ADRES

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	24 februari 2021	Behandeld door	M.H.T. van Bruggen
Ons kenmerk	ONS KENMERK	E-mail	m.v.bruggen@arag.nl
Uw kenmerk	UW KENMERK	Telefoonnummer	31 70 4128161
Onderwerp	ONDERWERP	Faxnummer	/

Geacht college,

Namens cliënt, de heer Schulte en mevrouw de Milliano, wonende aan de Bakkersstraat 58 te Oostburg, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het voorontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostburg dat tot en met 11 maart 2021 ter inzage ligt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel de bestemming van het perceel van de voormalige Euregiotuinen te wijzigen. Dit waren aangelegde siertuinen die voor publiek toegankelijk waren. De Euregiotuinen zijn in 2004 failliet gegaan. Het terrein heeft de jaren daarna geen nieuwe functie gekregen waardoor de natuur er zijn gang kon gaan en er zich meerdere beschermde diersoorten in het gebied hebben gevestigd.

Nu is er door u, in samenwerking met een projectontwikkelaar, een plan ontwikkeld voor de komst van een recreatie- en festivalpark op de plek van de Euregiotuinen. Er zullen onder andere 20 recreatiewoningen, 3 groepsverblijven, een woning, parkeerplaatsen voor 140 auto's en een camping voor festivalbezoekers worden gerealiseerd. Een plan dat niet voldoet aan de wedstrijdvoorwaarden die indertijd door u zijn uitgeschreven. Voor de uitvoerbaarheid van deze plannen is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Dit omdat de huidige bestemming (recreatie) alleen een specifieke vorm van recreatie toelaat. Het mag namelijk alleen gaan om tuinbezichtiging. Op dit moment ligt er een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Cliënten maken nadrukkelijk bezwaar tegen alle onderdelen van het voorontwerpbestemmingsplan Regiopark Oostbrug. Cliënten brengen daarnaast de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

Natuur

De afgelopen jaren heeft de natuur zijn vrije gang kunnen gaan in het plangebied. Dit heeft geresulteerd in de vestiging van verschillende beschermde dier- en plantensoorten. Het gaat dan onder andere om vleermuizen, meerdere beschermde amfibieën, broedvogels en een ransuil. Daarnaast komen er ook reeën en vossen voor in het plangebied. Ook grenst het plangebied aan een Natura 2000 gebied, het Groote Gat, gelegen op minder dan 100 meter afstand van het plangebied.

Cliënten zien niet hoe er meerdere grote festivals en evenementen per jaar in dit gebied gehouden kunnen worden. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe het leefklimaat beschermt moet worden en of dit voldoende onderzocht is. Dit plan is volledig in strijd met de visie van de gemeente, verwoord in hun visiedocument Krachtig Verbonden, ten aanzien van natuurbehoud.

Het plan roept dan ook verschillende vragen bij cliënten op.

U geeft in de toelichting bij het bestemmingsplan aan dat een gebied in de noordoosthoek van het terrein niet bebouwd zal worden. Dit omdat deze hoek het dichtstbij het Natura 2000 gebied ligt. Het is echter onduidelijk hoe groot dit gebied zal worden. Ook is het onduidelijk hoe gebruikers van het terrein uit deze hoek geweerd gaan worden of dat er op deze plek toch een vorm van recreatie mogelijk is. Cliënten willen hier graag een toelichting op.

Ook staat er in het plan dat er een voortplantingsbiotoop en broedvogelterreinen gecreëerd gaan worden. Uit het plan volgt echter niet hoe de terreinen beschermt gaat worden tegen overlast van de bezoekers. Worden er bijvoorbeeld maatregelen getroffen om te voorkomen dat de poelen die bestemd zijn voor de voortplantingsbiotoop gebruikt worden door bezoekers? Cliënten vragen zich ook af hoe de gemeente het voor zich ziet dat de terreinen door de broedvogels gebruikt worden tijdens festivals. Komt er bijvoorbeeld een beperking op het organiseren van festivals ten tijde van het broedseizoen? Waarom wordt in het rapport niet gesproken over de vossen en de reeën die wel al in het park gesignaleerd zijn? Blijft de ransuil op zijn nest zitten bij popconcerten of bij luidruchtige groepen in de groepsverblijven? Is er onderzoek gedaan naar wat er gebeurt met de vleermuizen die in de rij bomen huizen langs de weg bij een geluidsoverlast van 127 DB?

Als laatste vragen cliënten zich af hoe wordt omgegaan met het bestaande water in het plangebied. Zal dit worden ingezet voor recreatie en wat voor recreatie dan? Cliënten zien namelijk niet voor zich hoe de huidige waterbronnen én voor recreatie én voor de aanwezige dieren gebruikt kunnen worden. Voor cliënten is het onbegrijpelijk hoe dit plan samengaat met het nationale en lokale natuurbeleid.

Verkeer

Uit de toelichting bij het plan blijkt dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein tijdens de festivals onvoldoende zijn. U geeft als oplossing aan dat er tijdens elk festival parkeergelegenheid op andere locaties binnen de gemeente gerealiseerd zal gaan worden. Onduidelijk is waar deze ruimte gegenereerd gaat worden en hoe vaak per jaar dit zal voorkomen. Cliënten vragen zich af of dit betekent dat er bijvoorbeeld ook auto's geparkeerd zullen worden aan de Nieuwstraat, de Boomkreekweg, de Dierkensteenweg en de Grotendam. Als dit niet goed geregeld wordt, is zeer veel overlast voor cliënten, als omwonenden van het plangebied, te verwachten. Cliënten zien deze oplossing dan ook niet als realistisch en missen een goede onderbouwing.

Bij cliënten bestaan nog veel vragen over de parkeermogelijkheden en de toegang tot het terrein. Zij vragen zich bijvoorbeeld af waarom de verkeersdichtheid is berekend op basis van de N253? Cliënten missen een berekening voor de Nieuwstraat, dit terwijl al het verkeer juist over de Nieuwstraat zal moeten om toegang tot het plangebied te verkrijgen.

Daarnaast vragen cliënten zich af of het verkeer tijdens grote festivals en evenementen nog steeds alleen gebruik zal kunnen maken van de huidige ingang tot het plangebied. Er is immers een enorme toename in het aantal bezoekers te verwachten, zeker op piekmomenten als tijdens

de start van een evenement. Zijn de huidige toegangswegen en de ingang van het plangebied hier wel op berekend? Is er een nooduitgang gepland, zo ja, waar en hoe breed? Als laatste missen cliënten een duidelijke berekening van de te verwachten verkeerstoename en de daar bijhorende geluidsoverlast.

Overlast

Bij cliënten bestaat de vrees dat de komst van een groot festival- en recreatieterrein gepaard zal gaan met overlast voor de omwonenden. Hierbij denken zij op de eerste plaats aan geluidsoverlast en verder onder andere aan vandalisme, wildplassen, en alcohol- en drugsgerelateerde overlast.

Het valt cliënten op dat u in het plan heeft aangegeven dat verblijfsrecreatie is uitgesloten in een strook van 10 meter breed langs de noord- en oostrand. Daarmee zou worden voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen omwonenden en recreanten. Voor cliënten is het niet duidelijk waar deze strook van 10 meter op gebaseerd is. Hoe garandeert een strook van 10 meter zonder erfafscheiding het vermijden van conflicten? Worden er bijvoorbeeld andere voorzieningen getroffen om lawaai te dempen en andere vormen van overlast te voorkomen?

Uit het plan en de daar bijbehorende toelichting blijkt niet concreet aan wat voor evenementen de ondernemer precies denkt. Ook de grootte van evenementen is zeer onduidelijk. Het staat wel vast dat het hier gaat om meerdere grote meerdaagse evenementen per jaar in de buitenlucht. Waarbij met name aan festivals met muziek gedacht moet worden. Ook staat niet vast waar in het plangebied bijvoorbeeld de podia geplaatst gaan worden. Het is voor cliënten dan ook onduidelijk hoe de geluidsoverlast van te voren berekend kan worden. Het kan niet anders dan dat deze voor omwonenden grote overlast gaat veroorzaken. In het plan zijn nergens concrete maatregelen terug te vinden om deze overlast te beperken. Cliënten maken ernstig bezwaar tegen de geluidsoverlast die festivals met zich mee brengen.

Cliënten zouden graag zien dat er op zijn minst een vast aanspreekpunt binnen de gemeente komt waar overlast gemeld kan worden en dat er concrete overlastbeperkende maatregelen in het plan worden opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan een alcohol en drugsverbod op het terrein, geluidsbeperkende maatregelen, vaste locaties voor de podia, inzetten van toezichthouders enzovoorts. Cliënten gaan hierover graag met u in gesprek.

Voedselbos

Cliënten hebben van de initiatiefnemer begrepen dat er een voedselbos in het plangebied aangelegd gaat worden. Dit voedselbos is op dezelfde plek gepland als de start up gebouwen en de recreatieplek. Hoe ziet de ondernemer dit samengaan voor zich? Dit voedselbos wordt ook nergens in het bestemmingsplan genoemd. Cliënten vragen zich af waarom dit zo is.

Woning

Tussen Nieuwstraat 85 en 87 is een nieuwe woning geprojecteerd. Cliënten zien niet hoe deze woning binnen de rest van het bestemmingsplan past ook past een woning niet binnen de originele verkoopvoorwaarden die golden voor het terrein. Waarom wordt er hier toestemming verleend voor het bouwen van een woning in het buitengebied? Met welk doel wordt deze woning gebouwd en welke bestemming krijgt deze?

Planregels
Na bestudering van het bestemmingsplan bestaat bij cliënten onduidelijkheid over de bouwregels. De oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid mag volgens het plan maximaal 150 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter. Cliënten vragen zich af of de oppervlakte niet maximaal 130 m2 zou moeten zijn in plaats van 150 m2? En is bij een oppervlakte van 150 m2 geen sprake van een groepsverblijf? Ook is het voor cliënten niet duidelijk wat volgens de regels van bestemmingsplan de maximale bezetting van de eenheden gaat worden.]

Daarnaast creëert het plan ook ruimte voor kleinschalige horeca. Voor cliënten is het echter niet duidelijk wat hier onder wordt verstaan en welke klasse horeca waar op het terrein mag worden gevestigd.

In het plan is er ook ruimte gecreëerd voor bebouwing ten behoeve van verschillende startup's. Het is cliënten niet duidelijk of het hier om tijdelijke bebouwing gaat.

Ook merken cliënten op dat een aantal van de planregels niet overeenkomen met de oorspronkelijke verkoopregels die door de gemeente Sluis zijn opgesteld. Het gaat dan onder meer om de komst van de woning en over het feit dat de hoofdfunctie van het terrein geen verblijfsrecreatie mag zijn. Vooral dit laatste is moeilijk te rijmen met de komst van een camping en verschillende verblijfsunits.

Camping

In het plan wordt meerdere keren gesproken over de komst van een camping binnen het plangebied. Uit het plan begrijpen cliënten dat het hier niet zou gaan om een "gewone" camping. Het is echter niet duidelijk waarin deze camping verschilt van een gewone camping. Zit dit in de tijdelijkheid van de camping, zo ja, wat moeten cliënten dan precies verstaan onder een tijdelijke camping?

Ook vragen cliënten zich af of de "bijzondere vorm van recreatie" wel gewoon moet voldoen aan de wettelijke voorschriften voor openlucht recreatie? Er zijn algemene richtlijnen voor campings over de minimale afstand tussen kampeerplekken en sanitaire voorzieningen. Cliënten vernemen graag of de beoogde camping zal moeten voldoen aan deze regels.
Wat garandeert cliënten dat de camping over enkele jaren niet een permanente camping zal zijn en de recreatie-eenheden niet een veelvoud van 3 en 20 zullen worden?

Als laatste merken cliënten op dat in het plan meerdere keren wordt vermeld dat de locatie van de 'kleinschalige bijzondere vormen van verblijf' met de tijd kan veranderen. Dit creëert veel onduidelijkheid en cliënten vragen zich dan ook af wat zij op grond van deze opmerking in de toekomst kunnen verwachten.

Onduidelijkheid van plannen
Cliënten merken als laatste op dat op basis van het huidige ontwerpbestemmingsplan een zeer onzekere situatie voor de omwonden van het plangebied ontstaan. Het lijkt er nu op dat binnen het nieuwe plan steeds zal worden mee gegaan met tredgevoelige concepten, en omwonenden

dus steeds te maken zullen krijgen met een wisselende situatie. Zo wordt er meerdere keren gesproken over flexibele concepten. Wat moeten omwonenden hier precies onder verstaan? Is er een grens aan deze flexibiliteit en wie bepaalt die?

Daarnaast vragen cliënten zich af of er wel voldoende onderzoek is gedaan naar de haalbaarheid van de plannen. Zijn er bijvoorbeeld alternatieve locaties voor dit plan in overweging genomen die verder verwijderd zijn van een Natura 2000 gebied en op grond waarvan zijn deze het niet geworden? Ook aan te economische haalbaarheid van de plannen word getwijfeld. Nergens lijkt onderzoek te zijn gedaan naar de vraag of de plannen wel rendabel zijn.

Ook missen cliënten de mogelijkheid tot inspraak voor omwonenden in deze plannen. In de voorfase zijn de bewoners niet of nauwelijks betrokken geweest. Ook zien cliënten niet terug dat hun belangen, als omwonenden, daadwerkelijk zijn meegewogen. Zij vragen zich dan ook af of omwonenden wel betrokken zullen worden bij de ideeën die nog nader uitgedacht en uitgedacht gaan worden?

Om meer duidelijkheid te krijgen willen cliënten dat de bouwvlakken binnen het plan voor onder andere de kampeerplaatsen, groepsverblijven, uitbouw van het hoofdverblijf, aanvullende horeca, podia, lichtmasten en overige bijzondere verblijven vast worden gesteld. Het kan niet zo zijn dat de locatie elke paar jaar gewijzigd wordt dit creëert te veel onduidelijkheid. Ook zien cliënten graag dat de verhuurmogelijkheden van camperplaatsen wordt beperkt tot maximaal 5 plekken en alleen voor de duur van evenementen.

Alternatieven
Cliënten denken graag mee over een meer passende oplossing voor het terrein van de Euregiotuinen. In lijn met het landelijk en provinciaal natuurbeleid kan het terrein door ontwikkeld worden tot een volwaardig natuurgebied waarbinnen ruimte is voor de verschillende flora en fauna die het gebied rijk is. Daarnaast kan groot onderhoud worden uitgevoerd aan het huidige bezoekerscentrum welke kan worden ingericht als educatief centrum gericht op natuurbehoud en ontwikkeling. Ook kan er worden gezocht naar passende recreatie- en horeca mogelijkheden horend bij een natuurgebied. Dit zijn dus geen festivals of een grote camping.

Concluderend vinden cliënten dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is, daarnaast missen zij een goede belangenafweging waarin ook is gekeken naar de positie van omwonenden en de belangen van de inwoners van Oostburg.

Ik verzoek u dan ook het bestemmingsplan - conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënt behoudt zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. M.H.T. van Bruggen
Jurist bouw- en bestuursrecht