefnemer, dat het

Regiopark niet verkocht mag worden door initiatiefnemer noch dat het Regiopark geheel of gedeeltelijk verhuurd mag worden door initiatiefnemer.

gg. Tot slot stelt inspreker dat de horeca in het Regiopark niet hoger mag zijn dan categorie 1.

Tot slot wordt opgemerkt dat inspreker de onafhankelijkheid van de door initiatiefnemer ingeschakelde adviesbureaus in twijfel brengt. Het betreft adviesbureaus die diverse ondernemers en particulieren binnen onze gemeente bijstaan in ruimtelijke procedures. Er is geen aanleiding om aan de onafhankelijkheid en deskundigheid van deze adviesbureaus te twijfelen. Om die reden wordt hierop bij de overwegingen en conclusie niet nader ingegaan. Bij de inspraakreactie zijn door inspreker een aantal bijlagen gevoegd met name over het onderwerp natuur en de bescherming daarvan en informatie over voedselbossen.

Overwegingen inspraakreactie 9

a. 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 bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten dit kader zijn niet mogelijk. Daarnaast wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

b. Gelet op de voorgestelde wijzigingen op het plan wordt voor de overweging op dit punt verwezen naar hoofdstuk 3.

c. 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. Dit is ook zo gecommuniceerd met belangstellenden die contact met de gemeente hebben opgenomen naar aanleiding van de publicatie van de prijsvraag.
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 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.

d. Ten aanzien van de prijsvraag hebben wij het volgende overwogen. Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen zijn ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na beoordeling van de plannen aan de hand van de gestelde voorwaarden is er een top 3 opgesteld van de plannen. Vervolgens zijn de onderhandelingen gestart met de eerste keuze. Dit heeft geleid tot een definitieve overeenkomst zowel financieel als inhoudelijk qua plannen. Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat wij er als overheid als zodanig mee omgaan. 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.

e. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van dit inspraakdocument.

f. 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. De realisatie van een natuurgebied maakt geen onderdeel uit van het gehonoreerde plan.

g. Van uw mening is kennis genomen, wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat ook de inspraakprocedure is benut om iedereen de gelegenheid te geven zijn/haar visie op het plan te geven.
h.In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onder deze drempelwaarden is een ontwikkeling niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Het realiseren van een themapark is een activiteit die is vermeld op de D-lijst bij het Besluit milieueffectrapportage. Waarbij vervolgens is aangegeven dat het moet gaan om plannen die uitgaan van 250.000 bezoekers per jaar of meer, een oppervlakte van 25 hectare of meer, een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen gaat uit van 75.000 bezoekers per jaar, het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 13 hectare. Een gevoelig gebied is in het Besluit milieueffectrapportage gedefinieerd als:
gevoelig gebied:
-een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;
-een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingszone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);
-een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;
-een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;
-een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;
-een Belvedere-gebied als bedoeld in de bijlage ‘Gebieden’ bij de nota ‘Belvedere, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting’ (Kamerstukken II 1998/99, 26 663, nr. 2) voorzover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage wordt het plangebied niet aangemerkt als gevoelig gebied.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan ruim onder de waarden van bijlage D van het Besluit Milieueffectrapportage zit waardoor een mer-beoordelingsplicht (en dus ook een planmer- of projectmer) niet aan de orde is.
i. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
j. Het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ vervangt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis’ (www.ruimtelijkeplannen.nl).
k. 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. Vervolgens 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 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.
l. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. De uitgangspunten hieruit zijn één op één overgenomen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. In dit geval dient er geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden omdat op deze manier het vigerend archeologiebeleid van de gemeente Sluis goed vertaald zijn. Bekende vindplaatsen, gebaseerd op eerdere archeologieonderzoek, zijn meegenomen in de Beleidsnota Archeologie en het Parapluplan Archeologie.
m. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 6. Ten aanzien van de verkeerssituatie in de Nieuwstraat overwegen wij het volgende.
Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat - in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

Voorzieningen voor het opladen van elektrische auto’s en e-bikes zijn toelaatbaar op basis van het voorliggende bestemmingsplan.
n. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4. Ten aanzien van fauna wordt hierop het volgende aangevuld. In het natuuronderzoek is in hoofdstuk 1 aangegeven dat ook is gekeken naar beschermde vaatplanten. Deze zijn niet aangetroffen, maar verzuimd is om deze constatering in de rapportage op te nemen.
o. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
p. Over het realiseren van voedselbos moet een misverstand weggenomen worden. U merkt terecht op dat een voedselbos qua schaal niet in te passen is in het plangebied. Bovendien past dit niet in de voorgestelde bestemmingsregeling. Het is wel de bedoeling om het plangebied aan te vullen met bomen en struiken met bijvoorbeeld eetbare bessen en noten. Mensen die wandelen in het plangebied hebben dan de mogelijkheid om in het seizoen bijvoorbeeld vruchten te plukken of noten te verzamelen. Dit heeft zowel een recreatief als educatief karakter en hoeft niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld te worden.
q. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
r. De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de website van de gemeente Sluis:
Planschade melden - Website gemeente Sluis
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 aanbapssing 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.
s. Horeca is mogelijk op basis van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan ‘Regiopark

Oostburg'. Hiervoor is een aanduiding opgenomen. Wat betreft de start-ups (broedplaats voor bedrijvigheid) is uw conclusie juist, namelijk dat hiervoor een aanduiding ontbreekt. Verwezen wordt hiervoor naar onze overweging in paragraaf 3.2.
t. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
u. Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.
v. Ten aanzien van de prijsvraag hebben wij het volgende overwogen. Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen zijn ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na beoordeling van de plannen aan de hand van de gestelde voorwaarden is er een top 3 opgesteld van de plannen. Vervolgens zijn de onderhandelingen gestart met de eerste keuze. Dit heeft geleid tot een definitieve overeenkomst zowel financieel als inhoudelijk qua plannen. Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat wij er als overheid als zodanig mee omgaan. 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.
w. Het is juist dat de gemeente verkopende partij is voor wat betreft de percelen van het plangebied. Tevens is het aan de gemeente om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen en hierover besluiten te nemen. Een bestemmingsplanprocedure moet aan verschillende voorwaarden voldoen (onderbouwd met onderzoeken) hiermee is geborgd dat van belangenverstrengeling geen sprake kan zijn.
x. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is tevens een motivering nodig, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake in geval van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m² of in geval van enkel een planologische functiewijziging.
Hierop kan het volgende aangevuld worden: De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
Gelet op het gestelde in paragraaf 3.2 is hiervan geen sprake. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Het ruimtebeslag van het Regiopark komt overeen met het ruimtebeslag van de voormalige Euregiotuinen. De beoogde horeca en functie als wandelpark komen overeen met het plan van destijds. Verblijfsrecreatie was destijds geen onderdeel van het plan, gelet op de gemotiveerde ondergeschiktheid aan het plan en dat hiervoor geen extra ruimtebeslag nodig is wordt dit onderdeel niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat de evenementen betreft waren deze eerder planologisch niet mogelijk, maar via het vergunningstelsel wel. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
y. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar overweging b. onder inspraakreactie 7 en hetgeen de provincie Zeeland heeft verwoord in de vooroverlegreactie onder g.
z. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van bodem het volgende geconcludeerd. 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 niet noodzakelijk.

Met betrekking tot explosieven wordt het volgende overwogen.
Binnen onze gemeente is in de Tweede Wereldoorlog stevig gevochten. Dit betekent dat er in de ondergrond (0 tot circa 10 m diep) onontplofte oorlogsresten (voorheen niet gesprongen explosieven (NGE)) kunnen voorkomen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten, waarin niet geroerde grond nu wel wordt geroerd, verdient het aanbeveling vooraf een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van onontplofte oorlogsresten (OO). Dergelijke onderzoeken moeten op kosten van de initiatiefnemer worden uitgevoerd door een bedrijf dat daartoe is gecertificeerd. Bij aantreffen van OO moeten deze ook op kosten van de initiatiefnemer en door een gecertificeerd bedrijf worden geruimd.
Initiatiefnemer is (door de gemeente) niet verplicht een dergelijk onderzoek uit te laten voeren. Echter, vanuit de Arbo-wetgeving is een opdrachtgever/werkgever verplicht het personeel dat voor hem werkt op een veilige manier zijn/ haar werk te kunnen laten doen. Voor zover wij kunnen achterhalen is er op het terrein van de voormalige Euregiotuinen in het verleden geen onderzoek uitgevoerd naar onontplofte oorlogsresten.
Om in de toelichting van het bestemmingsplan op juiste wijze invulling te geven aan de paragraaf ‘Externe Veiligheid’ wordt deze informatie toegevoegd. Wanneer bekend is op welke locaties welke voorzieningen komen ligt het voor de hand dat de initiatiefnemer een risico-analyse uitvoert om een goede inschatting van de situatie te maken. Enerzijds gelet op het in beeld brengen van het risico voor de omgeving, anderzijds gelet op het risico dat de aanwezigheid van OO voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Te denken valt hierbij aan explosiegevaar bij graaf- of heiwerkzaamheden, de schade die kan ontstaan op het terrein, maar ook in de omgeving en het stilleggen van de werkzaamheden door de arbeidsinspectie etcetera.
aa. Naar aanleiding van de plannen is het beeld ontstaan dat de bestaande wateren gebruikt zullen worden als zwemwater, dit is niet het geval.
bb. In artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘groen’ uitsluitend tuinbezichtiging en onderhoud is toegestaan. De aanleg van wegen is op basis hiervan binnen de bestemming ‘recreatie’ rechtstreeks toelaatbaar. Daarnaast wordt verwezen naar de overwegingen in hoofdstuk 3.
cc. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de functieaanduiding groen opgenomen. Dit blijkt uit onderstaande afbeelding.



dd. Voor dit punt wordt verwezen naar de overweging in paragraaf 3.1.
ee. Voor dit punt wordt verwezen naar de overweging in paragraaf 3.1. Ten aanzien van het alcoholgebruik overwegen wij het volgende. Hiervoor kunnen geen voorwaarden in het bestemmingpsplan worden opgenomen. Voor geluid is wel een kader gesteld. Voor onze overweging met betrekking tot de toegestane lichtmasten verwijzen wij naar onze overweging in paragraaf 3.4.
ff. De genoemde voorwaarden zijn privaatrechtelijk van aard en hebben daarom geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure. Er is voor de gemeente geen aanleiding om dergelijke voorwaarden te stellen. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de (ruimtelijke aanvaardbare) mogelijkheden voor ontwikkeling van het plangebied zijn. Dit staat los van de eigendomssituatie.

In aanvulling hierop lichten wij het volgende toe. 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 aanbapssing 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. Hierbij zit er een verschil in fase voorafgaand aan realisatie van het plan en fase daarna. Wij nemen alleen iets op over de fase voorafgaand namelijk dat het aan de ontwikkelaar verboden is om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit de anterieure overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. En vast ligt ook dat wij het gehele plangebied verkopen aan de initiatiefnemer. Eenmaal het (bouw)plan is gerealiseerd, dan hebben we als gemeente niets meer te zeggen over de eigendomssituatie en daar is ook geen noodzaak toe.
jj. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Conclusie inspraakreactie 9
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de conclusie van paragraaf 3.4.
b. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
c. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de realisatie van de (bedrijfs)woning de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen.
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

e. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
f. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
h. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de mer beoordelingsplicht de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen.
i. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
j. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
k. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
l. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
m. Voor onze overwegingen met betrekking tot parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6. De verkeerssituatie in de Nieuwstraat wordt – in overleg met omwonenden - nader in beeld gebracht.
n. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
o. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
p. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de realisatie van een voedselbos de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen.
q. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
r. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
s. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
t. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
u. Dit punt geeft gaan aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
v. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
w. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
x. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de realisatie van de ladder voor duurzame verstedelijking de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen.
y. Voor de conclusie naar aanleiding van dit punt wordt verwezen naar overweging b. onder inspraakreactie 7 en hetgeen de provincie Zeeland heeft verwoord in de vooroverlegreactie onder g.
z. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de bodemkwaliteit de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen. Hetzelfde geldt voor de tekst over de onontplofte oorlogsresten.
aa. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt dat de bestaande wateren niet gebruikt zullen worden als zwemwater.
bb. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de conclusie in hoofdstuk 3.
cc.Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
dd. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
ee. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.4.
ff. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
jj. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Inspreker 10 ontvangen 3 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 10
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de samenvatting van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de samenvatting van inspraakreactie 2.

Overweging inspraakreactie 10
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2.

Conclusie inspraakreactie 10
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2.

Inspreker 11 ontvangen 3 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 11
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de samenvatting van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de samenvatting van inspraakreactie 2.

Overweging inspraakreactie 11
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2.

Conclusie inspraakreactie 11
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2.

Inspreker 12 ontvangen 3 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 12
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de samenvatting van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de samenvatting van inspraakreactie 2.

Overweging inspraakreactie 12
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de overweging van deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de overweging van inspraakreactie 2.

Conclusie inspraakreactie 12
De inhoud van deze inspraakreactie is gelijk aan de inhoud van inspraakreactie 2. Voor de conclusie met betrekking tot deze inspraakreactie wordt daarom verwezen naar de conclusie met betrekking tot inspraakreactie 2.

Inspreker 13 ontvangen 4 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 13

a. Inspreker woont in de nabijheid van het plangebied en zal door het plan gevolgen ondervinden voor haar woon-en leefomgeving in negatieve zin. Inspreker is het om die reden niet eens met voorliggend plan.
b. Inspreker is van mening dat de ontwikkeling in strijd met het provinciaal beleid. In het provinciaal beleid is aangegeven dat de kwaliteit van natuurgebieden behouden wordt door recreatieve ontwikkelingen uit te sluiten.
c. Inspreker stelt dat het organiseren van grootschalige evenementen niet past binnen het provinciale beleid omdat naast de woon- en leefomgeving van inspreker ook omliggende natuur, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten worden aangetast.
d. Inspreker geeft aan dat de schaal en omvang van de te organiseren evenementen niet opgevangen kan worden met de bestaande infrastructuur rondom het plangebied.
e. Inspreker vraagt zich af in hoeverre de geplande detailhandelsactiviteiten passen binnen het provinciale beleid. In dit beleid wordt dit beschreven in de paragraaf voorzieningen (5.7) waar behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkel gebieden uitgangspunt is.
f. Inspreker is van mening dat ten aanzien van natuurwaarden/stikstof een passende beoordeling moet worden gemaakt van het effect van het plan op de omliggende natuurgebieden.
g. Inspreker zegt dat het plangebied de afgelopen jaren een natuurgebied is geworden waar zich een groot aantal dieren en planten hebben gevestigd. Inspreker geeft aan dat het bekend is dat binnen het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn die bescherming genieten. De beoogde activiteiten hebben effect qua licht, geluid, verkeer etc.. Dit zal een negatief effect hebben op planten en dieren, wat haaks staat op de wettelijke bescherming. Volledigheidshalve wijst inspreker er op dat de activiteiten op het evenemententerrein voornamelijk plaatsvinden in de maanden dat het broedseizoen is voor de aanwezige (beschermde) diersoorten.

Overwegingen inspraakreactie 13

a. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
b. De ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid. De provincie heeft in de vooroverlegreactie aandachtspunten benoemd. Die vragen om aanpassing van het plan. Dat geldt ook voor de ingediende inspraakreacties.
c. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
d. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Ten aanzien van de verkeerssituatie in de Nieuwstraat overwegen wij het volgende.
Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat – in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.
e. In artikel 3.1 van de regels wordt detailhandel mogelijk gemaakt als ondergeschikte nevenactiviteit. Dat het om ondergeschikte detailhandel gaat is vastgelegd in de regels. In artikel 3.4.2 is namelijk bepaald dat het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel maximaal 100 m² bedraagt. Deze regeling is in lijn met andere bestemmingsplannen waarin ondergeschikte detailhandel is mogelijk gemaakt zoals bestemmingsplan Buitengebied Sluis (2h) en bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis. Deze regelingen zien er op toe dat hiervan geen nadelige werking uitgaat voor de centrumgebieden (kernen).
f. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4. Daarbij wordt aangevuld dat er een Aeriusberekening is uitgevoerd wordt op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat er op het gebied van stikstof geen negatieve gevolgen verwacht worden. O.a. naar aanleiding van deze inspraakreactie en vooroverlegreactie 1 wordt deze berekening geactualiseerd en toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.
g. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Conclusie inspraakreactie 13
a. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
d. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.1. De verkeersituatie in de Nieuwstraat wordt in overleg met omwonenden nader in beeld gebracht.
e. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
f. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.4. De Aerius berekening wordt geactualiseerd en toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.
g. Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

Inspreker 14 ontvangen 5 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 14

a. Inspreker is van mening dat het starten van activiteiten zoals recreatie, horeca, festivals en andere evenementen in het plangebied beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering van inspreker tot gevolg zal hebben. Inspreker denkt hierbij aan economische schade en overlast.
b. Gelet op het gestelde onder a stelt inspreker voor om het plan te wijzigen. Inspreker doet hiervoor de volgende suggesties. Het aanleggen van een dorpsbos en het plangebied herbestemmen naar agrarisch (voor gebruik als landbouwgrond).

Overwegingen inspraakreactie 14
a. In het provinciaal beleid (Omgevingsverordening 2018, artikel 2.17) worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van bufferzones gehanteerd.
   In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.
   In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

   De afstand tot uw agrarisch bedrijf is, gemeten grens agrarisch bouwvlak – grens plangebied, meer dan 500 meter. Het hanteren van een bufferzone ten opzichte van uw bedrijf is daarom niet aan de orde.

   Ten aanzien van mogelijke overlast als gevolg van evenementen wordt verwezen naar de overwegingen in paragraaf 3.1.

b. Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.

Conclusie inspraakreactie 14
a. . Voor de wijzigingen van het bestemmingsplan die samenhangen met dit aandachtspunt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 15 ontvangen 5 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 15

a. Inspreker verwacht geluidsoverlast door evenementen, festivals en recreatie en merkt op dat de maximum geluidbelasting op natuurgebied het Groote Gat 48dB maximaal is, maar dat zij 70dB moeten verdragen.
b. Inspreker wijst op het gezondheidsrisico van stress, onvoldoende nachtrust en concentratieproblemen door langdurige geluidsoverlast.
c. Het mogelijk wangedrag van bezoekers (alcohol, drugsoverlast) kan verstorend en belastend zijn voor omwonenden en bewoners van Oostburg.
d. Inspreker voorziet meerdaagse festivals, evenementen en dagrecreatie met bijbehorende overnachtingen als zeer verstorend.
e. Inspreker voorziet geur- en lichtoverlast.
f. Bermparkeren kan een probleem zijn voor het passeren met landbouwvoertuigen. Daarnaast voorziet inspreker verkeersoverlast in de vorm van verkeersopstoppingen en overbelasting van parkeerplaatsen in Oostburg.
g. Inspreker voorziet een aantasting van de reeds ontstane natuur in het park.
h. Gebruik gaan maken van de waterpartij in de zuidwesthoek zou volgens inspreker ernstige verstoring en vervuiling geven van water en de dieren en planten die zich daarin bevinden.
i. Inspreker stelt dat horeca categorie 4 te hoog is en stelt maximaal categorie 2 of 3 voor uit oogpunt van geluidsoverlast.
j. Inspreker vreest voor een beperking in de agrarische bedrijfsvoering.
k. Inspreker voorziet een forse waardedaling van de woning en het bedrijf, het kan zijn dat juridisch ingrijpen van zijde inspreker hierdoor nodig is.
l. Inspreker stelt dat het plan het woon- en leefklimaat aantast.
m. Inspreker vindt het onacceptabel dat burgerparticipatie is genegeerd.
n. Inspreker heeft op zijn terrein een vergunde propaangastank staan en vraagt zich af of dit als risico moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.
o. Inspreker sluit af met een alternatief plan, namelijk een natuurgebied met kleinschalige horeca, speeltuin en overnachten op kleine schaal. Dit alles verwerkt in een natuurconcept en met vaste sluitingstijden rond 20 uur. Wijst nogmaals op het risico van arbeidsongeschiktheid door geluidsoverlast en in dat geval tot het verhalen van de financiële gevolgen op de gemeente.

Overwegingen inspraakreactie 15

a. Voor de overwegingen op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Volledigheidshalve wordt het volgende toegevoegd. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2). De door inspreker genoemde 70 dBA ter plaatse van de gevels van woningen is afgeleid uit het laatst genoemde rapport en enkel van toepassing bij de middelgrote (vergunningsplichtige) evenementen.
b. Ten aanzien van uw zorgen op het gebied van gezondheid wordt het volgende overwogen. Met het geluidsonderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is voor de omgeving (ze leiden niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat). De uitzondering voor de hogere geluidsbelasting bij vergunningsplichtige evenement wordt gelet op het incidentele karakter en op basis van de nota ‘Evenmenten met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2) als acceptabel beschouwd.

c. Inspreker verwacht dat er massaal sprake zal zijn van alcohol- en drugsgebruik en bijbehorende overlast. Dit achtten wij niet realistisch. Hierbij baseren wij ons 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 lijdt tot drugsgebruik en-overlast.
d. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.3 en onze overwegingen bij uw inspraakreactie onder a, b en c.
e. Ten aanzien van de lichtvervuiling verwijzen wij u naar onze overwegingen in paragraaf 3.4. Wat geuroverlast betreft wordt niet gemotiveerd op welke wijze overlast verwacht wordt. Wij gaan er niet van uit dat het plan geuroverlast met zich meebrengt en gaan hierop daarom niet nader in.
f. Voor onze overwegingen met betrekking tot parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
g. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
h. Naar aanleiding van de plannen is het beeld ontstaan dat de bestaande wateren gebruikt zullen worden als zwemwater, dit is niet het geval.
i. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
j. In het provinciaal beleid (Omgevingsverordening 2018, artikel 2.17) worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van bufferzones gehanteerd.
In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

De afstand tot het in de nabijheid gelegen agrarische bedrijf (Boomkreekweg) is, gemeten grens agrarisch bouwvlak – grens plangebied, ongeveer 48 meter.

In de voorgestelde zonering (voor de kaarten wordt verwezen naar hoofdstuk 5) wordt rekening houden met een straal van 100 meter waarbinnen geen woon- of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd kunnen worden zodat veilig is gesteld dat er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf.
k. Ten aanzien van planschade kunnen wij u als volgt informeren. De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de website van de gemeente Sluis: Planschade melden - Website gemeente Sluis
l. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en onze overwegingen op uw inspraakreactie onder b.
m. 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. Vervolgens 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.
n. Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen. In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is. De afstand is onder andere afhankelijk van de inhoud van de propaantank en het aantal keer dat deze gevuld wordt per jaar. De maximaal aan te houden afstand is 50 meter. Onder j hebben we de voorgestelde zonering (voor de kaarten wordt verwezen naar hoofdstuk 5) toegelicht. Hierin wordt rekening houden met een straal van 100 meter waarbinnen geen woon- of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd kunnen worden zodat veilig is gesteld dat er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Gelet op deze afstand wordt ook voldaan aan de maximale aan te houden afstand tot de propaantank.
o. Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.

Conclusie inspraakreactie 15
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt wel verwezen naar paragraaf 3.1.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en 3.3.
e. Het punt met betrekking tot lichthinder geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
f. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
g. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
h. In de toelichting wordt verduidelijkt dat de bestaande wateren niet gebruikt zullen worden als zwemwater.
i. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
j. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. In de voorgestelde zonering (voor de kaarten wordt verwezen naar hoofdstuk 5) wordt rekening houden met een straal van 100 meter waarbinnen geen woon- of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd kunnen worden zodat veilig is gesteld dat er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf. De zonering wordt verwerkt in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan.
k. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
l. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
m. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
n. Dit punt geef aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar de conclusie onder j.
o. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 16 ontvangen 5 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 16

a. Inspreker stelt dat in de uitgevoerde onderzoeken niet is uitgegaan van de maximale mogelijkheden (met name verkeer en geluid) die het bestemmingsplan biedt. Dit zeker in relatie tot de korte afstand tussen het plangebied en natuurgebied het Groote Gat.
b. Naast vijf vergunningsplichtige evenementen is het mogelijk het gehele jaar onbeperkt ééndaagse evenementen zonder een maximum aantal bezoekers te organiseren met te verwachten parkeer-

en verkeeroverlast. De gemaakte inschattingen van bezoekers en parkeren in de toelichting zijn niet gebaseerd op enig objectief gegeven en inspreker vermoed dat er sprake is van een flinke onderschatting inzake de (bezoekers)aantallen. Inspreker verwacht in deze procedure een goede afweging en onderzoek inzake verkeer en parkeren en niet bij een toekomstige vergunningsaanvraag. Ook omdat er veel evenementen zonder vergunning georganiseerd kunnen worden. Voor een goede ruimtelijke ordening verwacht inspreker dan ook in de bestemmingsplanprocedure een gedegen onderzoek naar parkeer- en verkeeroverlast uitgaande van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

c. Inspreker is van mening dat los van de beoordeling inzake 'de ladder voor duurzame verstedelijking' niet nodig is er toch moet worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
d. Inspreker vat de inspraakreactie samen en vult hierop aan dat het aantal bezoekers, de frequentie en omvang van evenementen onvoldoende is beperkt.

Overwegingen inspraakreactie 16

a. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai". De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter' (bijlage 2). Het onderzoek is dus gebaseerd op de bestemmingsregeling van het voorontwerp bestemmingsplan.
b. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Voor onze overwegingen met betrekking tot parkeren verwijzen wij u naar hoofdstuk 6.
c. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is tevens een motivering nodig, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake in geval van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m² of in geval van enkel een planologische functiewijziging.
Hierop kan het volgende aangevuld worden: De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
Gelet op het gestelde in paragraaf 3.2 is hiervan geen sprake. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Het ruimtebeslag van het Regiopark komt overeen met het ruimtebeslag van de voormalige Euregiotuinen. De beoogde horeca en functie als wandelpark komen overeen met het plan van destijds. Verblijfsrecreatie was destijds geen onderdeel van het plan, gelet op de gemotiveerde ondergeschiktheid aan het plan en dat hiervoor geen extra ruimtebeslag nodig is wordt dit onderdeel niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat de evenementen betreft waren deze eerder planologisch niet mogelijk, maar via het vergunningstelsel wel. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Wat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling betreft overwegen wij het volgende. Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in vervallen staat. Bij veel inwoners van de

gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. 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.
d. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Conclusie inspraakreactie 16
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Voor de conclusies en wijzigingen ten aanzien van parkeren verwijzen we naar hoofdstuk 6.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

Inspreker 17 ontvangen 8 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 17

a. Inspreker neemt in haar inspraakreactie citaten over uit verschillende kranten en informatiebladen inzake de historie van het plangebied. Mede naar aanleiding hiervan uit inspreker bedenkingen bij de prijsvraag en de financiële zijde van deze ontwikkeling.
b. Inspreker geeft aan dat geen evenementen kunnen plaatsvinden nabij een woonomgeving en een natura 2000 gebied.

Inspreker doet een suggestie voor een alternatieve ontwikkeling binnen het plangebied, namelijk de realisatie van een parkbos of stadspark.

Overwegingen inspraakreactie 17
a. Kennis wordt genomen van de overwegingen omtrent historie en prijsvraag.
b. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.

Conclusie inspraakreactie 17
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Voor de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van dit punt, wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Inspreker 18 ontvangen 8 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 18

a. Inspreker vindt de in het bestemmingsplan opgenomen strook van 10 meter die vrij moet blijven van verblijfsrecreatie niet voldoende. De tuin van inspreker grenst aan het plangebied waardoor er overlast verwacht wordt vanwege de afstand van de tuin van inspreker tot het plangebied. De inspreker geeft aan dat de afstand tussen de tuin en het plangebied slechts 37 meter is. Daarnaast vraagt inspreker aandacht voor het spanningsveld tussen recreatie en de dagelijkse leefbaarheid van de vaste bewoners.
b. In aanvulling op a geeft inspreker aan dat het vrije bewegen van mensen over het gehele terrein conflicten kan geven voor omwonenden zoals inspreker die in de directe nabijheid van het plangebied wonen.

c. Inspreker wil graag onderling overleg tussen de initiatiefnemer en de direct omwonenden in het kader van een omgevingsdialoog.
d. In aanvulling op a stelt inspreker het volgende. Inspreker begrijpt dat er voor gemeente Sluis veel belangen spelen inzake recreatie. Het is goed voor de economie en werkgelegenheid maar er is ook een keerzijde voornamelijk voor vaste bewoners. Een goede belangenafweging is daarom des te belangrijker waarbij volgens inspreker ook sociale- en welzijnsaspecten moeten worden meegewogen. Inspreker vindt dat bepaalde activiteiten die het bestemmingsplan toestaat wellicht passen waar anderen weer niet passen qua impact en overlast, zeker voor direct omwonenden. Inspreker hoopt op constructief overleg voor een goede duurzame relatie met de ontwikkelaar.

Overwegingen inspraakreactie 18

a. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de overweging bij inspraakreactie 2 onder l en naar hoofdstuk 5. Naar aanleiding van uw inspraakreactie wordt toegevoegd dat de functie parkeren in het vigerend bestemmingsplan al is toegestaan.
b. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hetgeen gesteld onder a. en de overwegingen in hoofdstuk 3.
c. Initiatiefnemer heeft contact gezocht met omwonenden via de publieksdag georganiseerd op 6 november 2021 en, voor wie daarvan gebruik wilde maken, één op één gesprekken. Initiatiefnemer heeft aangegeven ook in de komende fases omwonenden – los van de bestemmingsplanprocedure – te informeren. Daarnaast zal de dialoog met omwonenden gezocht worden over hoe invulling gegeven kan worden aan afspraken met de omgeving vanaf het moment dat er activiteiten kunnen plaatsvinden in het Regiopark.
d. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en het gestelde onder c.

Conclusie inspraakreactie 18

a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn zoneringskaarten opgesteld, die zijn verwerkt in hoofdstuk 5. Deze wordt verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar het gestelde onder a en hoofdstuk 3.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Inspreker 19 ontvangen 9 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 19

a. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen alle onderdelen van het voorontwerpbestemmingsplan en brengt specifiek de volgende punten naar voren.
b. Inspreker stelt dat de beoogde activiteiten in het plangebied in strijd zijn met de natuurwaarden ter plaatse. Hoe wordt omgegaan met broedvogels tijdens evenementen? Waarom gaat het onderzoek niet in op reeën en vossen die in het plangebied gesignaleerd zijn? Zal de ransuil niet verstoord worden en de vleermuizen? Inspreker vraagt hoe omgegaan zal worden met het water in het plangebied. Als dit ingezet wordt voor recreatie kan het mogelijk niet meer gebruikt worden door de aanwezige dieren. Uit de toelichting blijkt dat het terrein in de noordoosthoek vrij blijft van bebouwing omdat deze het dichtst tegen het Natura 2000 gebied aanligt. Onduidelijk is hoe groot dit gebied is en welke maatregelen er van toepassing zijn.
c. Inspreker vraagt zich af of het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet, zeker op het moment dat er evenementen georganiseerd worden. Daarnaast vraagt inspreker zich af of het verkeer tijdens grote festivals en evenementen nog steeds alleen gebruik kan maken van de huidige ingang tot het plangebied. Met andere woorden is er een nooduitgang gepland? Tot slot mist inspreker een duidelijke berekening van de te verwachten verkeerstoename en de daarbij behorende geluidsoverlast.

d. Inspreker vreest voor overlast voor de omwonenden als gevolg van de realisatie van een groot festival- en recreatieterrein. Hierbij wordt gedacht aan geluidsoverlast, vandalisme, wildplassen en alcohol- en drugsgerelateerde overlast.
e. In het plan is verblijfsrecreatie uitgesloten in een strook van 10 meter breed langs de noord- en oostrand. Voor inspreker is niet duidelijk waar deze strook van 10 meter op gebaseerd is.
f. Inspreker is van mening dat uit het plan niet duidelijk blijkt welke evenementen georganiseerd zullen worden, wat de omvang van deze evenementen is en waar podia geplaatst kunnen worden. Om die reden vraagt inspreker zich ook af hoe de geluidsoverlast van te voren berekend kan worden.
g. Inspreker stelt voor om een vast aanspreekpunt binnen de gemeente te introduceren voor het melden van overlast. Tevens stelt inspreker voor om overlastbeperkende maatregelen in het plan op te nemen, hierbij wordt gedacht aan een alcohol- en drugsverbod op het terrein, geluidsbeperkende maatregelen, vaste locaties voor de podia, inzetten van toezichthouders etc.
h. Inspreker constateert dat het voedselbos, de start up gebouwen en de recreatieplek op dezelfde plek voorzien zijn en vraagt zich af hoe deze functies kunnen samen gaan. Inspreker stelt tevens vast dat het voedselbos niet terugkomt in het bestemmingsplan en vraagt zich af waarom dit zo is.
i. Inspreker vraagt zich af waarom een woning toegestaan wordt in strijd met de uitgangspunten van de prijsvraag. Tevens vraagt inspreker zich af welke bestemming deze woning krijgt. Het realiseren van een hoofdfunctie verblijfsrecreatie is ook in strijd met de uitgangspunten van de prijsvraag.
j. De oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid mag volgens het bestemmingsplan maximaal 150 m2 bedragen. Inspreker vraagt zich af of bij deze omvang geen sprake is van een groepsverblijf? Ook is het voor inspreker niet duidelijk wat volgens de regels van het bestemmingsplan de maximale bezetting van de eenheden gaat worden.
k. Het plan biedt ruimte voor kleinschalige horeca. Niet duidelijk is wat hieronder wordt verstaan en welke klasse horeca waar op het terrein mag worden gevestigd.
l. Het plan biedt ruimte voor verschillende startups, niet duidelijk is of dit tijdelijke bebouwing betreft.
m. Het plan biedt ruimte aan een tijdelijke camping. Inspreker vraagt zich af wat het verschil tussen een gewone camping en een tijdelijke camping. Daarnaast vraagt inspreker zich af of de bijzondere vormen van recreatie moeten voldoen aan de wettelijke voorschriften voor openluchtrecreatie en of het aantal bijzondere vormen van recreatie vastligt (in de toekomst niet meer kan worden)?
n. Het plan gaat uit van flexibele concepten. Inspreker stelt dat omwonenden hierdoor steeds te maken met een wisselende situatie en vraagt zich af of er een grens is aan deze flexibiliteit en wie deze bepaalt?
o. Inspreker vraagt of de haalbaarheid van de plannen voldoende onderzocht is en of er alternatieve locaties voor dit plan onderzocht zijn.
p. Inspreker mist de mogelijkheid tot inspraak voor omwonenden in deze plannen, in de voorfase zijn bewoners niet of nauwelijks betrokken geweest. Worden omwonenden in een latere fase nog betrokken in de planvorming?
q. Inspreker vraagt om de (bouw)vlakken voor kampeerplaatsen, groepsverblijven, uitbouw van het hoofdverblijf, aanvullende horeca, podia, lichtmasten en overige bijzondere verblijven vast worden gesteld. Tevens ziet inspreker graag dat de verhuurmogelijkheden van camperplaatsen wordt beperkt tot maximaal 5 plekken en dit alleen voor de duur van evenementen.

Tot slot stelt inspreker een alternatief plan voor, namelijk doorontwikkeling tot een volwaardig natuurgebied met educatiecentrum en passende recreatie- en horeca mogelijkheden passend bij dit natuurgebied. Dus geen festivals of een grote camping.

Overwegingen inspraakreactie 19

a. Van deze stelling wordt kennisgenomen, op de inhoudelijk benoemde punten wordt navolgend ingegaan.
b. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
c. Voor de overweging op het punt van parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
d. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1. Daarnaast overwegen wij het volgende. Inspreker verwacht dat er massaal sprake zal zijn van alcohol- en drugsgebruik en bijbehorende – vergelijkbare - overlast. Dit achtten wij niet realistisch. Hierbij baseren wij ons 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 lijdt tot drugsgebruik en-overlast.

Initiatiefnemer heeft contact gezocht met omwonenden via de publieksdag georganiseerd op 6 november 2021 en, voor wie daarvan gebruik wilde maken, één op één gesprekken. Initiatiefnemer heeft aangegeven ook in de komende fases omwonenden – los van de bestemmingsplanprocedure – te informeren. Daarnaast zal de dialoog met omwonenden gezocht worden over hoe invulling gegeven kan worden aan afspraken met de omgeving vanaf het moment dat er activiteiten kunnen plaatsvinden in het Regiopark.
e. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de overweging bij inspraakreactie 2 onder l en naar hoofdstuk 5. Naar aanleiding van uw inspraakreactie wordt toegevoegd dat de functie parkeren in het vigerend bestemmingsplan al is toegestaan.
f. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
g. Voor dit punt wordt verwezen naar de overweging onder d.
h. Over het realiseren van voedselbos moet een misverstand weggenomen worden. U merkt terecht op dat een voedselbos qua schaal niet in te passen is in het plangebied. Bovendien past dit niet in de voorgestelde bestemmingsregeling. Het is wel de bedoeling om het plangebied aan te vullen met bomen en struiken met bijvoorbeeld eetbare bessen en noten. Mensen die wandelen in het plangebied hebben dan de mogelijkheid om in het seizoen bijvoorbeeld vruchten te plukken of noten te verzamelen. Dit heeft zowel een recreatief als educatief karakter en hoeft niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld te worden.
i. Voor onze overwegingen ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Ten aanzien van de te realiseren woning wordt het volgende overwogen. 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 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.
j. In het bestemmingsplan kunnen geen regels gesteld worden aan het maximaal aantal personen dat in een verblijfseenheid mag verblijven, enkel aan oppervlakte en hoogte van een dergelijke eenheid. In artikel 3.2.2.c van de regels is het volgende opgenomen: De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 1.400 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid maximaal 150 m² mag bedragen. Op basis van deze regels kunnen maximaal 20 verblijfseenheden van 70 m^2 gerealiseerd worden. Als er grotere eenheden worden gerealiseerd kunnen er in totaal minder verblijfseenheden worden gerealiseerd omdat het maximaal aantal is bepaald op 20.
k. Voor onze overweging ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
l. Voor onze overweging ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De gebouwen voor de start ups hebben een permanent karakter.
m. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de Wet Openluchtrecreatie al enkele jaren is vervallen. Verblijfsrecreatieterreinen worden sindsdien in belangrijke mate geregeld via het planologische spoor.
n. 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 bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten dit kader zijn niet mogelijk. Daarnaast wordt verwezen naar onze overwegingen in hoofdstuk 3.
o. Wat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling betreft overwegen wij het volgende. Het Regiopark voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied. Het plangebied is al jaren ontoegankelijk en het gebouw, door vernielingen, in vervallen staat. Bij veel inwoners van de gemeente bestaat de wens om het plangebied te kunnen bezoeken, dit project maakt dit mogelijk. 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.

p. 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. Vervolgens 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.
q. Voor dit punt wordt verwezen naar de overweging onder punt e. en onze overwegingen in paragraaf 3.3.
Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.

Conclusie inspraakreactie 19
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
c. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Er zijn zoneringskaarten opgesteld, die zijn verwerkt in hoofdstuk 5. Deze wordt verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.
f. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
g. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
h. Dit punt geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken ten aanzien van de gebruikte term 'voedselbos'.
i. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen op het punt van verblijfsrecreatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de onderbouwing voor de te realiseren woning aangepast conform de tekst bij de overwegingen onder i.
j. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
k. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
l. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
m. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
n. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
o. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. De overweging onder o wordt overgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.
p. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
q. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Inspreker 20 ontvangen 9 maart 2021

a. Inspreker verwijst naar artikel 10 (algemene afwijkingsregels) van de regels waarin is opgenomen dat ‘de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast’. Inspreker is van mening dat het bestemmingsplan hieraan niet voldoet.
b. Inspreker verwacht naar aanleiding van realisatie van het plan directe hinder te ondervinden door de parkeergelegenheid op 10 meter afstand van het woonperceel, overlast door vertrekkende auto’s/ publiek (ook in de nachtelijke uren), de mogelijkheid om de parkeerplaats te gebruiken voor campers, de mogelijkheid tot het realiseren van een disco (horeca tot IV).
c. Inspreker verwacht geluidsoverlast voor omwonenden.
d. Inspreker vraagt aandacht voor de verkeerssituatie. Inspreker vraagt hoe men bezoekers zal stimuleren om via de rondweg te komen. Inspreker verwacht filevorming, voornamelijk bij de rotondes, voor evenementen is er onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de afwijkingsregel voor parkeren bij evenementen is niet opgenomen waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bermparkeren ligt op de loer nu dit niet verboden is. Inspreker vraagt tot slot aandacht voor de verkeersonveilige situatie die ontstaat doordat voortdurend auto’s het fietspad oversteken.
e. Inspreker stelt dat de CO2 berekeningen niet deugdelijk zijn nu het gebruik van lachgas, waarvan inspreker gebruik door festivalgangers verwacht, niet is meegenomen in de berekening.
f. Inspreker verwacht schade aan natuurgebied het Groote Gat als gevolg van gebruik lachgas, alcohol en andere partydrugs. Hierbij denkt inspreker aan afval en het gebruik van het natuurgebied als feestterein.
g. Inspreker stelt dat met dit plan drugs en alcoholproblematiek naar ons (vakantie)gebied wordt gehaald.

Tot slot stelt inspreker alternatieven voor namelijk stiltegebied, disco realiseren op bedrijventerrein en combinatie van bij de prijsvraag ingediende plannen. Inspreker doet tevens de suggestie om de toeristenbelasting te verhogen zodat op deze manier geld gegenereerd kan worden door de gemeente. Bij de inspraakreactie zijn artikelen gevoegd die gaan over geluidsoverlast bij evenementen.

Overwegingen inspraakreactie 20

a. De aangehaalde regel is bedoeld als voorwaarde bij het toepassen van de afwijkingsregels, niet als toetsingskader voor het bestemmingsplan. Overigens is bij het opstellen van het bestemmingsplan wel rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bouwwerken. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het plan aangepast. Hiervoor verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 3 en 5.

b. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar de overweging bij inspraakreactie 2 onder l en naar hoofdstuk 5. Naar aanleiding van uw inspraakreactie wordt toegevoegd dat de functie parkeren in het vigerend bestemmingsplan al is toegestaan.

Met betrekking tot de veronderstelling dat een disco mogelijk is met de voorgestelde bestemmingsregeling overwegen wij het volgende. In paragraaf 3.2 leggen wij uit dat met betrekking tot de voorgestelde horeca-categorieën in het voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg wordt afgeweken van de gebruikelijke lijst van horeca-categorieën in andere bestemmingsplannen van de gemeente Sluis. Er wordt een voorstel gedaan om dit aan te passen zodat uniformiteit ontstaat met de andere bestemmingsplannen. Echter, met de voorgestelde horeca categorieën in het voorontwerp bestemmingsplan is de indruk gewekt dat een disco of vergelijkbare voorziening mogelijk is, dit is echter niet het geval. In paragraaf 3.2 is deze lijst uitgewerkt en kunt u aflezen dat in deze lijst horeca tot en met categorie 4 geen disco of vergelijkbare voorziening mogelijk maakt. Met ons voorstel tot aanpassen van de lijst zal dit ook niet het geval zijn.

c. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit

de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2).
d. Voor onze overwegingen ten aanzien van parkeren verwijzen we naar hoofdstuk 6. Ten aanzien van de verkeerssituatie in de Nieuwstraat overwegen wij het volgende.
Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat – in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.
e. De stikstof berekeningen zijn opgesteld volgens de gebruikelijke (wettelijke) normen die hiervoor gelden.
f. 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 ontwikkelingskans moeten krijgen. Hoe en wanneer de natuurdoelen behaald worden wordt vastgelegd in Natura 2000-beheerplannen. Natuurgebied Het Groote Gat maakt eveneens onderdeel uit van het Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofd Structuur). Mede gelet hierop is aan natuurgebied Het Groote Gat op basis van bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuur toegekend. De door inspreker veronderstelde activiteiten zijn niet toegestaan in natuurgebied Het Groote Gat. Dat is zo en dat blijft zo.
g. Inspreker verwacht dat er massaal sprake zal zijn van alcohol- en drugsgebruik en bijbehorende overlast. Dit achtten wij niet realistisch. Hierbij baseren wij ons 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 lijdt tot drugsgebruik en-overlast.

Met betrekking tot de door u geopperde alternatieve plannen overwegen wij het volgende. 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. Het indienen van een nieuw plan is nu niet aan de orde.

Conclusie inspraakreactie 20
a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en 5.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en hoofdstuk 5.
c. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor onze conclusies ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6. De verkeerssituatie in de Nieuwstraat wordt – in overleg met omwonenden - nader in beeld gebracht.
e. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
f. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 21 ontvangen 9 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 21
a. Inspreker stelt de volgende vragen over de prijsvraag.
-Hoe en door wie heeft weging van de ingediende plannen/biedingen plaatsgevonden? Welke rol hebben de kwaliteit van het plan en de hoogte van de bieding daarbij gespeeld?

-Op welke wijze zijn daarbij de ruimtelijke aspecten, omgevingsfactoren en financiële aspecten (hoogte bieding, economische haalbaarheid etc.) meegewogen?

-Was het prijswinnende plan – ook in verhouding tot andere plannen – voldoende concreet om de economische haalbaarheid daarvan te beoordelen? En zo ja, op welke wijze heeft die beoordeling plaatsgevonden?

Inspreker is van mening dat de antwoorden op deze vragen onderdeel moeten zijn van de toelichting van het bestemmingsplan.

b. Inspreker twijfelt aan de rendabele exploitatie van het plan. Om die reden is inspreker van mening dat hoofdstuk 6.1 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting van het bestemmingsplan onvolledig is.

c. Tot slot vraagt inspreker naar het prijskaartje dat de gemeente per saldo – dus inclusief het resultaat van de winnende bieding – aan dit Euregiotuinen/Regiopark Oostburg-dossier kan hangen.

Overwegingen inspraakreactie 21

a. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. Meer hierover kunt u teruglezen op o.a. www.infomil.nl . De prijsvraag maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, de toelichting gaat hierop daarom ook niet in.

Ten aanzien van de prijsvraag kunnen we u wel als volgt informeren. De prijsvraag is destijds goed in het nieuws gebracht en werd 3 maanden opengesteld zodat iedereen de mogelijkheid had om te reageren. Na indiening van alle plannen zijn deze voorgelegd aan college en gemeenteraad. Uiteindelijk is daarbij het besluit genomen om voor het huidige plan te kiezen.

b. Hoofdstuk 6.1 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting van het bestemmingsplan is op de gebruikelijke manier opgesteld en is volledig.

c. Deze vraag is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie inspraakreactie 21

a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 22 ontvangen 9 maart 2021 (stichting Euregiotuinen voor ons)

Samenvatting inspraakreactie 22

a. Inspreker vraagt transparantie inzake de keuze tussen de inschrijvingen naar aanleiding van de prijsvraag. Inspreker twijfelt of wordt gehandeld conform de Wet Markt en Overheid.
b. Inspreker stelt dat geen gelegenheid is gegeven tot burgerparticipatie omdat er geen voorafgaand overleg met omwonenden en overige mogelijke belanghebbenden is gevoerd. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarom onzorgvuldig voorbereid.
c. Uitgangspunt van de prijsvraag dat enkel kleinschalige/ ondergeschikte verblijfsrecreatie mogelijk is. Het bestemmingsplan maakt echter grootschalige verblijfsrecreatie mogelijk. Het bestemmingsplan is daarom in strijd met het gemeentelijke beleid waarin is bepaald dat behoudens de bestaande zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (Lampzinspolder) geen nieuwvestiging meer is toegestaan (Krachtig Verbonden).
d. Inspreker stelt dat de toelichting van het bestemmingsplan inzake het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) onjuist is. In de toelichting staat namelijk dat het plangebied geen deel uitmaakt van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Inspreker is van mening dat deze aanname incorrect is. Ondanks het feit dat het plangebied zelf niet is aangewezen als zijnde een gebied van nationaal ruimtelijk belang ligt het plangebied direct aan een Natura 2000 gebied (het Groote Gat) en op korte afstand van een gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (Sophiapolder(de Liter)). De planvorming in de vorm van onder

andere een evenemententerrein met de daarbij behorende geluidsoverlast heeft wel degelijk een invloed op dit natuurgebied.

e. In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Inspreker stelt dat in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan in dit geval wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.
f. Inspreker stelt dat het plan op diverse punten in strijd is met het Omgevingsplan Zeeland (o.a. toevoegen woning en toestaan gemotoriseerde sporten). Daarnaast vraagt inspreker zich af waarom in de paragraaf ecologie niet is meegenomen dat er al jarenlang door de vlinderstichting onderzoek op deze locatie wordt verricht.
g. Inspreker stelt dat het plan op diverse punten in strijd is met de Omgevingsverordening Zeeland (bufferzones, gemotoriseerde sporten, onvoldoende borgen natuurwaarden Groote Gat).
h. Inspreker is van mening dat het plan verdere leegstand in de kern Oostburg in de hand zal werken.
i. Inspreker stelt dat de geluidsberekeningen/ het geluidsrapport niet juist zijn opgesteld.
j. Inspreker stelt dat het natuuronderzoek niet volledig is omdat ree, velduil, roerdomp, ijsvogel en bunzing voorkomen in het plangebied maar niet in de rapportage genoemd worden. Ook de aanwezigheid van de Zwanenmossel in het water (wat wil zeggen dat de waterkwaliteit goed is) is niet genoemd. Verder ontbreekt dat het gebied een ideaal leefgebied voor amfibieën is. Ook de bescherming van de in het plangebied aanwezige ransuil wordt in twijfel getrokken.
k. Nog ten aanzien van natuur vraagt inspreker of voor evenementen in de maanden april tot en met september (o.a. broedseizoen) geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is.
l. Ter bescherming van de in het gebied aanwezige soorten wordt voorgesteld om een deel van het plangebied te bestemming als ‘Natuur’ met bijbehorende regels.
m. Inspreker stelt dat de gehanteerde bodemonderzoeken, die dateren uit 1998 en 2006 niet meer voldoende actueel zijn. Inspreker stelt dat er een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden, temeer er inmiddels op gebied van bodem een hoop ontwikkelingen geweest zijn (bijvoorbeeld de Pfas-problematiek).
n. Ten aanzien van de regels van het bestemmingsplan merkt inspreker het volgende op.

1 Het bestemmingsplan biedt mogelijkheid om 10.000 m2 te bebouwen en 300 kampeerplaatsen te realiseren. Het plan biedt onnodig veel ruimte voor bebouwing, terwijl dit niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.
2 De bouwhoogte van gebouwen voor verblijfsrecreatie wordt in afwijking van artikel 2.3 van de regels gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en het hoogste punt van het gebouw. Waarom is deze afwijking opgenomen? Het wijkt niet alleen af van artikel 2.3, maar ook van de andere bestemmingsplannen in de gemeente Sluis. Met deze regel kan een verblijfsrecreatie eenheid op een heuvel gerealiseerd worden.
3 De bouwhoogte van erfscheiding mag maximaal 2,5 meter bedragen. Dit wijkt af van andere bestemmingsplannen en is in strijd met de Welstandsnota.
4 Voor de tijdelijke gebouwen (pop ups) is ten onrechte niet in de regels bepaald voor hoe lang deze gebouwen mogen blijven staan. Het begrip tijdelijk gebouw is ook niet opgenomen in de begripsbepalingen.
5 In de bouwregels worden lichtmasten tot 12 meter toegestaan. Er is geen onderzoek gedaan naar de mogelijke lichthinder.
6 In de gebruiksregels wordt horeca tot en met categorie 4 toegestaan. Dergelijke ‘zware’ horeca in het buitengebied is niet wenselijk en is ook strijdig met provinciaal beleid.
7 De regels voor parkeren volstaan niet voor het beoogde gebruik van het terrein.
8 Inspreker stelt dat ten onrechte in het voorontwerp bestemmingsplan geen andere regels zijn gesteld aan het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen. Hierbij verwijst inspreker naar een uitspraak van de Raad van State d.d. 29 februari 2012.
9 In artikel 3.4.5. sub d. van het voorontwerp bestemmingsplan is geen eindtijd voor een evenement opgenomen, maar uitsluitend een eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid. Dat is in strijd met de Nota Evenementenbeleid. Er behoren in het

bestemmingsplan regels gesteld te worden voor de eindtijd voor versterkte en onversterkte muziek en voor de eindtijd van te organiseren evenementen.

10 In artikel 3.4.5. sub e van het voorontwerp bestemmingsplan is slechts een maximaal equivalent geluidsniveau, gemeten in dB(A), voor de vergunning plichtige evenementen vastgelegd. Ten eerste dient voor alle te houden evenementen en festiviteiten, althans voor alle evenementen die vallen buiten de representatieve bedrijfssituatie, maximale geluidsniveaus te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Ten tweede dient ook een maximaal geluidsniveau in dB(C) in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Bij het organiseren van evenementen waarbij muziek ten gehore wordt gebracht, dragen de lagere bastonen immers van de muziek immers verder dan de hogere tonen. Om te voorkomen dat de lagere tonen voor teveel geluidsoverlast zorgen, dient een maximaal geluidsniveau in dB(C) bepaald te worden, bijvoorbeeld 85dB(C). Tot slot is in deze bepaling opgenomen dat het geluidsniveau wordt gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels van) woningen op een hoogte van 1,5 meter. Er is echter niet bepaald bij welke woning er gemeten en beoordeeld moet worden. Er dient opgenomen te worden dat er gemeten en beoordeeld moet worden ter plaatse van (de gevels van) de dichtstbijzijnde woning, gemeten vanaf de geluidsbron.

o. Inspreker vraagt aandacht voor de verkeersonveilige situatie die ontstaat doordat voortdurend auto's het fietspad oversteken. Omdat aanvullende parkeergelegenheid binnen aanvaardbare loopafstand niet beschikbaar is ligt berm parkeren met bijbehorende gevaarlijke situaties voor de hand.

p. Inspreker vraagt waarom de VRZ niet om advies is gevraagd.

q. In de nota Evenementenbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen kleine evenementen, middelgrote evenementen en grote evenementen. In strijd met dit beleid is in het onderhavige voorontwerp geen onderscheid gemaakt naar aard en omvang van de evenementen.

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

s. In de prijsvraag is aangegeven dat woningbouwontwikkeling niet toegestaan wordt op deze locatie. Het alsnog toestaan van woningbouw is dus in strijd met het in de prijsvraag geschetste kader. De noodzaak van deze woning is in het plan niet onderbouwd.

In de bijlage bij de inspraakreactie worden vragen gesteld. Deze vragen zijn gedeeltelijk een herhaling van het gestelde in de inspraakreactie. De overige vragen worden ook via andere inspraakreacties gesteld. De beantwoording van deze vragen is dus, indirect, opgenomen in dit document.

Overwegingen inspraakreactie 22

a. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (m.e.r., geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water, archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels. Meer hierover kunt u teruglezen op o.a. www.infomil.nl . De prijsvraag maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, de toelichting gaat hierop daarom ook niet in.

Ten aanzien van de prijsvraag kunnen we u wel als volgt informeren. De prijsvraag is destijds goed in het nieuws gebracht en werd 3 maanden opengesteld zodat iedereen de mogelijkheid had om te reageren. Na indiening van alle plannen zijn deze voorgelegd aan college en gemeenteraad. Uiteindelijk is daarbij het besluit genomen om voor het huidige plan te kiezen.

b. 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. Vervolgens 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.
c. Voor onze overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
d. De toelichting van het bestemmingsplan inzake het Barro is feitelijk juist.
e. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is tevens een motivering nodig, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Accommodaties voor recreatie worden in beginsel als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens jurisprudentie alleen sprake in geval van enige schaal en maat. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij maximaal 11 woningen, bij een nieuw ruimtebeslag kleiner dan 500 m² of in geval van enkel een planologische functiewijziging.
Hierop kan het volgende aangevuld worden: De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
Gelet op het gestelde in paragraaf 3.2 is hiervan geen sprake. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Het ruimtebeslag van het Regiopark komt overeen met het ruimtebeslag van de voormalige Euregiotuinen. De beoogde horeca en functie als wandelpark komen overeen met het plan van destijds. Verblijfsrecreatie was destijds geen onderdeel van het plan, gelet op de gemotiveerde ondergeschiktheid aan het plan en dat hiervoor geen extra ruimtebeslag nodig is wordt dit onderdeel niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat de evenementen betreft waren deze eerder planologisch niet mogelijk, maar via het vergunningstelsel wel. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
f. Met inachtneming van onze overweging in hoofdstuk 3 en de vooroverlegreactie van de provincie Zeeland kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het Omgevingsplan Zeeland.
Op basis van het natuuronderzoek is geconcludeerd dat in het gebied ongewervelden voorkomen, waaronder de Sint Jansvlinder. Er zijn echter geen ongewervelden in het gebied die strikt beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming.
g. Met inachtneming van onze overweging in hoofdstuk 3 en de vooroverlegreactie van de provincie Zeeland kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de provinciale Omgevingsverordening.
h. Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ maakt geen zelfstandige detailhandel mogelijk. Om die reden gaan wij er van uit dat deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen (o.a. leegstand) voor het centrum van Oostburg heeft.
i. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2). Gelet hierop en omdat geen nadere onderbouwing wordt gegeven van het in twijfel trekken van het geluidsrapport is er geen aanleiding tot wijziging van het akoestisch onderzoek.
j. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar onze overweging in paragraaf 3.4. Hieraan wordt toegevoegd dat op basis van – onafhankelijk – natuuronderzoek is vastgesteld welke beschermde diersoorten er in het plangebied voorkomen.

k. Gelet op de aanwezige natuurwaarden wordt in paragraaf 3.4 zonering van het plangebied voorgesteld. Op basis van de voorgestelde zonering is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.
l. Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
m. 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 niet noodzakelijk.
n. 1. Voor onze overweging op het punt van de omvang van bebouwing en verblijfsrecreatie wordt verwezen naar de paragraven 3.2 en 3.3.
2. 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.
3. In de regels is bepaald dat de bouwhoogte van de erfafscheiding maximaal 2,5 meter mag bedragen. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2h)’ is de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bepaald op 2 meter bij agrarische bedrijven. In de welstandsnota is over plaatsing en maatvoering het volgende opgenomen.
- hoogte maximaal 1 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst vóór de voorgevellijn;
- hoogte maximaal 2 meter als de erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied.
Dit komt overeen met hetgeen in bestemmingsplan ‘Buitengebied Sluis (2h)’ is opgenomen bij woningen. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor erfafscheidingen hoger dan 1 meter voor de voorgevel. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld, één van deze voorwaarden is dat de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer dan 2 meter mag bedragen. Gelet op de ligging van het Regiopark in het buitengebied ligt het voor de hand om de regeling uit bestemmingsplan Buitengebied (2h) te volgen.
4. De regels van een bestemmingsplan gaan altijd uit van permanente bebouwing, hierbij wordt een kader gegeven voor ruimtebeslag (oppervlakte, hoogte, plaats). De tijdelijkheid van de pop-ups is tweeledig. Het kan namelijk gaan om gebouwen die tijdelijk geplaatst worden voor een pop-up, of gebouwen die opeenvolgend voor verschillende – kleinschalige – bedrijfsactiviteiten benut worden. In beide gevallen is een Omgevingsvergunning vereist voor een gebouw met een permanent karakter. De in de regels van het bestemmingsplan vastgelegde maatvoering is bepalend. Verder wordt verwezen naar onze overwegingen in paragraaf 3.2.
5. In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan is bepaald dat de bouwhoogte van licht- en overige masten maximaal 12 meter mag bedragen. In bijvoorbeeld bestemmingsplan verblijfsrecreatieterreinen is het volgende bepaald ten aanzien van verlichting. (Straat)verlichting met een neerwaartse uitstraling tot 5 meter hoogte is rechtstreeks toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor hogere straatverlichting met inachtneming van de volgende voorwaarden: geen lichtuitstraling naar de bovenkant; de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter; aangetoond is dat hogere lichtmasten noodzakelijk zijn en aangegeven is in welke periode dit nodig is en de effecten op de omgeving beoordeeld zijn. Het ligt voor de hand dit over te nemen. Daarnaast wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.
6. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
7. Voor onze overwegingen met betrekking tot parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
8. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
9. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
10. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.Ten aanzien van geluid overwegen wij aanvullend hierop het volgende. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch

onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai". De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de 'Nota evenementen met een luidruchtig karakter' (bijlage 2).
o. Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om de verkeersituatie in de Nieuwstraat- in overleg met omwonenden - goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.
p. Nu het plan op een aantal punten is aangepast zal, in de komende periode, over het aangepast plan advies gevraagd worden aan de Veiligheidsregio Zeeland.
q. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
r. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Verder wordt verwezen naar het gestelde onder i en n(10).
s. 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. Dit is ook zo gecommuniceerd met belangstellenden die contact met de gemeente hebben opgenomen naar aanleiding van de publicatie van de prijsvraag.
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 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.

Conclusie inspraakreactie 22
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Voor de conclusie ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de conclusie in paragraaf 3.3.
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
e. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de onderbouwing van de realisatie van de ladder voor duurzame verstedelijking de bij de overwegingen geformuleerde tekst overgenomen.
f. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
h. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
i. Het geluidsonderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke wijze bij een bestemmingsplanprocedure door een onafhankelijk en ter zake kundig adviesbureau. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om dit onderzoek te herzien en dus ook geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

j. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
k. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
l. Voor de conclusie ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de conclusie in paragraaf 3.4.
m. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
n. 1. Voor de conclusie ten aanzien van dit punt wordt verwezen naar de conclusie in de paragraven 3.2 en 3.3.
2. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
3. De regels worden gewijzigd ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen, namelijk dat de bouwhoogte van de erfafscheiding maximaal 2 meter mag bedragen.
4. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
5. Ten aanzien van straatverlichting worden de regels van het bestemmingsplan aangepast. (Straat)verlichting met een neerwaartse uitstraling tot 5 meter hoogte is rechtstreeks toegestaan. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor hogere straatverlichting met inachtneming van de volgende voorwaarden: geen lichtuitstraling naar de bovenkant; de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter; aangetoond is dat hogere lichtmasten noodzakelijk zijn en aangegeven is in welke periode dit nodig is; de effecten op de omgeving beoordeeld zijn. Daarnaast wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.
6.Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.
7. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 6.
8. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
9. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
10. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de conclusie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
o. De verkeersituatie in de Nieuwstraat wordt in de komende periode – in overleg met omwonenden - in beeld gebracht.
p. Nu het plan op een aantal punten is aangepast zal, in de komende periode, over het aangepast plan advies gevraagd worden aan de Veiligheidsregio Zeeland.
q. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
r. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
s. De toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.3 als volgt aangevuld. 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 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.

Inspreker 23 ontvangen 10 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 23

a. Inspreker stelt dat aan de uitgangspunten van de prijsvraag voorbij wordt gegaan nu, naar zijn mening, verblijfsrecreatie als hoofdactiviteit aangemerkt moet worden. Inspreker vraagt inzicht in de beoordeling van de, naar aanleiding van de prijsvraag, ingediende plannen.
b. Inspreker stelt dat er, rekening houdend met personele bezetting en in geval er evenementen georganiseerd worden, onvoldoende parkeerplaatsen voorzien zijn.

c. Inspreker stelt het uitgangspunt dat de verkeersafwikkeling voornamelijk zal plaatsvinden via de N253 en de Nieuwstraat ter discussie. De Dierkensteenweg wordt nu ook al vaak gebruikt als sluiproute. Inspreker stelt daarom voor om de Dierkensteenweg een weg te maken waarbij aan weerszijden niet geparkeerd mag worden anders dan op eigen terrein. Gelet hierop stelt inspreker voor een mobiliteitsplan op te stellen.
d. Inspreker vraag om vast te leggen waar de 20 kleinschalige bijzondere verblijfsvormen en de drie familieaccommodaties worden geplaatst. Op deze wijze kan er ook gericht archeologisch onderzoek plaatsvinden.
e. Inspreker stelt voor om de gebieden met hoge ecologische waarde af te schermen voor verstoring door het plaatsen van een hekwerk o.i.d.. Tevens stelt inspreker dat het realiseren van 3 podia uit oogpunt van ecologie onwenselijk is. Inspreker stelt voor om het plan te beperken tot 1 podium zo ver mogelijk uit de buurt van de te beschermen gebieden.
f. Inspreker vraagt om alle evenementen die mechanisch versterkte muziek vereisen vergunning plichtig te maken. Zo is er op voorhand altijd duidelijk dat bij versterkte muziek een daarvoor vereist vergunning aanwezig dient te zijn. Belanghebbenden worden dan op voorhand geïnformeerd door de vergunningaanvraag en kunnen hierop reageren. Daarnaast vraagt inspreker om de locaties van de (overige) evenementen aan te geven om duidelijkheid richting omwonenden te creëren.
g. Het akoestisch onderzoek industrielawaai bevat uitgangspunten welke discutabel zijn. Uitgegaan is van 500 lichte motorvoertuigbewegingen in de dagperiode, 100 lichte motorvoertuigbewegingen in de nachtperiode. Voor de vrachtwagenbewegingen van en naar de inrichting is per etmaal uitgegaan van (slechts!) 6 bewegingen in de dagperiode, 2 in de avondperiode en 2 in de nachtperiode. Op basis van deze uitgangspunten blijkt uit de gemaakte berekening dat de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB(A) bedraagt en daarmee onder de gestelde voorkeurswaarde blijft van 50 dB(A). Dit is een flinterdunne marge. De aanvoer van geluidsversterkende apparatuur voor een (muziek)festival, de horeca en catering, de benodigde overige randvoorzieningen zullen zorgdragen voor forse overschrijding van deze normen. De gemaakte uitgangspunten ogen daarom onjuist.

Tot slot vraag inspreker om de benoemde blinde vlekken in te vullen om met een gedegen planmatige aanpak zoveel mogelijk draagvlak te creëren bij belanghebbenden.

Overwegingen inspraakreactie 23

a. Voor onze overwegingen op dit punt verwijzen we naar paragraaf 3.3. Ten aanzien van uw vraag over de prijsvraag overwegen wij het volgende. Uw vragen over de prijsvraag zijn niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure, wij kunnen deze wel als volgt beantwoorden. Naar aanleiding van de prijsvraag zijn er 9 plannen zijn ingediend. Deze plannen zijn zeer divers qua functie en ook qua biedingen. Na beoordeling van de plannen aan de hand van de gestelde voorwaarden is er een top 3 opgesteld van de plannen. Vervolgens zijn de onderhandelingen gestart met de eerste keuze. Dit heeft geleid tot een definitieve overeenkomst zowel financieel als inhoudelijk qua plannen. Dit vormde de basis om deze plannen te communiceren. De indieners van de overige plannen hebben deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat wij er als overheid als zodanig mee omgaan. 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.
b. Voor onze overwegingen met betrekking tot parkeren verwijzen wij naar hoofdstuk 6.
c. Omdat de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nu al als gevaarlijk wordt ervaren is de vraag of hiervoor maatregelen getroffen moeten of kunnen worden. De verkeersgeneratie van het plan kan wel afgewikkeld worden via de toegang aan de Nieuwstraat, daarom staat dit punt los van de bestemmingsplanprocedure. Geconcludeerd kan worden dat dit punt vooralsnog geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar dat de komende tijd benut zal worden om - in overleg met omwonenden - de verkeersituatie in de Nieuwstraat goed in beeld te brengen en te bezien of hier nadere maatregelen noodzakelijk zijn.
d. Voor onze overwegingen op dit punt verwijzen wij naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5.
e. Voor onze overwegingen op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4.
f. Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.1.
g. Ten aanzien van geluid overwegen wij aanvullend hierop het volgende. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek opgesteld door Kragten voor de planologische inpassing van het plan Regiopark. gelegen aan de Nieuwstraat te Oostburg (gemeente Sluis). Het doel van dit akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidemissie van de bedrijfsbestemming

naar de nieuw te realiseren woning en de bestaande woningen in directe omgeving. Hiertoe is de geluiduitstraling van deze bedrijfsbestemming berekend op basis van kengetallen en (akoestische) ervaringscijfers, opgedaan bij vergelijkbare inrichtingen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai”. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de ‘Nota evenementen met een luidruchtig karakter’ (bijlage 2).

Conclusie inspraakreactie 23
a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt verwijzen we naar paragraaf 3.3. Uw vragen met betrekking tot de prijsvraag geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt verwijzen we naar hoofdstuk 6.
c. In de komende periode zal – in overleg met omwonenden – de verkeerssituatie in de Nieuwstraat nader in beeld worden gebracht.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie op dit punt verwijzen we naar hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5.
e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4.
f. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.1.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 24 ontvangen 9 maart 2021

Samenvatting inspraakreactie 24
a. Inspreker heeft de geschiedenis van het dossier Euregiotuinen/regiopark achterhaald en schetst in de inspraakreactie zijn bevindingen. Ook geeft hij hierover zijn mening. Daarnaast benoemt hij de volgende punten.
b. Inspreker is van mening dat voor een voedselbos niet de juiste locatie (tussen de bomenrij waar ook start-ups en horeca gepland zijn) is voorzien.
c. Inspreker is van mening dat de gemeente onvoldoende transparant is over het plan.
d. Inspreker stelt de financiële haalbaarheid van het project ter discussie.
e. Inspreker stelt de volgende vragen:
1. Is er voor het project een rood voor rood bijdrage verschuldigd op basis van Krachtig Verbonden?
2. Is er in verband met het toevoegen van nieuwe verblijfseenheden een bijdrage voor het Fonds Recreatie Ontwikkeling voorzien?
3. Is er voor het project een herstructureringsbijdrage (Fonds woningbouwontwikkeling) voor de toevoeging van een woningbouwkavel verschuldigd?
4. Zijn er bouwleges op grond van de legesverordening van de gemeente verschuldigd?
5. Is het plan in strijd met de Wet Markt en Overheid?
6. Is er sprake van staatssteun?
f. Inspreker is van mening dat er een nieuwe taxatie van het plangebied moet plaatsvinden.

Overwegingen inspraakreactie 24
a. Dit punt is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.
b. Over het realiseren van voedselbos moet een misverstand weggenomen worden. U merkt terecht op dat een voedselbos qua schaal niet in te passen is in het plangebied. Bovendien past dit niet in de voorgestelde bestemmingsregeling. Het is wel de bedoeling om het plangebied aan te vullen met bomen en struiken met bijvoorbeeld eetbare bessen en noten. Mensen die wandelen in het plangebied hebben dan de mogelijkheid om in het seizoen bijvoorbeeld vruchten te plukken of noten te verzamelen. Dit heeft zowel een recreatief als educatief karakter en hoeft niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld te worden.
c. 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. Vervolgens 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.
d. 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 aanbapssing 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.
e. Ten aanzien van de door inspreker gestelde vragen overwegen wij het volgende:
1. 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).
2. 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).
3. In de vastgestelde Nota Grondbeleid 2021 is opgenomen dat verevening aan de orde is bij bouwplannen die planologisch mogelijk worden gemaakt en waarbij ten minste 5 wooneenheden met een woonbestemming aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Bij de toevoeging tot en met 4 wooneenheden aan de woningvoorraad is geen verevening verschuldigd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor de toevoeging van 1 woning – waarin dit plan voorziet – geen vereveningsbijdrage verschuldigd is.
4. Voor het antwoord op deze vraag verwijzen wij gedeeltelijk naar onze overweging onder punt d. Hieraan kunnen wij het volgende toevoegen. Indien er binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd worden er op grond van de legesverordening op de gebruikelijke manier legeskosten in rekening gebracht.
5. Dit punt is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.
6. Dit punt is niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie inspraakreactie 24
a. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
b. Dit punt geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan te verduidelijken ten aanzien van de gebruikte term 'voedselbos'.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
e. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
2. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
3. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
4. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
5. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
6. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 25 ontvangen 11 maart 2021 (ZMF, Kousteensedijk 7 te Middelburg)

Samenvatting inspraakreactie 25

Inspreker stelt dat het plan op de volgende onderdelen onvoldoende toegelicht of uitgewerkt is:
a. Uit het natuuronderzoek blijk dat zich op het terrein verschillende ecologische waarden hebben ontwikkeld. Inspreker is van mening dat de voorgestelde zonering maar voor een deel zorgt voor bescherming van de ecologische waarden. Een deel van deze waarden bevinden zich namelijk in de zone waar evenementen gehouden mogen worden. Het betreft de zeer verstoringsgevoelige broedvogels Dodaars (waterpartij in het zuiden) en Ransuil (bosjes aan de oostkant). Uit de regels en verbeelding blijkt niet hoe beide soorten beschermd zullen worden. De broedplek valt binnen de bestemming recreatie en heeft geen specifieke functieaanduiding. Juist de onregelmatige activiteit in de evenementenzone, zal zeer verstorend zijn omdat vogels hieraan niet kunnen wennen en in het broedseizoen niet meer een rustigere plek kunnen opzoeken.
b. Inspreker stelt een verdergaande zonering op de plankaart voor door de waterpartij inclusief een ruime zone met bosschages de functie aanduiding ‘groen’ te geven en evenementen hier uit te sluiten. In de bijlage bij de inspraakreactie is een voorstel opgenomen. Door de aanwezigheid van de waterpartij gaat hiermee zeer weinig terrein voor recreatieve activiteiten/ evenementen verloren. In dit voorstel is de huidige broedlocatie van de Ransuil niet meegenomen omdat dan erg veel ruimte voor evenementen/ accommodaties verloren zou gaan. Aangezien de nesten van Ransuilen jaarrond beschermd zijn en de dieren niet verjaagd mogen worden moet er een goede mitigerende oplossing worden gevonden. Het natuurrapport adviseert om een vervangend (kunstmatig) nest aan te leggen. In dat advies kan inspreker zich vinden, mits dit nest ten minste een vol jaar voor de start van de inrichting van het terrein wordt aangebracht op een (toekomstig) rustige plek die niet wordt heringericht. Op deze manier kunnen de dieren deze plek ontdekken voordat eventuele verstoring van de bestaande broedlocatie optreedt. Het ligt voor de hand om het nest aan te brengen in de bosschage rond de waterpartij. Met de voorgestelde functie aanduiding blijft deze locatie relatief rustig en bestaat de kans dat de Ransuil hier gaat broeden en niet wordt verstoord. Het bestaande nest en de bestaande nestboom mogen niet worden verwijderd voordat de dieren uit zichzelf zijn verplaatst. Inspreker is daarom blij dat het de bedoeling is om alle dichte beplantingen, waaronder het ransuilenbosje, te behouden.
c. Inspreker doet enkele suggesties voor de verdere inrichting van het park. Door de oevers van de waterpartij te verflauwen krijgt deze meer ecologische potentie. Het verdient aanbeveling om de groenzone beperkt toegankelijk te maken, bijvoorbeeld door een enkel wandelpad en zwemmen in de waterpartij te verbieden, zodat rust voor de dieren wordt geborgd.
d. Het geluid is getoetst op de gevels van de dichtstbijzijnde geluidgevoelige gebouwen en op de dichtstbijzijnde grens van het Groote Gat (48dB(A)). Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht uit de Provinciale Omgevingsverordening. Inspreker stelt dat het echter ontbreekt aan een toetsing van het geluid op de aanwezige diersoorten in het plangebied. Daarnaast wordt er aan voorbij gegaan dat bezoekers van festivals ook de nodige geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Voor zover inspreker bekend ontbreekt een geluidstoets in het plangebied zelf en inspreker vraagt om deze alsnog uit te voeren.
e. Inspreker wijst er op dat bij het organiseren van evenementen op het terrein gebruik zal worden gemaakt van kunstlicht. Kunstlicht heeft een groot effect op de natuur. Het gedrag van onder andere nachtvlinders, vleermuizen, muizen, marterachtigen, vogels en amfibieën verandert. Daarom adviseert inspreker om een lichtplan toe te voegen aan het bestemmingsplan. In dit plan kan rekening gehouden worden met de bestaande natuurwaarden waarbij het uitgangspunt zou moeten zijn dat de natuur zo min mogelijk hinder en schade ondervindt.

Overwegingen inspraakreactie 25
a. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
b. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
c. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5. In aanvulling hierop wordt toegelicht dat de bestaande wateren niet als zwemwater zullen worden gebruikt.
d. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
e. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.

Conclusie inspraakreactie 25
a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
c. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
d. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.

Inspreker 26 ontvangen 16 maart 2021 (’t Duumpje, Philipsweg 9A te Oostburg)

Samenvatting inspraakeactie 26

a. Inspreker stelt dat het plan in strijd is met het behoud van de aanwezige natuurwaarden. Specifiek stelt inspreker aan de orde dat het ecologierapport dateert van 2019 en is gebaseerd op een eerder plan wat de vraag oproept of het advies aansluit bij het huidige plan. De bevindingen en het advies over vaatplanten ontbreken in het rapport. Inspreker twijfelt aan de conclusie dat de habitat voor ongewervelden niet wordt aangetast (vlinders), de beoogde hoeveelheid bezoekers kunnen wel degelijk verstoringen voor de habitat en soort veroorzaken. Inspreker is van mening dat de bescherming van broedvogels en verplaatsen van de broedlocatie van de ransuil neerkomt op het wegjagen hiervan.
b. Inspreker stelt dat op basis van de provinciale Omgevingsverordening (artikel 3.28) geluidsonderzoeken moeten worden opgesteld volgens bepaalde voorschriften. Inspreker kan niet concluderen dat hieraan voldaan is.
c. In het geluidsonderzoek is aangegeven dat getoetst is aan de dichtstbijzijnde grens met Natura 2000 gebied het Groote Gat. Het rapport vermeldt waarden aan deze grens die variëren tussen 45-59 dB(A) afhankelijk van de podiumlocatie. Gesteld wordt dat deze waarden in overeenstemming zijn met een richtwaarde van 40dB(A). Inspreker is van mening dat dit een onterechte conclusie is.
d. De conclusie dat het plangebied uit oogpunt van bodem geen verdachte locatie betreft is onderbouwd met bodemonderzoeken uit 1998 en 2006. Inspreker vraagt zich af of dit in overeenstemming is met de wettelijke kaders.
e. Inspreker wijst op het beheerplan voor het Groote Gat. In paragraaf 8.2 van dit plan staat dat geluid als storingsfactor niet van toepassing is op de habitattypen die hier beschermd worden. Deze conclusie is gebaseerd op de bestaande (huidige) situatie. Inspreker stelt dat de nieuwe bedrijvigheid in de omgeving, die met dit Regiopark wordt toegevoegd, nog geen deel uitmaakt van het huidige beheerplan. Inspreker is daarom van mening dat het bevoegd gezag, de provincie Zeeland, vast moet stellen of vergunning/ontheffing kan worden verleend.

Overwegingen inspraakreactie 26
a. Voor onze overweging op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
b. In artikel 3.20 van de provinciale Omgevingsverordening is aangegeven dat het toepassingsbereik van de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.6 – waaronder artikel 3.28 valt – beperkt is tot gebieden die in artikel 3.18 zijn aangewezen. Artikel 3.18 handelt over milieubeschermingsgebieden en deze zijn specifiek aangewezen op de kaarten in bijlage 13 en 14 bij de provinciale Omgevingsverordening. Op bijlage 13 en 14 is alleen het Groote Gat aangewezen. Het plangebied maakt geen deel uit van het Groote Gat en het bewuste artikel 3.28 is derhalve niet van toepassing.
Het geluidsonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is uitgevoerd volgens de regels uit de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai” van 1999. De toetsing van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden aan de richtwaarden uit de publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Sluis (APV).
c. In de conclusie van het geluidsrapport (hoofdstuk 6) staat het volgende. In de representatieve bedrijfssituaties bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van

woningen in de directe nabijheid van de inrichting ten hoogste 42 dB(A) in de dagperiode, 38 dB(A) in de avondperiode en 34 dB(A) in de nachtperiode (44 dB(A) etmaalwaarde). Ter plaatse van het Natura 2000- gebied het Groote Gat bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ten hoogste 28 dB(A) in de dagperiode, 23 dB(A) in de avondperiode en 18 dB(A) in de nachtperiode (28 dB(A) etmaalwaarde). Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ook wordt voldaan aan de gestelde richtwaarde van 45 dB(A) in een rustige woonwijk, oftewel stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" . Tevens wordt voldaan aan de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
In paragraaf 5.2 van het geluidsonderzoek wordt inzicht gegeven in -in tabelvorm- de hoogst toelaatbare (voorwaarts gerichte) bronvermogens per podiumlocatie waarmee wordt voldaan aan de door de gemeente Sluis gehanteerde normstelling voor vergunningplichtige evenementen en de normstelling voor incidentele bedrijfssituaties. Dit voor incidentele bedrijfssituaties en vergunningsplichtige evenementen. Hierbij is tevens aangegeven dat van de totale bronvermogens per podiumlocatie gemotiveerd kan worden afgeweken door een gedetailleerd akoestisch onderzoek uit te voeren voor een betreffend evenement met exacte locaties en opstelling van geluidboxen.
De gegevens zoals inspreker deze aandraagt kunnen wij niet terugvinden in het geluidsonderzoek.
d. 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 niet noodzakelijk.
e. 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 10 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. De provincie heeft in de vooroverlegreactie (vooroverlegreactie 1) aangegeven te kunnen instemmen met deze conclusie.

Conclusie inspraakreactie 26
a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4.
b. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
e. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 1 Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland ontvangen 5 maart 2021
Samenvatting vooroverlegreactie 1
a. In het plan is aangegeven dat de belangrijkste landschappelijke waarden gehandhaafd blijven en zo mogelijk worden versterkt. Het gaat daarbij om de dubbele bomenrij, de bomenrij langs de Nieuwstraat, het water aan de zuidzijde en de dichte beplantingen. Door de flexibele planopzet t.a.v. de (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen is de vraag op welke wijze de bescherming/

instandhouding en versterking van de landschappelijke en ecologische waarden worden geborgd. De regels bieden deze borging niet. Gezien het belang dat aan voornoemde waarden in het plan wordt toegekend, ligt het voor de hand om dit alsnog op te nemen.

b. In de Aeriusberekening zijn alleen lichte voertuigen meegenomen. Gelet op de bevoorrading en de organisatie van evenementen ligt het voor de hand om ook vrachtwagens mee te nemen in de berekening.
c. In het akoestisch onderzoek is vrachtwagenverkeer wel meegenomen. Niet duidelijk is echter waarop het aantal vrachtwagenbewegingen is gebaseerd. Daarnaast is niet duidelijk waarop het aantal van 75.000 lichte voertuigen per jaar is gebaseerd. Het akoestisch onderzoek lijkt uit te gaan van meer verkeersbewegingen dan de Aerius-berekening. Het is logisch dat deze met elkaar in overeenstemming zijn
d. De berekening voor Aerius voor de periode van bouw-/ aanlegfase is niet aangeleverd, deze moet alsnog aangeleverd worden (inclusief de onderbouwing van de invoergegevens).
e. Door de flexibele opzet van het plan is niet duidelijk of en hoe ontwikkelingen worden gezoneerd. Er is een zoneringskaart maar daar staan bijvoorbeeld de dichte beplantingen niet op. Hierdoor is niet duidelijk welke delen van het plangebied worden gebruikt voor (verblijfs)recreatie en hoe vervolgens rekening wordt gehouden met beschermde soorten. Er worden diverse mitigerende maatregelen aangegeven en er kan sprake zijn van een benodigde ontheffing van de verbodsbepalingen Wnb, maar dat is afhankelijk van welke ontwikkelingen waar plaatsvinden en het gebruik.
f. Voor de ransuil is het nest jaarrond beschermd. Duidelijker moet worden aangegeven dat dit nest niet mag worden verstoord, waarbij voor het functioneren van het nest ook het functioneel leefgebied van belang is. Effecten daarop kunnen gevolgen hebben voor het functioneren van het nest. Er worden allerlei mitigerende maatregelen genoemd, terwijl er geen sprake is van een wettelijk belang om dit te rechtvaardigen. Door aan te geven dat er in de directe omgeving van het nest geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die het functioneren van het nest teniet doen, kan de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond.
g. Ingestemd kan worden met de conclusie inzake de NNZ-afwegingszone. Zoals in de toelichting is aangegeven, bedraagt de afstand tot het Groote Gat ongeveer 95 meter. Doordat er sprake is van een 10 meter brede groene strook waarbij er planologisch gezien geen andere situatie ontstaat er in de groenstrook geen activiteiten worden toegestaan die effect hebben op het nabij gelegen natuurgebied wordt ingestemd met de conclusie.
h. Bij de bestemming recreatie artikel 3.1 onder f wordt de aanduidding kampeerterrein vermeld. De aanduiding staat echter niet op de verbeelding.
i. Een (goede) onderbouwing voor de nieuwe woning inzake de behoefte ontbreekt, daarnaast is de vraag om dit om een kwalitatieve toevoeging gaat en of dit passend is binnen het vastgestelde Plan van aanpak plancapaciteit. Gevraagd wordt om dit in het ontwerp bestemmingsplan goed te onderbouwen.
j. Gevraagd wordt waarom de uitkomsten van het reeds uitgevoerde archeologie onderzoek niet zijn meegenomen. Het verzoek is om deze toe te voegen en op basis van de resultaten daarvan aan te geven wat er nog te doen staat. Verder is het zinvol de rapporten ook in de Bijlagen toe te voegen, alsook het advies van de gemeente in deze. Er zijn enkele bekende vindplaatsen bekend. Deze graag in de toelichting opnemen met een korte beschrijving. In het plan zijn deze opgenomen als WA-1a.

Overwegingen vooroverlegreactie 1

a. Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4, hoofdstuk 5 en hoofdstuk 7.
b. In de Aeriusberekening worden gelet op de bevoorrading en de organisatie van evenementen ook vrachtwagens meegenomen in de berekening. Deze berekening kan pas vanaf eind januari, op basis van de nieuwe Aerius versie, gemaakt worden en zal verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan.
c. De verkeersbewegingen in het akoestisch onderzoek zijn gebaseerd op een gemiddelde verdeling van (milieu)categorie 2 activiteiten over het gehele park; daaraan zijn ook vrachtbewegingen gekoppeld op basis van normcijfers. Die hebben weinig van doen met de werkelijke situatie, maar zijn bedoeld om te beoordelen of het tot problemen leidt als het gehele Regiopark als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer kan worden gezien. Dit blijkt niet het geval te zijn. Zo lang het aantal verkeersbewegingen gebaseerd op de bezetting lager is (wat het geval is) dan wat in het akoestisch onderzoek staat, is het niet zinvol het aantal verkeersbewegingen met elkaar in overeenstemming te brengen.

d. De bouw- aan aanlegactiviteiten hebben betrekking op:
- Het neerzetten van 20 recreatie-eenheden: 40 voertuigbewegingen.
- Het neerzetten van 3 groepsaccommodaties: 24 voertuigbewegingen.
- Het maaien van het gras en het snoeien van struiken: 20 voertuigbewegingen
- Het bouwen van een overdekte speelvoorziening waarvan het aantal voertuigbewegingen nu niet ingeschat kan worden omdat nog niet duidelijk is hoe groot deze zal zijn. Deze activiteiten worden niet allemaal tegelijkertijd uitgevoerd, maar over verschillende jaren verdeeld. Omdat het om die reden moeilijk is om hiervoor een berekening te maken (dat kan wel in de fase van het verlenen van een Omgevingsvergunning omdat het plan dan concreet is) en nu duidelijk is dat de gebruiksfase veel dominanter is wordt de Aerius berekening op dit punt niet aangepast..

e. Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
f. Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
g. Van dit punt hebben wij kennis genomen en overgenomen in dit inspraakdocument.
h. Uw conclusie met betrekking tot het ontbreken van de functie-aanduiding ‘kampeerterrein’ op de verbeelding is juist. Dit wordt aangepast, maar wel met inachtneming van hetgeen in paragraaf 3.3 is verwoord.
i. 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 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.
j. Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) ‘’een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.
De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart. Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.
Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan dient er geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. De regels uit het Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis dienen overgenomen te worden in het bestemmingsplan. Dit is ook gebeurd.

Het plangebied valt voor het grootste deel onder ‘Waarde Archeologie 2’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 500 m². Een paar kleinere delen vallen onder ‘Waarde Archeologie 1a’, waarbij een vrijstelling van de onderzoeksplicht geldt voor ingrepen dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld tot een oppervlakte van 50 m². Op een kleine zone is geen dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ van toepassing. Alle dubbelbestemmingen uit het Parapluplan Archeologie zijn overgenomen in het bestemmingsplan Regiopark Oostburg.

Conclusie vooroverlegreactie 1
a. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4, hoofdstuk 5 en hoofdstuk 7.
b. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, de Aerius berekening wordt aangepast en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
e. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
f. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor onze conclusie met betrekking tot dit punt verwijzen wij naar paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5.
g. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

h. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de inhoudelijke overweging en de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar paragraaf 3.3.
i. Dit punt geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de volgende tekst verwerkt. `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 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.
j. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 2 Dagelijks Bestuur van het Waterschap Scheldestromen ontvangen 8 maart 2021

Samenvatting vooroverlegreactie 2

a. In de toelichting op het plan staat dat het hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de hoofdwatergang die in 2003 om het plangebied is gelegd. Dit is niet juist. De tekst moet zijn: ‘dat de hoofdwatergang in het verleden is omgelegd’.
b. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied moet zijn dat het hemelwater van verhard oppervlak vertraagd wordt afgevoerd, al dan niet door infiltratie via en in de bodem. Dit moet ook het uitgangspunt zijn bij de te bouwen woning. Bij een directe lozing op de secundaire waterloop langs de Nieuwstraat moet er compenserende waterberging worden aangelegd.
c. Naast de extra verharding die te verwachten is door de bouw van een woning en groepsaccommodaties kan er ook extra verharding worden verwacht door de bouw van de eenheden voor verblijfsrecreatie. Rondom deze bebouwing wordt zoveel mogelijk gewerkt met waterdoorlatende verharding. Niet duidelijk is of het water van de daken via deze waterdoorlatende verharding en via de bodem oppervlakkig en door infiltratie wordt afgevoerd. Dit moet verduidelijkt worden.
d. De conclusie dat er geen noodzaak is om extra water in het gebied aan te leggen is voorbarig. Dit is afhankelijk van het inrichtingsplan en hoe met hemelwater wordt omgegaan. Het verzoek en advies is dan ook om in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat voor met het bouwen van de verblijfseenheden, groepsverblijven en nieuwe woning wordt begonnen het inrichtingsplan/waterhuishoudingsplan hiervan aan het Waterschap ter afstemming en goedkeuring wordt voorgelegd en dit te koppelen aan de Omgevingsvergunning hiervoor.
e. Ten aanzien van de watertoetstabel worden de volgende suggesties gedaan:
   Voorkomen overlast door oppervlaktewater
   De aangegeven oppervlakten zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de eerste fase. Hierbij dient aangegeven te worden dat bij iedere fase van de toekomstige ontwikkeling bezien zal worden wat een eventuele bergingsopgave hiervoor is en dat het inrichtingsplan/ waterhuishoudingsplan vooraf ter afstemming en goedkeuring aan het Waterschap zal worden voorgelegd en dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.
   Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater
   Zie ‘Voorkomen overlast door oppervlaktewater’.
   Volksgezondheid
   Hieraan toevoegen: zoals een kindveilige oeverinrichting.
   Natte natuur
   Dit thema verduidelijken.

Overwegingen vooroverlegreactie 2

a. De tekst van de toelichting op het plan wordt overeenkomstig aangepast.
b. Het uitgangspunt wordt overgenomen, de toelichting op het plan wordt hierop aangepast.
c. Het hemelwater op de daken wordt via de waterdoorlatende verharding en via de bodem oppervlakkig en door infiltratie afgevoerd. De exacte wijze van bouwen en inrichten moet nog worden

bepaald. Op het moment dat dit duidelijk is wordt het inrichtingsplan ter beoordeling aan het Waterschap voorgelegd.
d. In de regels van het bestemmingsplan wordt conform de suggestie een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
e. De suggesties voor de watertoetstabel worden overgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie vooroverlegreactie 2

a. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de tekst 'dat het hemelwater in het plangebied wordt afgevoerd naar de hoofdwatergang die in 2003 om het plangebied is gelegd' gewijzigd naar 'dat de hoofdwatergang in het verleden is omgelegd'.
b. Bij de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt dat het hemelwater van verhard oppervlak vertraagd wordt afgevoerd, al dan niet door infiltratie via en in de bodem. Dit is ook het uitgangspunt bij de te bouwen woning. Bij een directe lozing op de secundaire waterloop langs de Nieuwstraat wordt er compenserende waterberging aangelegd. Dit wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
c. Dit punt geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
d. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor met het bouwen van nieuwe bouwwerken wordt begonnen het inrichtingsplan/waterhuishoudingsplan hiervan aan het Waterschap ter afstemming en goedkeuring wordt voorgelegd. Op deze wijze is dit gekoppeld aan de Omgevingsvergunning hiervoor.
e. De watertoetstabel in de toelichting op het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:
Onder het kopje 'Voorkomen overlast door oppervlaktewater' wordt het volgende aangevuld:
De aangegeven oppervlakten zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de eerste fase. Hierbij dient aangegeven te worden dat bij iedere fase van de toekomstige ontwikkeling bezien zal worden wat een eventuele bergingsopgave hiervoor is en dat het inrichtingsplan/ waterhuishoudingsplan vooraf ter afstemming en goedkeuring aan het Waterschap zal worden voorgelegd en dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Onder het kopje 'Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater' wordt het volgende aangevuld:
De aangegeven oppervlakten zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de eerste fase. Hierbij dient aangegeven te worden dat bij iedere fase van de toekomstige ontwikkeling bezien zal worden wat een eventuele bergingsopgave hiervoor is en dat het inrichtingsplan/ waterhuishoudingsplan vooraf ter afstemming en goedkeuring aan het Waterschap zal worden voorgelegd en dat hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Onder het kopje 'Volksgezondheid' wordt toegevoegd zoals een kindveilige oeverinrichting.

Onder het kopje 'Natte natuur' wordt het thema als volgt verduidelijkt.
Beschermde amfibieën zijn aangetroffen in de aanwezige verbreding van de watergang aan de zuidzijde van het plangebied, die evenwel als gevolg van de steile oevers niet ideaal is. Het is de bedoeling om de ecologische waarde van deze watergang te versterken door een uitloopplank in het water te realiseren zodat de dieren in tegenstelling tot de huidige situatie beter het water uit kunnen.

5. Zonering

Op basis van de conclusies in paragraaf 3.4 en de beantwoording van o.a. inspraakreactie 2 en de inspraakreacties waarin dit aandachtspunt eveneens is benoemd zijn zoneringskaarten opgesteld.

Deze zoneringskaarten worden verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De kaarten zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

In paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op milieuzonering. Dit om te kunnen bepalen wanneer en of bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar beïnvloeden. Hiervoor wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geraadpleegd. Op basis van deze brochure zijn gebieden ingedeeld in o.a rustige woonwijk en gemengd gebied. Deze toetsen (moeten) worden uitgevoerd om te bepalen of het bestemmingsplan uitvoerbaar is en om invulling te geven aan

regels en verbeelding van het bestemmingsplan. 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.

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 hierop wordt een zonering rondom de bestaande woningen toegepast van 30 meter waarin geen bouwwerken en/of verblijfsrecreatieve functies worden toegestaan. Het parkeerterrein wordt gesitueerd op de plaats van het bestaande parkeerterrein, dit is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Om die reden wordt de locatie van het parkeerterrein niet aangepast.

In het provinciaal beleid (Omgevingsverordening 2018, artikel 2.17) worden de volgende uitgangspunten ten aanzien van bufferzones gehanteerd.

In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten bestaand stedelijk gebied gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten.

In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

De afstand tot het in de nabijheid gelegen agrarische bedrijf (Boomkreekweg) is, gemeten grens agrarisch bouwvlak – grens plangebied, ongeveer 48 meter.

Gelet hierop wordt in het plangebied een zonering toegepast ten opzichte van dit agrarische bedrijf van 100 meter. Dus in een straal van 100 meter rond het agrarisch bedrijf worden geen woon- of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd. Op deze manier wordt veilig gesteld dat er geen sprake is van onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Andere agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 500 meter. Het hanteren van een bufferzone ten opzichte van deze bedrijven is niet aan de orde.
De afstand van het plangebied tot het bedrijventerrein is ongeveer 40 meter, de afstand van het bouwvlak binnen het plangebied tot het bedrijventerrein is ongeveer 100 meter. Op het bedrijventerrein is milieucategorie 3.1 toelaatbaar met uitzondering van de zones rondom de woningen, waarin uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat milieucategorie 2 toelaatbaar is. Voor milieucategorie 3.1 geldt een afstand van 30 meter in gemengd gebied en voor milieucategorie 2 een afstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied is dermate dat hiervoor geen zonering opgenomen hoeft te worden.

Op basis hiervan zijn zoneringskaarten opgesteld, deze zijn bijgevoegd als bijlage 3.

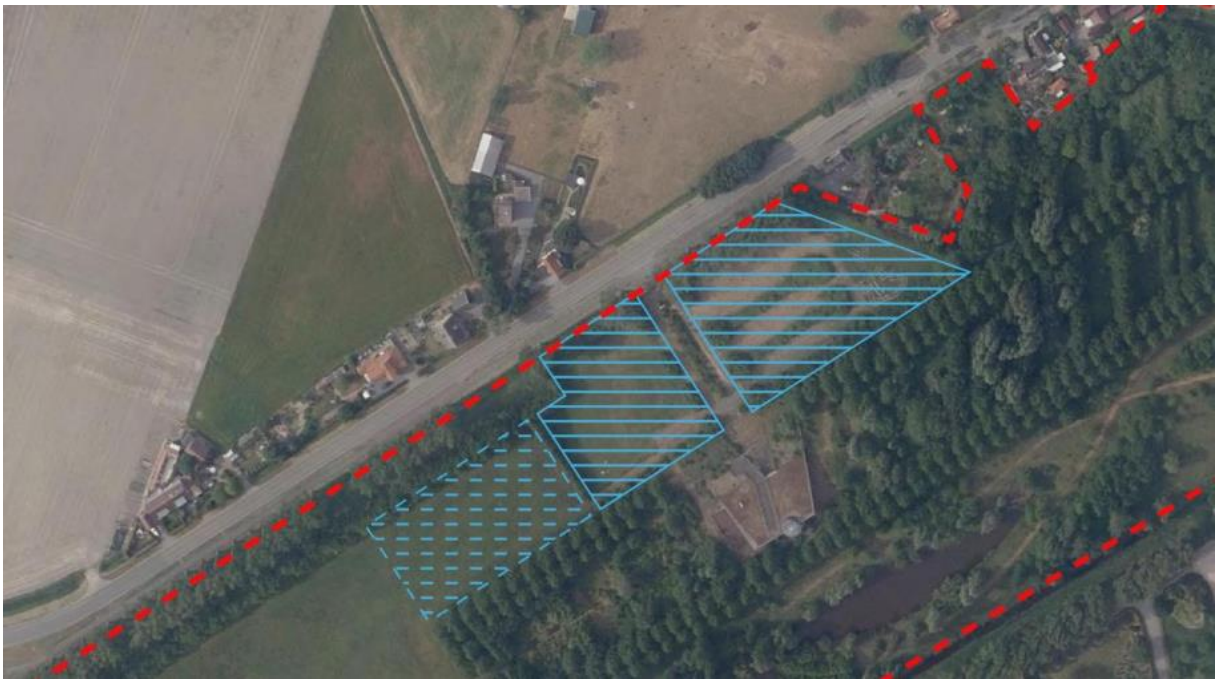
6. Parkeren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de parkeerbehoefte van het plan en de wijze waarop in voldoende parkeergelegenheid voorzien zal worden. Onderstaande wordt verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan.

<u>Beschikbaar aantal parkeerplaatsen</u>

In het voorontwerp bestemmingsplan is een vlak voor parkeren bij de toegang aangewezen van circa 10.000 m2. Als hierop de toegangsweg en beplanting in mindering wordt gebracht resteert – naar beneden afgerond – een parkeerterrein van 7.500 m2. Rekening houdend met een gemiddelde omvang per parkeerplaats van 25 m² bedraagt het aantal beschikbare parkeerplaatsen 300. Het gebied is in onderstaande afbeelding weergegeven met een doorgetrokken arcering.

Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is er gekeken of er binnen het plangebied nog extra ruimte gecreëerd kan worden voor parkeren. Dat is mogelijk aan de rechterzijde van de ingang. Dit gebied is in onderstaande afbeelding weergegeven met een onderbroken arcering. Dit gebied heeft een omvang van circa 3.000 m2. In dit gebied bedraagt het aantal beschikbare parkeerplaatsen 120.



Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen in het plangebied is 420. 300 parkeerplaatsen op permanent ingerichte parkeerterreinen (gebieden doorgetrokken arcering in bovenstaande afbeelding) en 120 parkeerplaatsen op een overloopterrein waarop parkeren mogelijk is maar het terrein niet permanent ingericht is als parkeerterrein (gebied met onderbroken arcering in bovenstaande afbeelding).

<u>Benodigd aantal parkeerplaatsen/parkeerbalans</u>
Het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis, zoals verankerd in de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) is van toepassing op deze ontwikkeling.

De volgende onderdelen kunnen benoemd worden, waaraan een parkeernorm – op basis van het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis - gekoppeld kan worden:

Functie	Typering	Norm
Recreatie-eenheden, 20 stuks, 80 slaapplaatsen	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplaatsen
Groepsverblijven, 3 stuks, max 600 m², 28 slaapplaatsen	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplaatsen
Groepskamperen, 50 plaatsen	Kampeerterrein	1,2 pp per standplaats
Camperplaatsen, 7 plaatsen	-	-
Horeca, 1.200 m² bvo*	Cafetaria	7 per 100 m^2 bvo
Indoorspeelvoorziening, 2.000 m² bvo	Indoorspeeltuin, groot	6,1 pp per 100 m² bvo

Pop-up creatieve ontwikkeling, 300 m² bvo	Kantoor zonder baliefunctie	2,55 per 100 m² bvo
Bouwmogelijkheid onbenoemd, 1.300 m² bvo**	-	-
Park	Plantentuin	13,5 pp per tuin

*Geen relevant parkeerkencijfer in het buitengebied, nomaliter behoort de horeca in het buitengebied namelijk bij een ander concept, zoals een hotel of een camping of een sportaccommodatie. Voor kernen is het parkeerkencijfer 15 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo voor een restaurant en 7 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo voor een cafetaria. Omdat de beoogde horeca het best aansluit bij cafetaria (bezoek aan park in combinatie met bezoek aan cafetaria) wordt deze parkeernorm aangehouden.
**Onbenoemde bouwmogelijkheden worden niet voorzien van een parkeernorm, deze onbenoemde bouwmogelijkheden kunnen ingevolge de regels van het bestemmingsplan enkel benut worden voor (dagrecreatieve) voorzieningen die ondergeschikt zijn aan het totale plan (biijvoorbeeld opslag, centrale voorzieningen voor dienstverlening beheer en onderhoud). De maximale oppervlakte voor horeca is afgebakend. Deze voorzieningen vergen geen extra parkeerbehoefte.

Op basis van bovenstaande en zonder rekening te houden met dubbelgebruik van de verschillende functies ziet de parkeervraag er als volgt uit.

Typering	Norm	Eenheden	# parkeerplaatsen
Horeca	7 per 100 m^2 bvo	12	84
Recreatie-eenheid	1 pp per 4 slaapplaatsen	20	20
Groepsverblijf	1 pp per 4 slaapplaatsen	7	7
Groepskamperen	1,2 pp per standplaats	50	60
Indoorspeeltuin, groot incl. 300 m^2 horeca	6,1 pp per 100 m² bvo	20	122
Pop-up creatieve ontwikkeling	2,55 per 100 m² bvo	3	7,65
Park	13,5 pp per tuin	1	13,5
TOTAAL			314,15

Het Regiopark Oostburg betreft een ontwikkeling van verschillende activiteiten binnen een park door één exploitant. In het parkeernormenbeleid van de gemeente Sluis is echter geen norm opgenomen voor een ‘park met recreatiemogelijkheden’, zoals die er wel in zijn geheel is voor een kinderboerderij of een golfbaan. In de normen van deze laatste twee is bijvoorbeeld horeca verdisconteerd. De in de uitgave ‘Toekomstbestendig parkeren’ (CROW, december 2018)’ opgenomen functie ‘attractie- en pretpark’ is niet opgenomen in het beleid parkeernormen. Daarom zijn in bovenstaande tabel alle verschillende activiteiten ‘los van elkaar’ benoemd en is hiervan voor iedere activiteit apart de parkeerbehoefte uitgerekend.

Door de combinatie van de verschillende activiteiten zullen gasten gebruik maken van verschillende voorzieningen. Zo is de combinatie van een bezoek aan het park en de horeca gelegenheid voor de hand liggend. Maar evenzo ligt het voor de hand dat bezoekers aan de indoorspeeltuin ook een wandeling in het park maken. En tot slot zullen de verblijfsgasten ongetwijfeld gebruik maken van de voorzieningen zoals die er zijn (bezoek aan het park, horeca, indoor speeltuin).

Verondersteld kan worden dat de bezoekers aan het park dit combineren met een bezoek aan horeca of indoorspeeltuin. Verblijfsgasten zullen ongetwijfeld het park gaan verkennen. Een mogelijke dubbeltelling van parkeerplaatsen stellen we om die reden gelijk aan het aantal parkeerplaatsen dat louter gericht is op een bezoek aan het park.

In verband met het te verwachten dubbelgebruik van parkeerplaatsen ronden we de parkeervraag - voorzichtigheidshalve – alleen naar beneden af van 314,15 naar 300 parkeerplaatsen. Het beschikbare aantal parkeerplaatsen is 400, waarvan 300 op permanent ingerichte parkeerterreinen. De parkeerbalans is daarmee sluitend.”

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat de parkeervraag bij een maximale bezetting van genoemde activiteiten 300 parkeerplaatsen bedraagt. Deze maximale bezetting zal lang niet altijd gehaald worden (winterperiode etc.). In bovenstaande is geen rekening gehouden met de piekmomenten die evenementen met zich mee kunnen brengen. Hierop gaan we navolgend in.

Piekmomenten
Het kenmerk van dit type terrein is dat er sprake is van piekmomenten. Omdat het terrein in beheer van één partij is, zijn piekmomenten planbaar en op voorhand goed te organiseren. Deze piekmomenten zullen zich met name voordoen tijdens evenementen.
Tijdens middelgrote evenementen kan geen groepskamperen plaatsvinden omdat hiervoor de fysieke ruimte op het terrein ontbreekt.

Voor deze piekmomenten zijn er 120 parkeerplaatsen beschikbaar (gebied met onderbroken arcering in bovenstaande afbeelding) en 60 parkeerplaatsen van het groepskamperen die op dat moment niet benut worden. In totaal zijn hiervoor dus 180 parkeerplaatsen beschikbaar.

Bij een gemiddelde van 2,3 personen per auto zijn er dan (2,3 x 180) 414 extra bezoekers mogelijk. De parkeerbehoefte van een middelgroot evenement laat zich moeilijk op voorhand inschatten, maar verondersteld kan worden dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein hiervoor ontoereikend zijn. Daarom wordt in het bestemmingsplan hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zie hierna.

Kleinschalige evenementen kunnen niet tegelijkertijd met middelgrote evenementen georganiseerd worden. Juist bij deze kleinschalige evenementen zal gelet op de aard, schaal en locatie sprake zijn van dubbelgebruik met de horeca. Voor kleinschalige evenementen zijn 120 parkeerplaatsen extra beschikbaar. Bij een gemiddelde van 2,3 personen per auto zijn er dan (2,3 x 120) 276 extra bezoekers mogelijk. Dus uitgezonderd bezoekers die te voet of met de fiets komen.

Afhankelijk van de aard van het evenement komen bezoekers geconcentreerd (bijvoorbeeld bij een concert of circusvoorstelling) of gespreid (bijvoorbeeld bij een markt of een expositie). Bezoekers die gespreid komen vragen minder parkeerplaatsen dan bij geconcentreerd bezoek. In bovenstaande is uitgegaan van geconcentreerd bezoek.

Voorwaardelijke verplichting
Op basis van bovenstaande kan verondersteld worden dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein 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 wordt een voorwaardelijke verplichting voorgesteld.

Voor wat betreft de voorwaardelijke verplichting is het dan een ombouwen van de tekst voor de afwijkingsbevoegdheid zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan staat in 3.4.1. onder c:
c. Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden georganiseerd, ook tijdens evenementen.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt dit – op basis van bovenstaande – als volgt gewijzigd:

3.4.1 onder c:
c. Parkeren dient volledig op eigen terrein te worden georganiseerd, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen.

Tussengevoegd wordt in 3.4.1 onder d (nummering afhankelijk van overige wijzigingen):

-Uitsluitend ten behoeve van vergunningplichtige evenementen is het toegestaan parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken.

En 3.4.6 wordt toegevoegd

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting
Bij vergunningplichtige evenementen moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een 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 parkeer¬voorzieningen 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 parkeer¬voorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn.

Artikel 3.5 (afwijken van de gebruiksregels) vervalt volledig. Dit omdat hiermee een permanente situatie beoogd wordt, dit is in de praktijk niet uitvoerbaar.

Hiermee is de voorwaardelijk verplichting in lijn met de vastgestelde parapluherziening parkeren, waarin de volgende regels zijn opgenomen:
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in < > als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in < > als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in < > en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.

<u>Relatie met prognose bezoekersaantallen</u>
De prognose van het aantal bezoekers op jaarbasis is ongeveer 78.000. In dat geval zijn er, behalve bij middelgrote (vergunningplichtige) evenementen, maximaal 1000 bezoekers tegelijkertijd aanwezig.

Als deze bezoekers allemaal met de auto komen dat zijn hiervoor 1000: 2,3 personen = 435 parkeerplaatsen nodig. Deze maximale bezetting zal enkel in de zomermaanden gehaald worden. In deze periode zullen relatief veel bezoekers het Regiopark per fiets bezoeken. Ook op basis hiervan kan verondersteld worden dat met het maximaal aantal beschikbare parkeerplaatsen (420) in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien wordt.

In bijlage 4 is de prognose van het aantal bezoekers op jaarbasis uitgewerkt.

7. Aandachtspunten en ambtshalve aanpassingen
In dit hoofdstuk worden aandachtspunten benoemd naar aanleiding van de inspraakprocedure die tot op heden nog niet aan bod zijn gekomen in dit inspraakdocument. Voor zover deze aanleiding geven tot ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit benoemd.

Toegankelijkheid terrein
Het terrein kent een wandelpadenstructuur. Deze is weergegeven op de zoneringskaarten in hoofdstuk 6. Door de ‘wildgroei’ van de afgelopen jaren heeft deze nood aan onderhoud zodat de toegankelijkheid van de paden weer geborgd is. Omdat de paden ook deels niet-verhard zijn is in de toekomst permanent onderhoud nodig om de toegankelijkheid van deze paden te borgen.
Het behoud van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied wordt geborgd via de in paragraaf 3.4 voorgestelde maatregelen.
Dat het gebied jaarrond openbaar toegankelijk (dagelijks van zonsopgang tot zonsondergang) is kan, evenals het onderhoud van de wandelpaden en het openbare gebied, niet geborgd worden via het bestemmingsplan. Dit wordt daarom vastgelegd als afspraak tussen initiatiefnemer en gemeente in de anterieure overeenkomst.

Landschappelijke inpassing
Bij de ontwikkeling van het plan staat het behoud van de bestaande landschapswaarden voorop. De landschapswaarden die mede de landschappelijke inpassing van het terrein vormen worden vastgelegd in een document en bij het bestemmingsplan gevoegd.

Voorgesteld wordt om in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen met de volgende tekst:

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting
Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden die in bijlage -X- bij deze regels zijn weergegeven, in stand worden gehouden.

Deze bijlage ziet er als volgt uit:



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

Tijdens de exploitatie stelt initiatiefnemer de volgende jaarcyclus voor:

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

Dit kan niet geborgd worden via het bestemmingsplan, het bestemmingsplan wordt op dit punt dus niet aangepast. Het wordt wel meegenomen in dit document omdat bovenstaand voorstel als basis kan dienen voor afspraken tussen initiatiefnemer en omgeving.

Bijlagen

1. Nota evenementenbeleid gemeente Sluis, 2016

2. Nota ‘Evenementen met een luidruchtig karakter’

3. Zoneringskaarten

4. Prognose aantal bezoekers