

Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerp bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'
NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01**

Sluis, juli 2023

Geanonimiseerde versie

Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Titel	Pagina
1	Inleiding	3
2	Overzicht ingediende zienswijzen	3
3	Algemeen	7
4	Evenementen	7
5	Verblijfsrecreatie en groepskamperen	11
6	Natuuronderzoek/ beplanting	18
7	Stikstof	23
8	Verkeerssituatie	24
9	Geluid	25
10	Parkeren	32
11	Toets ladder duurzame verstellijking/behoefte	36
12	Integrale afweging goed woon- en leefklimaat	39
13	Prijsvraag/ Didam arrest	40
14	Veiligheid	40
15	Zienswijzen	41
16	Overzicht overige wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen	86
17	Ambtshalve aanpassingen	87

Bijlage	Titel
1	Gespreksverslagen
2	Programmering evenementen
3	Extern advies verblijfsrecreatie
4	Beeldkwaliteitsplan
5	Natuuronderzoek d.d. 12-2-2023
6	Berekeningen stikstof
7	Verkeerskundige analyse Nieuwstraat + uitwerking maatregelen
8	Aanvullend geluidadvies
9	Advies Veiligheidsregio Zeeland

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) 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 ontwerp bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) heeft in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01).

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 26 april 2022 publicatie in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en op 28 april 2022 in het Gemeenteblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijk website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 30 zienswijzen ingediend. Van de provincie Zeeland hebben we enkele aandachtspunten ontvangen die geen aanleiding gaven tot het indienen van een zienswijze. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

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 zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 30 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn schriftelijk aandachtspunten van de provincie Zeeland ontvangen. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen en de schriftelijke aandachtspunten opgenomen.

2.1 Overzicht zienswijzen

Zienswijze	NAW gegevens	Datum ontvangst
1		10 mei 2022 Poststuknummer: 22.0004081
2		12 mei 2022 Poststuknummer:

		22.0004094
3		12 mei 2022 Poststuknummer: 22.0004093
4		31 mei 2022 Poststuknummer: 22.0004705
5		2 juni 2022 Poststuknummer: 22.0004997
6		2 juni 2022 Poststuknummer: 22.0004995
7		2 juni 2022 Poststuknummer: 22.0004996
8		2 juni 2022 Poststuknummer: 22.0004998
9		3 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005003
10		3 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005023
11		3 juni 2022 Poststuknummer: E22.001963 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, niet (tijdig) ontvangen.</i>
12		5 juni 2022 Poststuknummer: E22.001942 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
13		5 juni 2022 Poststuknummer: E22.001943 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
14		5 juni 2022 Poststuknummer: E22.001945 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
15		6 juni 2022

		Poststuknummer: E22.001953
16	ZMF Kousteensedijk 7 4331 JE Middelburg	7 juni 2022 Poststuknummer: E22.001962
17		7 juni 2022 Poststuknummer: E22.001963 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
18		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005038
19		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005039
20		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005040
21		6 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005055
22		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005196
23		8 juni 2022 Poststuknummer: E22.001977
24		8 juni 2022 Poststuknummer: E22.001979 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
25		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005185 <i>Pro forma zienswijze aangeleverd. Twee weken tijd gegeven voor aanleveren inhoudelijke gronden. De inhoudelijke gronden zijn tijdig ontvangen.</i>
26		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005194
27	Stichting Euregiotuinen voor ons	8 juni 2022 Poststuknummer:

		22.0005195
28		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005197
29		8 juni 2022 Poststuknummer: 22.0005198
30		8 juni 2022 Poststuknummer: E22.001986 <i>Hersteltermijn voor ondertekening gegeven, tijdig ontvangen.</i>
31	Schriftelijke reactie, géén zienswijze. Provincie Zeeland Postbus 6001 4330 LA Middelburg	3 juni 2022 Poststuknummer: E22.002038

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) heeft in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen ontvangen en zijn zodoende tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Enkele zienswijzen zijn ingediend zonder handtekening. Dit is in bovenstaand overzicht weergegeven. De indieners van de betreffende zienswijzen zijn hier schriftelijk op gewezen en er is ruimte geboden om alsnog een ondertekende zienswijze aan te leveren. Van één reclamant (reclamant 11) hebben wij geen (tijdig) ondertekende zienswijze ontvangen. Om die reden wordt deze zienswijze niet ontvankelijk verklaard.

2.3 Overleg met indieners van de zienswijzen

Alle indieners van (ontvankelijke) zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten. De indieners van zienswijzen 10, 14, 17, 19, 23, 26 en 30 hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De beknopte gespreksverslagen van deze gesprekken zijn toegevoegd als bijlage 1.

Met de Stichting Euregiotuinen voor ons hebben tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en daarna drie overlegmomenten plaatsgevonden. De verslagen van deze overlegmomenten zijn toegevoegd als bijlage 1.

2.4 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 tot en met 14 van deze notitie wordt ingegaan op de hoofdlijn van de ingediende zienswijzen. Tevens wordt hierbij een overweging gemaakt. In hoofdstuk 15 worden de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. In de hoofdstukken 3 tot en met 14 is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken. In hoofdstuk 16 wordt een overzicht gegeven van de overige voorgestelde

wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 17 tenslotte wordt een ambtshalve aanpassing voorgesteld.

3. Algemeen

De ingediende zienswijzen geven blijk van grote zorgen vanuit de omgeving voor overlast als gevolg van de voorgenomen activiteiten in het Regiopark. Ook de gemeente Sluis hecht er belang aan dat de voorgenomen ontwikkelingen niet tot onevenredige overlast voor de omgeving leiden. Navolgend wordt daarom de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zorgvuldig heroverwogen.

Ons uitgangspunt blijft dat wij van mening zijn dat de voorgenomen ontwikkeling een toegevoegde waarde voor Oostburg en de gehele streek kan zijn. Voor eigen inwoners en voor gasten. Beide aspecten vormen voor ons de basis voor het vervolgproces en onze heroverweging.

4. Evenementen

Een grote zorg vanuit de omgeving is (geluids)overlast als gevolg van evenementen die mogen plaatsvinden op de locatie.

4.1 Het planologisch/ ruimtelijk regelen van evenementen.

Op basis van vaste jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat in een bestemmingsplan een beoordeling gemaakt moet worden of een bestemming die evenementen op een locatie mogelijk maken uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Hierbij moeten de volgende aspecten worden onderzocht en voor zover nodig via de regels worden vastgelegd:

- Het soort evenementen,
- De verwachte bezoekersaantallen,
- Aanvangs- en sluitingstijden,
- De duur van het evenement,
- De dagen die nodig zijn om het evenement op te bouwen en af te breken (ivm geluid),
- Geluidbelasting

Een verwijzing naar de APV kan niet volstaan omdat de APV met name is opgesteld uit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en geen toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van evenementen.

Kortdurende **en** incidentele evenementen behoeven geen planologische regeling omdat deze niet ruimtelijk relevant zijn.

Ten behoeve van het opstellen van de regels van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad onderzoek te verrichten naar de gevolgen van evenementen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden, omliggende bedrijven en winkels en de nabijgelegen natuur. Dit onderzoek moet in ieder geval ingaan op de aspecten geluid, verkeer en parkeren, natuur, hinder en bodem.

4.2 Beoogde programmering evenementen.

Het voor het Regiopark beoogde concept is een park dat voor iedereen toegankelijk is. Waar kinderen kunnen spelen op natuurlijke speeltoestellen en waar vrij gewandeld kan worden. Tevens is er een horecafaciliteit aanwezig, is er mogelijkheid tot verblijfsrecreatie en worden er evenementen georganiseerd. Wat de evenementen betreft kan gedacht worden aan culinaire, historische, culturele, informatieve en sportieve activiteiten. Nader uitgewerkt ziet dit er als volgt uit.

Evenementen worden onderverdeeld in categorieën; kleinschalige, middelgrote en grote evenementen. Kleinschalige evenementen zijn melding plichtig, middelgrote en grote (grootschalige) 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 het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat grote/grootschalige evenementen binnen het plangebied niet zijn toegestaan. In bijlage 2 wordt dit nader uitgewerkt in relatie tot de beoogde programmering. Grote/ grootschalige evenementen worden hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze niet toegestaan zijn.

4.3 Afweging aanpassing regels

Op basis van bovenstaande en de ingediende zienswijzen volgt een afweging of de regels aanpassing behoeven.

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat kleinschalige en middelgrote evenementen zijn toegestaan. Grote/ grootschalige evenementen zijn niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat dus een regeling over het soort evenementen, op dit punt behoeft het bestemmingsplan in principe geen aanpassing. Daarbij moet wel het volgende overwogen worden. Meldingsplichtige activiteiten die kortdurend en incidenteel zijn moeten niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Nu het aantal meldingsplichtige evenementen niet geregeld is kan overwogen worden dat deze niet langer als incidenteel te beschouwen zijn (immers in theorie dagelijks mogelijk). In dat geval zou er zeker sprake kunnen zijn van overlast voor de omgeving. Om die reden wordt aan de regels toegevoegd dat er maximaal 24 meldingsplichtige activiteiten op jaarbasis binnen het plangebied mogen plaatsvinden.

Met betrekking tot de verwachte bezoekersaantallen is geen regeling opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op de aard en schaal van het plangebied en conform bijlage 1 wordt aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd dat tijdens meldingsplichtige evenementen maximaal 1.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn en tijdens middelgrote evenementen gedurende één evenement en maximaal 2 dagen achtereenvolgens maximaal 5.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn en gedurende 4 evenementen maximaal 2.500 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn.

De aanvangs- en sluitingstijden van middelgrote evenementen zijn geregeld in artikel 3.5.5. van de regels onder d. Hierin staat dat de eindtijd van het voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid van zondag tot en met donderdag gesteld wordt op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 01.00 uur. Toegevoegd kan worden dat dit tevens de eindtijd van het evenement is (vanaf dat moment gaan bezoekers naar huis). Voor meldingsplichtige evenementen zijn in het ontwerpbestemmingsplan geen nadere regels zijn opgenomen. Aan de regels zal daarom worden toegevoegd dat meldingsplichtige evenementen maximaal 1 dag mogen duren, van 10 uur tot 24 uur. Hiermee is ook de duur van meldingsplichtige evenementen afgebakend. Voor middelgrote evenementen is dit in het ontwerpbestemmingsplan reeds gedaan. Namelijk onder artikel 3.5.5. onder a, b en c. Hierin is bepaald dat middelgrote evenementen maximaal 10 dagen per jaar mogen worden gehouden, de duur van een middelgroot evenement maximaal vier aaneengesloten dagen mag bedragen en het aantal middelgrote evenementen maximaal 5 mag bedragen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen regels opgenomen voor het aantal dagen dat nodig is om het evenement op te bouwen en af te breken. Gelet op mogelijke overlast voor de omgeving worden regels op dit punt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor meldingsplichtige activiteiten en eendaagse middelgrote evenementen wordt in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat op- en afbouw mag plaatsvinden:

- De dag voor het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur en,
- De dag van het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur en,
- De dag na het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur.

Voor meerdaagse middelgrote evenementen wordt in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat op- en afbouw mag plaatsvinden:

- Maximaal 2 dagen voorafgaand aan het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur en,
- De dag van het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur en,
- Maximaal 2 dagen aansluitend aan (na) het evenement tussen 10:00 uur en 18:00 uur.

Ten aanzien van geluidbelasting is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald in artikel 3.5.5. onder e van de regels 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, tijdens middelgrote evenementen niet meer mag bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Voor meldingsplichtige evenementen zijn geen nadere bepalingen opgenomen. Het ligt voor de hand om in lijn met het evenementenbeleid van de gemeente Sluis te bepalen dat er geen sprake mag zijn van versterkte muziek na 21 uur.

4.4 Conclusie evenementen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het punt van evenementen worden de regels van het bestemmingsplan als volgt aangepast.

<i>Ontwerp-bestemmingsplan (was)</i>	<i>Voorstel voor vaststelling bestemmingsplan (wordt)</i>
3.5.2 Dagrecreatie en kleinschalige evenementen In aanvulling op het bepaalde in 3.1 onder a tot en met f gelden de volgende regels: a. Het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.500 m². b. Maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca mag zich buiten het vlak met de aanduiding 'horeca', binnen het bouwvlak bevinden. c. Het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt maximaal 100 m². d. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. e. Broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. f. Dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport is uitdrukkelijk uitgesloten. g. Kleinschalige evenementen zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.	3.5.2. Dagrecreatie en kleinschalige evenementen. In aanvulling op het bepaalde in 3.1 onder a tot en met f gelden de volgende regels: a. Het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.500 m². b. Maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca mag zich buiten het vlak met de aanduiding 'horeca', binnen het bouwvlak bevinden. c. Het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt maximaal 100 m². d. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan. e. Broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. f. Dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport is uitdrukkelijk uitgesloten. g. Kleinschalige evenementen zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'. h. Op jaarbasis zijn maximaal 24 kleinschalige evenementen op jaarbasis toegestaan. i. Tijdens kleinschalige evenementen mogen maximaal 1.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn. j. Kleinschalige evenementen mogen maximaal 1 dag duren en moeten plaatsvinden binnen het tijdsbestek van 10 uur tot 24 uur.

	k. Op- en afbouw van kleinschalige evenementen mag plaatsvinden: de dag voor het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, de dag van het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, de dag na het evenement tussen 10 uur en 18 uur. l. Bij kleinschalige evenementen mag er na 21 uur geen sprake zijn van versterkte muziek.
3.5.5. Middelgrote evenementen a. Het aantal dagen per jaar dat middelgrote evenementen gehouden worden, bedraagt maximaal 10. b. De duur van een middelgroot evenementen bedraagt maximaal vier aaneengesloten dagen. c. Het aantal middelgrote evenementen bedraagt maximaal 5. d. De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt van zondag tot en met donderdag gesteld op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 01.00 uur. e. Het equivalente geluidniveau ($L_{Aeq,T}$) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, mag tijdens middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. f. Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht.	3.5.5. Middelgrote evenementen a. Het aantal dagen per jaar dat middelgrote evenementen gehouden worden, bedraagt maximaal 10. b. De duur van een middelgroot evenementen bedraagt maximaal vier aaneengesloten dagen. c. Het aantal middelgrote evenementen bedraagt maximaal 5. d. De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid en van het evenement wordt van zondag tot en met donderdag gesteld op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 01.00 uur. e. Het equivalente geluidniveau ($L_{Aeq,T}$) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, mag tijdens middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. f. Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht. g. Tijdens middelgrote evenementen mogen gedurende één evenement en maximaal 2 dagen achtereenvolgens maximaal 5.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn en gedurende 4 evenementen maximaal 2.500 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn h. Op- en afbouw van eendaagse middelgrote evenementen mag plaatsvinden: de dag voor het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, de dag van het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, de dag na het evenement tussen 10 uur en 18 uur. i. Op- en afbouw van meerdaagse middelgrote evenementen mag plaatsvinden: maximaal 2 dagen voorafgaand aan het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, de dag van het evenement tussen 10 uur en 18 uur en, maximaal 2 dagen aansluitend aan (na) het evenement tussen 10 uur en 18 uur.

--	--

5. Verblijfsrecreatie en groepskamperen

Vanuit de omgeving worden zorgen geuit over de mogelijke (geluids)overlast van het groepskamperen op de locatie. Tevens bestaat er twijfel over de omvang van het aanbod van verblijfsrecreatie. De vraag is of het aanbod van verblijfsrecreatie ondergeschikt is binnen de totale bedrijfsvoering. Als dit niet het geval is, is er sprake van nieuwvestiging van een verblijfsrecreatief bedrijf en dat is beleidsmatig uitgesloten. Navolgend wordt hierop nader ingegaan.

5.1 Omvang verblijfsrecreatie: totaal

Over de vraag of het aanbod van verblijfsrecreatie ondergeschikt is binnen de totale bedrijfsvoering is extern advies ingewonnen. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 3.

De vraag of het aanbod van verblijfsrecreatie (verblijfsrecreatieve eenheden, groepsaccommodaties, campers en groepskamperen) ondergeschikt is binnen de totale bedrijfsvoering heeft 2 componenten, namelijk bedrijfseconomisch en ruimtelijk. Op basis van het ingewonnen advies kan worden geconcludeerd dat er geen eenduidig antwoord gegeven kan worden op de vraag of in het bedrijfsconcept de economische waarde van de dagrecreatie, horeca en evenementen hoger is dan die van de verblijfsrecreatieve activiteiten.

Wel is duidelijk dat er in ruimtelijke zin sprake is van ondergeschiktheid van verblijfsrecreatie. Dit is gebaseerd op het feit dat op een gebied van in totaal 13 hectare maximaal 1,8 hectare met verblijfsrecreatie wordt benut (14%).

5.2 Omvang verblijfsrecreatie: verblijfsrecreatieve eenheden, groepsaccommodaties en campers

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 30 verblijfsrecreatieve eenheden mogelijk te maken. In de regels van het bestemmingsplan is hierover het volgende vastgelegd:

- 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.
- De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 300 m² mag bedragen.
- Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.
- Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.
- Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.

Een aantal zienswijzen gaat in op de vraag of deze voorgestelde omvang aansluit bij het oorspronkelijke plan waarbij verblijfsrecreatieve eenheden werden voorgesteld als boomhut of kleine houten ecohuisjes qua omvang vergelijkbaar met een chalet.

In het oorspronkelijke plan is het uitgangspunt het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatieve eenheden. Geïnspireerd door circulair bouwen is het de bedoeling om 15 tot 20 bijzondere verblijven te realiseren ‘verstrooid’ over het park. Voor de groepsaccommodaties is aangegeven dat het plan voorziet in 2 of 3 groepsverblijven voor grotere groepen mensen (families en vrienden) die samen willen zijn in wisselwerking met wat er op het park te beleven is. Tevens voorziet het plan in mogelijkheden om campers te laten overnachten op het parkeerterrein, hierbij is geen aantal genoemd.

Dit is uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan in de hierboven aangehaalde maatvoering en aantallen. Naar aanleiding van de zienswijzen op dit punt ligt het voor de hand om de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen.

Kleinschalige verblijfsrecreatieve eenheden op verblijfsrecreatieterreinen worden in de van toepassing zijnde bestemmingsplannen geregeld als bouwwerk voor recreatief nachtverblijf tot maximaal 70 m² per bouwwerk. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn chalets, safaritenten, yurts en pipowagens.

Beleidsmatig is onderkend dat er meer vraag is naar groepsverblijven, om een onderscheidend product te kunnen bieden is beleidsmatig – beperkt- ruimte geboden voor groepsverblijven op verblijfsrecreatieterreinen in de vorm van vakantiewoningen.

Beleidsmatig is onderkend dat ruimere verblijfsrecreatieve voorzieningen afhankelijk van het aantal, de hoogte en inhoudsmaten een (forse) ruimtelijke impact kunnen hebben. Daarom zijn beperkingen gesteld aan aantal, hoogte en inhoudsmaten.

De vraag naar vakantiewoningen varieert van 2 tot 20 personen. Boven 8 personen kan gesproken worden van groepsverblijf. Voor recreatiewoningen boven 8 personen worden beleidsmatig de volgende maatvoeringen gehanteerd:

Bouwwerk	# personen	Max. vloeropp. (m ²)	Max. inhoud (m ³)
Recreatiewoning	6-8	130	850
Recreatiewoning	8	150	850
Recreatiewoning	8-12	200	1.000
Recreatiewoning	12-20	250	1.150

Aansluiting zoekend bij het destijds ingediende plan, de maatvoeringen zoals die beleidsmatig worden gehanteerd op verblijfsrecreatieterreinen en rekening houdend met het gestelde in de zienswijzen ligt de volgende regeling voor de hand:

- 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 70 m² mag bedragen.
- De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 200 m² mag bedragen.
- Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.
- Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.
- Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.
- De uitvoering van de verblijfsrecreatie eenheden en groepsaccommodaties moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 4 is toegevoegd.

Omdat de omvang van de verblijfsrecreatieve onderdelen van het plan hierdoor afneemt blijft er in ruimtelijke zin nog steeds sprake is van ondergeschiktheid van verblijfsrecreatie. Daarom hoeft hierover niet opnieuw advies ingewonnen te worden.

In artikel 3.2.2 onder i is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties maximaal 7 meter mag bedragen. Gelet op de mogelijke ruimtelijke impact van deze hoogte en de (ruimtelijke) ondergeschiktheid van de verblijfsrecreatieve voorzieningen op dit terrein wordt dit aangepast. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodatie mag maximaal 5 meter bedragen.

5.3 Omvang verblijfsrecreatie: groepskamperen

Binnen het plangebied wordt mogelijkheid geboden voor groepskamperen waarbij is bepaald dat maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen zijn toegestaan voor maximaal 200 personen, groepen maximaal 3 opeenvolgende 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.

Groepskamperen is 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.

Groepskamperen is dus mogelijk voor bijvoorbeeld schoolklassen, scouting, religieuze verenigingen of sportverenigingen. Een combinatie van groepskamperen en evenementen is mogelijk voor bijvoorbeeld een historisch festival waarbij deelnemers overnachten op de 'historische setting' (re-enactment), een sportvereniging die ter plaatse een wedstrijd organiseert, een vereniging met oldtimers waarbij de oldtimers geëxposeerd worden aan het publiek of een vereniging van kunstenaars die te plaatse gezamenlijk een expositie of kunstenmarkt inrichten.

Deze mogelijkheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Op basis van de inspraakreacties is geconcludeerd dat omwonenden veel overlast verwachten van de mogelijkheid om evenementenbezoekers te laten overnachten op het terrein. Omdat het oorspronkelijke plan uitgaat van overnachtingsmogelijkheden voor meerdaagse evenementen is er voor gekozen om groepskamperen mogelijk te maken. Dit biedt mogelijkheden voor het combineren van evenementen en overnachten, maar is verder afgebakend gelet op de koppeling aan specifieke groepen, bepaling van aantal personen en tijdsduur.

Een meerdaags evenement is per definitie geen kleinschalig evenement omdat kleinschalige evenementen maximaal 1 dag duren. Een meerdaags evenement is dus een middelgroot evenement. In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van meerdaagse evenementen o.a. het volgende bepaald:

- a. Het aantal dagen per jaar dat middelgrote evenementen gehouden worden, bedraagt maximaal 10.
- b. De duur van een middelgroot evenementen bedraagt maximaal vier aaneengesloten dagen.
- c. Het aantal middelgrote evenementen bedraagt maximaal 5.

Dat wil dus zeggen dat er voor de combinatie van groepskamperen en meerdaagse evenementen gedurende 2 dagen maximaal 5 evenementen georganiseerd kunnen worden in de periode van 15 maart tot en met 15 november. In dat geval zijn er geen andere meerdaagse evenementen meer mogelijk. Gelet op de afgebakende locatie voor middelgrote evenementen, de afstand tot andere

In de ingediende zienswijzen is aangegeven dat er theoretisch de mogelijkheid bestaat dat bij een volledige bezetting van het groepskamperen er dagelijks 200 personen kunnen overnachten op het terrein in de periode van 15 maart tot en met 15 november. Dit punt heeft raadvlak met het externe advies dat is ingewonnen over de omvang van de verblijfsrecreatie. In dit advies wordt als aandachtspunt opgemerkt dat de beoogde locaties van het groepskamperen en vergunde evenementen elkaar behoorlijk overlappen. Ingeschat wordt dat er veel vraag naar groepskamperen zal zijn, waarbij het dan de vraag is hoeveel ruimte er overblijft voor evenementen (al biedt de combinatie overnachten met evenementen ook weer mogelijkheden). In geval de evenementen achterblijven en het groepskamperen in het hiervoor gereserveerde gebied dominant wordt, komt in ruimtelijke zin in dit gebied de nadruk meer op verblijfsrecreatie te liggen.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-groepskamperen’ zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten;
Na het verblijf van een groep ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie-groepskamperen’ is in de daaropvolgende nachten groepskamperen niet toegestaan. Het aantal nachten dat dan groepskamperen niet is toegestaan, is gelijk aan het aantal nachten dat de voorafgaande groep is verbleven plus één nacht.
Gelijktijdig mogen er geen verschillende groepen overnachten op het terrein.

3-4-3-4-3-4-3-4-3-4: maximaal 15 nachten bezet
2-3-2-3-2-3-2-3-2-3-2-3: maximaal 14 nachten bezet
1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2-1-2: maximaal 12 nachten bezet

Het bestemmingsplan Verblijfsrecreatierterreinen gaat uit van een goothoogte van maximaal 5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter omdat sanitaire voorzieningen op deze terreinen ook in het gebouw voor centrale voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Buiten het bouwvlak van het Regiopark is de toegestane goothoogte 5 meter. Gelet hierop kunnen de voorgestelde maatvoeringen ongewijzigd blijven als de sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Indien de sanitaire voorzieningen buiten het bouwvlak gerealiseerd

worden ligt het voor de hand om de hoogtematen aan te passen naar een maximale bouwhoogte van 5 meter. De regeling wordt dan:

-Er mag maximaal één sanitairgebouw gebouwd worden ten behoeve van de activiteit, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j.

-Het sanitairgebouw als bedoeld onder j mag gebouwd worden in het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen', met dien verstande dat de afstand van het sanitairgebouw tot de bouwgrens maximaal 30 meter bedraagt.

-De goothoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 4 meter.

-De bouwhoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 8 meter.

-De bouwhoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 5 meter.

-De oppervlakte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 150 vierkante meter.

5.4 Conclusie verblijfsrecreatie en groepskamperen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het punt van de omvang van de verblijfsrecreatie worden de regels van het bestemmingsplan als volgt aangepast.

<i>Ontwerp-bestemmingsplan (was)</i>	<i>Voorstel voor vaststelling bestemmingsplan (wordt)</i>
Artikel 3.2.2. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels: a. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'groen', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - verblijfsrecreatie-eenheden'. b. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd. c. 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. d. Tussen gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden geldt een onderlinge afstand van tenminste 4 meter. e. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter.	Artikel 3.2.2. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels: a. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduidingen 'groen', 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - verblijfsrecreatie-eenheden'. b. Gebouwen ten behoeve van activiteiten, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder g en h, mogen in en buiten het bouwvlak worden gebouwd. c. De oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid bedraagt maximaal 70 m². d. Tussen gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden geldt een onderlinge afstand van tenminste 4 meter. e. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter. f. In afwijking van artikel 2.3 wordt de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en de het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. g. De oppervlakte van één groepsaccommodatie bedraagt maximaal 200 m².

f. In afwijking van artikel 2.3 wordt de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en de het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. g. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 600 m², met dien verstande dat de oppervlakte van één groepsaccommodatie maximaal 300 m² mag bedragen. h. Tussen gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties geldt een onderlinge afstand van tenminste 10 meter. i. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 7 meter. j. Er mag maximaal één sanitairgebouw gebouwd worden ten behoeve van de activiteit, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j. k. Het sanitairgebouw als bedoeld onder j mag gebouwd worden in het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen', met dien verstande dat de afstand van het sanitairgebouw tot de bouwgrens maximaal 30 meter bedraagt. l. De goothoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 4 meter. m. De bouwhoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 8 meter. n. De oppervlakte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 150 vierkante meter.	h. Tussen gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties geldt een onderlinge afstand van tenminste 10 meter. i. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van groepsaccommodaties bedraagt maximaal 7 meter. j. Er mag maximaal één sanitairgebouw gebouwd worden ten behoeve van de activiteit, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder j. k. Het sanitairgebouw als bedoeld onder j mag gebouwd worden in het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen', met dien verstande dat de afstand van het sanitairgebouw tot de bouwgrens maximaal 30 meter bedraagt. l. De bouwhoogte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 5 meter. m. De oppervlakte van het sanitairgebouw als bedoeld onder j bedraagt maximaal 150 vierkante meter. n. In afwijking van artikel 3.2.2 onder i en l, bedraagt de bouwhoogte maximaal 8 meter indien het gebouw is gelegen binnen het bouwvlak.
Artikel 3.2.5 a. Bouwkundige aanpassingen aan het bestaande gebouw kunnen pas worden uitgevoerd, nadat een deskundige op	Artikel 3.2.5 a. Bouwkundige aanpassingen aan het bestaande gebouw kunnen pas worden uitgevoerd, nadat een deskundige op het gebied van ecologie

het gebied van ecologie heeft vastgesteld dat er als gevolg van de bouwkundige aanpassingen geen beschermde diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde diersoorten worden beschadigd of er naar het geschreven oordeel van een deskundige op het gebied van ecologie voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige beschermde diersoorten. b. Met het bouwen van gebouwen mag pas worden gestart, als een inrichtingsplan, waarin duidelijk is op welke wijze de waterhuishouding plaatsvindt in de beoogde situatie, ter afstemming en goedkeuring aan het Waterschap is voorgelegd.	heeft vastgesteld dat er als gevolg van de bouwkundige aanpassingen geen beschermde diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde diersoorten worden beschadigd of er naar het geschreven oordeel van een deskundige op het gebied van ecologie voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige beschermde diersoorten. b. Met het bouwen van gebouwen mag pas worden gestart, als een inrichtingsplan, waarin duidelijk is op welke wijze de waterhuishouding plaatsvindt in de beoogde situatie, ter afstemming en goedkeuring aan het Waterschap is voorgelegd. c. Het bouwen van gebouwen is toegestaan onder de voorwaarde dat het gebouw past in het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage - <i>nader in te vullen conform doorlopende nummering bestemmingsplan</i> - van de regels.
Artikel 3.5.3. a. Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30. b. Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20. c. Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3. d. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' en 'parkeerterrein' zijn geen verblijfsrecreatie-eenheden en geen groepsaccommodaties toegestaan. e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten; f. De duur van een verblijf van een groep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' bedraagt maximaal 3 opeenvolgende nachten.	Artikel 3.5.3. a. Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30. b. Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20. c. Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3. d. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' en 'parkeerterrein' zijn geen verblijfsrecreatie-eenheden en geen groepsaccommodaties toegestaan. e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten met dien verstande dat alle personen die gelijktijdig overnachten tot dezelfde groep moeten behoren; f. De duur van een verblijf van een groep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' bedraagt maximaal 3 opeenvolgende nachten. g. Na het verblijf van een groep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskamperen' is in de daaropvolgende nachten groepskamperen niet toegestaan. Het

	aantal nachten dat groepskamperen dan niet is toegestaan, is gelijk aan het aantal nachten dat de voorafgaande groep is verbleven plus één nacht.
--	---

6. Natuuronderzoek/beplanting

Bij de beantwoording van de inspraakreacties is geconcludeerd dat sinds het uitvoeren van het natuuronderzoek enige tijd verstreken is. Om die reden is aangekondigd de tijd van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan te gebruiken voor (juridische) actualiseren en zo nodig specificatie van het onderzoek. Dit nieuwe onderzoek is inmiddels uitgevoerd, de rapportage opgesteld op 12 februari 2023 is bijgevoegd als bijlage 5.

6.1 Soorten

In het natuuronderzoek wordt geconcludeerd dat de volgende soorten waarvan het functionele leefgebied beschermd is aanwezig zijn:

Haas

Er komen enkele exemplaren voor op het grasland. Bij het behoud van het grasland zijn geen nadelige effecten te verwachten voor de hazen.

Konijn

Er is sprake van een wisselende populatie konijnen met verschillende burchten. Burchten dienen behouden te blijven of er moet een ontheffing aangevraagd worden.

Wezel

De wezel maakt gebruik van het gebied als jachtgebied en er zijn voortplantingslocaties te verwachten in houtstapels of vervallen bebouwing. Indien deze behouden blijven dan dient er geen ontheffing aangevraagd te worden. Er blijven houtstapels op het terrein aanwezig.

Vleermuizen

Er zijn verschillende soorten vleermuizen aanwezig op het terrein. Het terrein heeft een functie als foerageergebied voor de verschillende soorten vleermuizen. Eerder is al geconstateerd dat het voor de functie als foerageergebied van belang is dat de bomen zoveel als mogelijk behouden blijven. Voorkomen van verstoring van de functie als foerageergebied door licht is gewenst en kan voorkomen dat er ontheffing aangevraagd dient te worden.

Gewone dwergvleermuizen en gewone grootoorvleermuizen maken gebruik van de bebouwing. Indien deze gesloopt wordt, of gerenoveerd wordt, dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol 2021. Dit om vast te stellen wat de functie is van de bebouwing en waar de soorten zich exact bevinden.

Amfibieën en grondgebonden zoogdieren

In de aanwezige vijver binnen de bomenrij 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. De huidige vijver is niet ideaal als voortplantingsbiotoop vanwege de steile oevers. Er dient voor gezorgd te worden er per vijver 1 of meerdere geschikte voortplantingsbiotopen voor amfibieën aanwezig blijven door uittrede mogelijkheden te maken. Deze poelen dienen niet gebruikt te worden als zwembad (voor mensen of honden).

Broedvogels

Er zijn diverse broedvogels vastgesteld op het terrein. Het gaat hierbij om Wilde eend, Krakeend, Kuifeend, Waterhoen, Meerkoet, Dodaars, Fazant, Houtduif, Holenduif, Turkse Tortel, Ransuil, Groene specht, Grote bonte specht, Boomkruiper, Gaai, Ekster, Zwarte kraai, Sperwer, Zanglijster, Merel, Winterkoning, Heggenmus, Groenling, Grasmus, Zwarktkop, Tuinfluiter, Tjiftjaf, Vink, Putter, Kneu, Roodborst, Kleine karekiet, Koekoek, Rietgors, Bosrietzanger, Staartmees, Pimpelmees. Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Bij activiteiten in het broedseizoen zouden broedvogels verstoord kunnen worden bij intensieve activiteiten. Indien het terrein de gehele broedperiode in gebruik is, is er een regelmatige verstoring en gaan vogels broeden op terreinen met meer dekking. Er is dan geen kans op verstoring. Enkele soorten zijn verstoringgevoelig waaronder de Dodaars die in de moeraszone broedt en de ransuil en de sperwer die in de bosschage broeden.

Ransuil

De ransuil is als broedvogel aanwezig en er is ook een rustplaats buiten de broedperiode. Er zijn verschillende locaties (groenblijvende bomen) aanwezig die kunnen fungeren als rustplaats. Door het plaatsen van ransuilbroedmanden kunnen ransuilen naar rustiger terreindelen gelokt worden. Indien de huidige broed-rustplaats verdwijnt dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Sperwer

De sperwer was in 2022 als broedvogel aanwezig. Er zijn geen jongen vastgesteld. Voor deze soort is het belangrijk dat er rustige delen in het terrein zijn die geschikt zijn als broedplaats. Indien dit niet het geval kan zijn bij de huidige broedplaats dan dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Algemene conclusie in het natuuronderzoek ten aanzien van soorten

In het natuuronderzoek wordt geconcludeerd dat de eerder opgestelde schets voor recreatie- en natuurdoelstellingen goed voldoet om de huidige aanwezige (beschermde) natuurwaarden te behouden in een terrein wat in de toekomst meer recreatief gebruikt zal worden. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat er geen grootschalige kapwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Maatwerk op detailniveau bij de (her)inrichting is echter wel noodzakelijk. Dit dient voorafgaand aan de ontwikkelingen bepaald te worden.

6.2 Beplanting

Bij de ontwikkeling van het plan staat het behoud van de bestaande landschapswaarden voorop. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de bestaande landschapswaarden geborgd in het bestemmingsplan. Dit is gedaan met een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.6 onder a van de regels. Hierin is bepaald dat het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 alleen toegestaan is onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden die in de bijlage bij deze regels zijn weergegeven in stand worden gehouden. Deze bijlage ziet er als volgt uit:



In verschillende zienswijzen is aangegeven dat het kappen van bomen nodig is om nieuwe functies te realiseren. Gevraagd is om deze kap te compenseren op het terrein. De initiatiefnemer heeft eerder aangegeven de noodzakelijke kap te willen compenseren op het terrein, dit is echter niet geborgd in het ontwerp bestemmingsplan.

Binnen het bouwvlak staan de meeste bomen. Voor de functies die buiten het bouwvlak gerealiseerd worden is het kappen van bomen in principe niet aan de orde. Voor de functies die binnen het bouwvlak gerealiseerd worden is het kappen van bomen in principe wel aan de orde, zeker binnen het vlak met de dubbele bomenrij.

Gelet op bovenstaande ligt het voor de hand om een voorwaardelijke verplichting op te nemen met betrekking tot compensatie van de noodzakelijk te kappen bomen.

6.3 Voorgestelde wijzigingen natuuronderzoek/ beplanting

Gelet op bovenstaande worden de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld.

Voor het borgen van de leefgebieden van de konijnen, hazen en wezel wordt de bijlage bij de voorwaardelijke verplichting zoals geformuleerd in artikel 3.5.6 onder a van de regels aangepast. Hieraan worden de graslanden, burchten en houtstapels toegevoegd, deze zijn gelegen in het gebied tussen de bomenrij en de woningen aan de Nieuwstraat.. Op basis van de voorwaardelijke verplichting dienen deze dan in stand te worden gehouden.

Vanwege het belang van het behoud van de bomen voor de functie als foerageergebied voor vleermuizen en de breed gedragen wens om de noodzakelijke kap te compenseren wordt aan artikel 3.5.6 van de regels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd (onder c). Deze luidt als volgt:

In afwijking op het bepaalde in artikel 3 lid 2 en artikel 4 lid 2 mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien groencompensatie op het perceel plaatsvindt. Bij realisatie van bouwwerken wordt in een rapport van een landschapsdeskundige vastgelegd welke bomen worden gekapt en waar deze worden terug geplant. Dit rapport wordt overlegd aan het college van b&w.

Met de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.6. van de regels onder a en b is tevens geborgd dat er geen grootschalige kapwerkzaamheden in het gebied zullen plaatsvinden.

Met artikel 3.2.4. onder d, artikel 3.3 en artikel 3.5 onder g. is in voldoende mate geborgd dat er geen sprake is van verstoring door licht van het foerageergebied van de vleermuizen.

Bij de renovatie van het bestaande gebouw wordt nader onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van de bebouwing door de gewone dwergvleermuis en de gewone grootoorvleermuis. Dit is reeds geborgd in artikel 3.2.5 onder a van de regels. Op dit punt hoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.

In artikel 3.5.1 onder h is opgenomen dat bestaande wateren niet gebruikt mogen worden voor zwemmen. Dit artikel wordt als volgt gewijzigd. Bestaande wateren mogen niet gebruikt worden voor zwemmen en andere recreatieve activiteiten. Uitzondering hierop vormt het deel van het water in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Het deel van dit water ten oosten van de bestaande brug mag niet gebruikt worden voor zwemmen maar wel voor recreatieve activiteiten zoals bijvoorbeeld een trekvlod, natuurspelen en/of spelen in de modder.



Afbeelding met duiding gebied recreatieve activiteiten in water mogelijk (rode cirkel).

In de inspraaknotitie is reeds het volgende opgenomen. De steile randen aan de overs van het water bevinden zich in de aangelegde vijver(s) binnen het bouwvlak. Hier worden uitloopplanken gecreëerd zodat dieren – in tegenstelling tot de huidige situatie – makkelijker uit het water kunnen. Het voert te ver om dit te verwerken in de regels van het bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan is de broedlocatie van de ransuil geborgd door middel van zonering, binnen het broedgebied zijn bebouwing of andere activiteiten uitgesloten. Voor het broedgebied van de sperwer wordt een vergelijkbare regeling opgenomen.

In de inspraaknotitie is ten aanzien van broedende vogels het volgende opgenomen. Parkbeheer ten aanzien van broedende vogels en het voorzien van verblijfplaatsen voor vleermuizen in het bestaande gebouw met behulp van een ecooloog wordt geborgd via de regels van het bestemmingsplan. In artikel 3.2.5 onder a is dit verwerkt voor de vleermuizen, voor de broedende vogels is echter geen regeling opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan. Aan artikel 3.5.6. wordt een voorwaardelijke verplichting (onder d) toegevoegd. Deze luidt als volgt. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder

voorwaarde dat parkbeheer ten aanzien van broedende vogels akkoord is bevonden door een deskundige op het gebied van ecologie.

6.4 Conclusie natuuronderzoek/beplanting

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het punt van de omvang van natuuronderzoek en beplanting worden de regels van het bestemmingsplan als volgt aangepast.

<i>Ontwerp-bestemmingsplan (was)</i>	<i>Voorstel voor vaststelling bestemmingsplan (wordt)</i>
Artikel 3.5.6. a. 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 2 bij deze regels zijn weergegeven, in stand worden gehouden. b. 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 parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement. 2. Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn.	Artikel 3.5.6 a. 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 en ecologische waarden die in bijlage 2 bij deze regels zijn weergegeven. b. 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 parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement. 2. Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn. c. In afwijking op het bepaalde in artikel 3 lid 2 en artikel 4 lid 2 mogen bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien groencompensatie op het perceel plaatsvindt. Bij realisatie van bouwwerken wordt in een rapport van een landschapsdeskundige vastgelegd welke bomen worden gekapt en waar deze worden terug geplant. Dit rapport wordt voorgelegd aan het college van b&w. d. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder voorwaarde dat parkbeheer ten aanzien van broedende vogels akkoord is bevonden door een deskundige op het gebied van ecologie.

3.5.1 h. Bestaande wateren mogen niet gebruikt worden voor zwemmen.	3.5.1. h. Bestaande wateren mogen niet gebruikt worden voor zwemmen en andere recreatieve activiteiten met uitzondering van het water zoals aangegeven in bijlage – <i>nader in te vullen conform doorlopende nummering bestemmingsplan</i> – bij de regels van dit bestemmingsplan.
Artikel 1 begrippen	Aan artikel 1 wordt het volgende begrip toegevoegd: landschaps- en natuurdeskundige: een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake het landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en / of natuurwaarden.
Verbeelding Voor het broedgebied van de sperwer wordt op de verbeelding de functieaanduiding groen opgenomen, zoals dit ook voor het broedgebied van de ransuil is gedaan in het ontwerp bestemmingsplan.	

7. Stikstof

Uit de Aeries- berekening, zoals bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd, blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Verder krijgt het deel van het plangebied dat binnen de 100 meter zone rond het Natura 2000-gebied Groote Gat ligt, planologisch geen extra mogelijkheden. Tenslotte liggen overige delen van het Natuur Netwerk op een kilometer afstand of meer, zodat daarop geen effecten te verwachten zijn.

7.1 Stikstofberekening ontwerpbestemmingsplan

De provincie Zeeland heeft in de inspraakfase via een vooroverlegreactie aangegeven dat in de Aeriesberekening alleen lichte voertuigen zijn meegenomen. Gelet op de bevoorrading en de organisatie van evenementen waren zij van mening dat het voor de hand ligt om ook vrachtwagens mee te nemen in de berekening. Tevens heeft de provincie aangegeven dat de berekening voor Aeries voor de periode van bouw- en aanlegfase niet is aangeleverd. De provincie heeft aangegeven dat deze alsnog aangeleverd moet worden (inclusief de onderbouwing van de invoergegevens). Naar aanleiding hiervan zijn in de Aeriesberekening ook vrachtwagens meegenomen. Deze aanpassing leidt niet tot een significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van de bouw- en aanlegactiviteiten is in het inspraakdocument het volgende aangegeven:

‘De bouw- en 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 Aeriusberekening op dit punt niet aangepast.'

De provincie Zeeland heeft hiermee ingestemd, omdat bovenstaande benadering over de bouw- en aanlegfase destijds in overeenstemming was met de Wet natuurbescherming (1 juli 2021) waarin een vrijstelling was opgenomen voor bouwen en slopen van een bouwwerk en voor het aanleggen, veranderen en verwijderen van een werk. Deze (bouw)vrijstelling is echter met de Porthos-uitspraak (ECLI:NLRVS:2022:3159) wegens strijd met artikel 6 Habitatrichtlijn 1 op 2 november 2022 vernietigd. Nu aanleg en bouwen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het project, dient onderbouwd te worden wat de effecten zijn op omliggende Natura2000 gebieden tijdens de bouw. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 april tot en met 8 juni 2022. De uitspraak inzake aanleg en bouwen is van na deze datum. Op basis van de uitspraak moet de bouw- en aanlegfase alsnog in de stikstofberekening (Aerius) verwerkt worden. Daarenboven moet met de nieuwste versie van AERIUS gerekend worden.

7.2 Actualisatie stikstofberekening

Er is een worst casebenadering gekozen met de volgende uitgangspunten:

- Het neerzetten van 20 recreatie-eenheden: 40 zware voertuigbewegingen.
- Het neerzetten van 3 groepsaccommodaties: 40 zware voertuigbewegingen.
- Het maaien van het gras en het snoeien van struiken: 20 zware voertuigbewegingen.
- Het renoveren van het bestaande gebouw: 50 werkbare dagen met 5 bestelwagens per dag ofwel 500 lichte voertuigbewegingen.
- Het bouwen van een overdekte speelvoorziening van max. 2.000 m²: 200 zware voertuigbewegingen en 500 lichte voertuigbewegingen.
- Het bouwen van een woning: 40 zware voertuigbewegingen en 500 lichte voertuigbewegingen. De bouw wordt traditioneel uitgevoerd met kalkzandsteenblokken en baksteen die handmatig vanaf steigers worden gemetseld.
- Gebruik van machines met dieselgebruik voor het bouwrijp maken van de grond voor een overdekte speelvoorziening, het aanpassen van de parkeervoorziening en bouwen van een woning conform onderstaande tabel.

Machine	Klasse	Vermogen	Inzet (uur)	Verbruik (uur)	Verbruik totaal
Graafmachine	Stage IV 130-560 kW	129	60	15	900
Shovel	Stage IV 130-560 kW	190	60	20	1.200
Knikmops	Stage III 18-37 kW	33	60	5	300

In de worst-case benadering worden al deze bouwactiviteiten tegelijkertijd uitgevoerd. Met dat uitgangspunt is een stikstofberekening uitgevoerd in AERIUS Calculator (versie 2022).

AERIUS geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2023) als de gebruiksfase (vanaf 2024). De berekeningen zijn als bijlage 6 bij deze notitie gevoegd.

7.3 Conclusie Stikstof

AERIUS geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2023) als de gebruiksfase (vanaf 2024). Er is geen vergunning Wet Natuurbescherming benodigd. Deze conclusie inclusief bovenstaande toelichting en de rekenresultaten worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

8 Verkeerssituatie

Door toename van verkeer als gevolg van de planontwikkeling zijn bij omwonenden zorgen ontstaan over de verkeersveiligheid van de Nieuwstraat. Dit is in een aantal zienswijzen aan de orde gesteld. Naar aanleiding van deze zienswijzen is op ons verzoek door een externe deskundige een verkeerskundige analyse van de Nieuwstraat opgesteld. Op basis hiervan zijn nadere maatregelen uitgewerkt en voorgesteld. Beide adviezen zijn bijgevoegd als bijlage 7. Op basis hiervan worden de volgende maatregelen uitgewerkt om de verkeersveiligheid (ter hoogte) van de Nieuwstraat te verbeteren.

Erftoegangsweg

Na verdere analyse van de Nieuwstraat en omgeving wordt geadviseerd om het wegvak buiten de bebouwde kom (tussen de rotonde en de Nieuwstraat) af te waarderen naar een erftoegangsweg type I. Dit wil zeggen dat de snelheidslimiet verlaagd wordt van 80 kilometer per uur naar 60 kilometer per uur.

Tevens wordt geadviseerd om de snelheidsregimes binnen de bebouwde kom voorlopig te handhaven. Om duidelijker te maken wat de maximaal toegestane snelheid is en weggebruikers te motiveren deze op te volgen, ligt het voor de hand om de komgrens duidelijker te maken bijvoorbeeld door markering op het wegdek.

Dit advies wordt gevolgd en uitgewerkt. Voor deze maatregelen is een verkeersbesluit nodig, de voorbereidingen hiervoor worden uitgewerkt. Dit punt vergt geen aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt wel aangevuld worden.

Toegang Regiopark

Om automobilisten op de hoogte te brengen van de ingang van het Regiopark wordt geadviseerd in combinatie met de openstelling van de herontwikkeling, deze aansluiting op te waarderen. Dit kan door een verhoogde plateauconstructie met bijbehorende markering aan te leggen. Hierdoor wordt de verkeerssnelheid van passerend verkeer verlaagd en is voor de weggebruiker duidelijk zichtbaar dat er sprake is van een verkeerssituatie waar conflicterende verkeersbewegingen te verwachten zijn. Ter hoogte van het kruispunt wordt het fietspad uitgebogen, zodat er tussen de rijbaan en het fietspad voldoende opstelruimte voor één auto ontstaat. Dit bevordert de verkeersveiligheid van de fietsers en zorgt ervoor dat de auto van de rijbaan af is, en rechtdoorgaand verkeer door kan rijden.

Dit advies wordt gevolgd en uitgewerkt. Voor deze maatregelen is een verkeersbesluit nodig. Dit punt vergt een aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt wel aangevuld worden.

Derde ontsluitingsmogelijkheid t.b.v. calamiteiten

Mede op basis van het advies van de veiligheidsregio Zeeland ligt het voor de hand om een derde ontsluitingsmogelijkheid te creëren ter hoogte van de locatie waar evenementen – buiten het bouwvlak – kunnen plaatsvinden. Het evenemententerrein wordt gerealiseerd aan de zuidkant van het terrein. Om de veiligheid te kunnen garanderen ligt het voor de hand om hier een mogelijkheid te creëren om hulpdiensten vlot en veilig toegang te geven tot het terrein. Hiervoor wordt een doorgang voorgesteld op de zijstraat (ventweg) van de Nieuwstraat. Geconcludeerd is dat dit verkeerskundig gezien een logische locatie is en er zijn verschillende voordelen te noemen voor deze locatie. Zo is er met deze locatie geen extra aansluiting nodig op de doorgaande Nieuwstraat, waardoor er geen toename is van uitwisselend verkeer. Daarnaast is deze locatie nabij het evenemententerrein van het Regiopark. Om deze ontsluiting mogelijk te maken moeten er een aantal fysieke maatregelen genomen worden. Omdat de desbetreffende gronden eigendom zijn van de provincie Zeeland zal de initiatiefnemer over de realisatie in overleg treden met de provincie Zeeland. De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat deze (calamiteiten)ontsluiting ook binnen het plangebied gerealiseerd kan worden (zie hoofdstuk 14).

8.1 Conclusie verkeerssituatie

De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat deze (calamiteiten)ontsluiting ook binnen het plangebied gerealiseerd kan worden (zie hoofdstuk 14).

9. Geluid

Het verwachten van geluidsoverlast is een thema dat in veel van de zienswijzen terug komt. Ook in de gesprekken die zijn gevoerd met indieners van zienswijzen was dit een terugkerend onderwerp. Mede naar aanleiding hiervan wordt het geluidsaspect van het voorgenomen plan heroverwogen. Het plan kent een viertal activiteiten die geluid met zich meebrengen, het gaat om horeca, kleinschalige evenementen, middelgrote evenementen en verblijfsrecreatie. Navolgend worden deze eerst afzonderlijk besproken en tot slot als totaalpakket. Voor de heroverweging is aanvullend geluidsadvies ingewonnen, dit is bijgevoegd als bijlage 8.

9.1 Geluid en horeca

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

De afstand van de meest nabij gelegen woning tot het bouwvlak (waarbinnen horeca is toegestaan) binnen het plangebied is ruim 70 meter, de afstand van het bouwvlak van de meest nabijgelegen woning tot het bouwvlak (waarbinnen horeca is toegestaan) binnen het plangebied is ruim 48 meter.

Aan de afstandscriteria is dus ruimschoots voldaan. Voor de volledigheid wordt het volgende toegelicht.

In het Activiteitenbesluit zijn geluidsvoorschriften opgenomen om overlast afkomstig van muziek van reguliere horeca inrichtingen te beperken. De geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voor horecabedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel. Onder deze normen valt al het geluid dat het bedrijf veroorzaakt. Hier hoort ook het laden en lossen van vrachtwagens bij (www.infomil.nl).

Norm dB(A)	Periode (uur)		
	07-19 uur	19-23 uur	23-07 uur
L ArLT op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
L ArLT in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L Amax op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L Amax in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

L_{Ar},L_T = langtijdgemiddelde beoordelingsniveau/L_{Amax} = maximaal toegestane geluidsniveau in die periode.

Het Activiteitenbesluit bevat voor veel verschillende situaties uitzonderingen. Voor horecabedrijven zijn relevante uitzonderingen bijvoorbeeld dat bij het bepalen van de geluidsniveaus de volgende geluidsbronnen buiten beschouwing worden gelaten:

- Het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten in de dagperiode.
- Het stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
- Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatie-activiteiten.
- Het ten gehore brengen van onversterkte muziek tenzij en voor zover daarvoor bij gemeentelijke verordening regels zijn gesteld.
- Het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) als gevolg van het komen en gaan van bezoekers bij horeca-, sport- en recreatie-activiteiten.

De geluidsvoorschriften voor het horecabedrijf gelden voor de gehele inrichting, dus ook voor het terras.

Voor horecabedrijven gelden specifieke mogelijkheden tot maatwerk van de geluidsvoorschriften via de gemeentelijke verordening. Op deze situatie kunnen van toepassing zijn:

- Bij het vieren van collectieve en individuele festiviteiten kan een gemeente bij gemeentelijke verordening vaststellen dat gedurende bepaalde perioden de geluidsvoorschriften niet gelden. In de verordening kunnen ook voorwaarden worden opgenomen ter voorkoming of beperking van geluidhinder.
- Ten behoeve van het voorkomen van geluidhinder door onversterkte muziek kan een gemeente in de gemeentelijke verordening regels stellen.

Specifiek voor de gemeente Sluis geldt het volgende. Horeca-inrichtingen hebben de mogelijkheid om maximaal 12 keer per jaar een activiteit te organiseren waarbij meer geluid geproduceerd mag worden dan gebruikelijk. Dit betreft incidentele activiteiten. De activiteit moet vooraf worden gemeld en heeft voor wat betreft 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. Dit geldt binnen het horecabedrijf en bijbehorend terras. Gemiddeld gaat het voor Oostburg om 6 collectieve festiviteiten op jaarbasis.

Voor de incidentele festiviteiten is in de APV van de gemeente Sluis het volgende bepaald:

- Het equivalente geluidsniveau L_{Aeq} veroorzaakt door de inrichting bedraagt niet meer dan 70 dB(A), gemeten op de gevel van geluidgevoelige gebouwen op een hoogte van 1,5 meter (artikel 4.3 lid 6).
- De geluidswaarde als bedoeld in het zesde lid is inclusief onversterkte muziek en exclusief 10 dB(A) toeslag vanwege muziekcorrectie. Tevens wordt de bedrijfsduurcorrectie buiten beschouwing gelaten (artikel 4.3 lid 7).
- Op de dagen als bedoeld in het eerste lid wordt het ten gehore brengen van extra muziek - hoger dan de geluidsnorm als bedoeld in de artikelen 2.17, 2.19 en 2.20 van het Besluit en artikel 4:5 van deze verordening - uiterlijk om 01:00 uur beëindigd (artikel 4.3 lid 8).
- De geluidsnorm als bedoeld in het zesde lid geldt voor het bebouwde gedeelte van de inrichting en niet voor de buitenruimte (artikel 4.3 lid 9).
- Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid blijven ramen en deuren gesloten, behoudens voor het onmiddellijk doorlaten van personen of goederen (artikel 4.3 lid 10).

Voor de collectieve festiviteiten is in de APV geen nader geluidsvoorschrift opgenomen, wel de bevoegdheid van het college om een eindtijd vast te stellen.

9.2 Geluid en kleinschalige (meldingsplichtige) evenementen

Relevant voor kleinschalige (meldingsplichtige) evenementen is dat deze maximaal 1 dag duren, geen versterkte muziek hebben na 21:00 uur en tot uiterlijk 24 uur duren. Teven is de locatie van kleinschalige evenementen bestemmingsplanmatig vastgelegd. Eerder in deze notitie is het maximale aantal kleinschalige (meldingsplichtige) evenementen op 24 op jaarbasis gesteld. De RUD (Regionale Uitvoeringsdienst) heeft ons, uit oogpunt van omgeving, geadviseerd om de toe te laten geluidsbelasting als gevolg van kleinschalige evenementen gelijk te stellen aan de normen van het Activiteitenbesluit. Het aantal bezoekers is op maximaal 1.000 gelijktijdig gesteld.

Met deze uitgangspunten is het mogelijk om rekenkundig te bepalen hoe groot het maximaal te produceren geluid van een orkest of luidspreker (bronvermogen) – buiten - mag zijn om de van toepassing verklaarde norm op de dichtstbij gelegen woning niet te overschrijden. Dit onderzoek is uitgevoerd. Op basis hiervan komen we tot de conclusie dat, binnen de kaders van het Activiteitenbesluit, versterkte muziek tijdens kleinschalige evenementen niet mogelijk is. Een omroepinstallatie om tijdens kleinschalige evenementen de boodschap aan het publiek over te brengen wel.

9.3 Geluid en middelgrote (vergunningplichtige) evenementen

Relevant voor middelgrote (vergunningplichtige) evenementen is dat deze maximaal gedurende 10 dagen mogen plaatsvinden, de duur van een middelgroot evenementen maximaal vier aaneengesloten dagen mag bedragen en het aantal middelgrote evenementen maximaal 5 mag bedragen. Teven is de locatie van middelgrote evenementen bestemmingsplanmatig vastgelegd. Ten aanzien van geluidbelasting is in het ontwerpbestemmingsplan bepaald in artikel 3.5.5. onder e van de regels dat het equivalente geluidniveau ($L_{Aeq,T}$) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, tijdens middelgrote evenementen niet meer mag bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Waarbij de eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid van zondag tot en met donderdag gesteld is op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 01.00 uur. Het aantal bezoekers is op maximaal 5.000 gelijktijdig gesteld.

Met deze uitgangspunten is het mogelijk om rekenkundig te bepalen hoe groot het maximaal te produceren geluid van een orkest of luidspreker (bronvermogen) – buiten – mag zijn om de van toepassing verklaarde norm op de dichtstbij gelegen woning niet te overschrijden. Dit onderzoek is uitgevoerd. Binnen de gestelde randvoorwaarden (maximaal 70 dB(A) exclusief straffactor en 1,5 meter beoordelingshoogte) is een middelgroot evenement uitvoerbaar en dus haalbaar.

9.4 Geluid en op- en afbouw evenementen

In deze notitie wordt voorgesteld om regels toe te voegen aan het bestemmingsplan met betrekking tot het opbouwen en afbreken van evenementen.

De geluidsdeskundige adviseert hierover als volgt. De geluidemissie als gevolg van aanvoer, opbouw, afbraak en afvoer van podia, tenten e.d. ten opzichte van de evenementen zelf moet worden betrokken bij de geluidsberekening. Dit omdat de op- en afbouw ook wordt toegestaan op andere dagen dan de dag waarop het evenement is. De geluidbelasting wordt op deze dagen uitsluitend bepaald door de op- en afbouwwerkzaamheden. De geluidbijdrage op deze dagen is wel aanmerkelijk lager dan tijdens het evenement omdat op deze geluidbronnen wel een bedrijfsduurcorrectie mag worden toegepast. Bij steigerbouw (10) en inzet van een (kleine) shovel of

kraan zal de equivalente geluidemissie in de orde van 107 dB(A) bedragen. Uitgaande van deze bronsterkte wordt tijdens de dagperiode ter hoogte van woningen voldaan aan de normstelling volgens het Activiteitenbesluit. Als de op- en afbouw alleen tijdens de dagperiode zal plaatsvinden, betekent dat de op- en afbouwwerkzaamheden binnen een norm van 50 dB(A) kunnen plaatsvinden (standaard norm Activiteitenbesluit). De voorgestelde regels voor op- en afbouw in hoofdstuk 4 zijn hierop afgestemd.

9.5 Geluid en verblijfsrecreatie

Voor een goede ruimtelijke ordening kunnen bestaande en nieuwe functies op elkaar afgestemd worden door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) (SBI-code 552) geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar kan een richtafstand van 30 meter gehanteerd worden. Het plan voldoet aan deze richtafstanden. Hierbij moet nog worden aangegeven dat deze afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen met 1 stap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied - waarvan hier sprake is - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dus 30 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter vanwege de aspecten geur en gevaar. Door de toegepaste zonering kan in alle gevallen aan de 30 meter voldaan worden.

9.6 Geluid in relatie tot de optelsom van activiteiten

Op basis van het bestemmingsplan zijn er in het plangebied mogelijkheden voor horeca, kleinschalige evenementen, middelgrote evenementen en verblijfsrecreatie. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald in artikel 3.5.5. onder f dat er tijdens middelgrote evenementen maar op één locatie tegelijkertijd in het plangebied versterkte muziek ten gehore kan worden gebracht.

Gelet op bovenstaande en het advies van de RUD, uit oogpunt van omgeving, om niet meer dan 12 dagen per jaar af te wijken van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden (conform de zogenaamde festiviteitenregeling) wordt het volgende overwogen.

Met de regeling dat er maximaal 5 middelgrote evenementen gedurende maximaal 10 dagen mogen plaatsvinden is nagenoeg geheel invulling gegeven aan het advies van de RUD. Er is dan nog ruimte om tweemaal per jaar af te wijken van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden, bijvoorbeeld tijdens kleinschalige evenementen of incidentele festiviteiten zoals uitgelegd onder 'Geluid en horeca'. Om die reden zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat maximaal 12 keer op jaarbasis afgeweken kan worden van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden. Dit aantal kan benut worden voor middelgrote evenementen, kleinschalige evenementen of incidentele festiviteiten met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van de specifiek voor deze activiteiten bepaalde aantallen.

9.7 Gevelisolatie woningen nabij plangebied

Rekening houdend met een gemiddelde gevelisolatie van woningen van 20-25 dB(A), conform het Bouwbesluit, mag volgens de Nota Evenementen met een luidruchtig karakter de gevelbelasting maximaal 70-75 dB(A) zijn om een binnenniveau in de omliggende woningen te kunnen garanderen van maximaal 50 dB(A). Om die reden wordt de maximale gevelbelasting van 70 dB(A) gehanteerd bij middelgrote evenementen.

Voor deze specifieke situatie kan dit als volgt nader uitgelegd worden. In het algemeen wordt bij de beoordeling van geluid ten gevolge van evenementen aansluiting gezocht bij de Nota "Evenementen met een luidruchtig karakter" opgesteld door de Inspectie Milieuhygiëne Limburg (januari 1996). Hierin wordt gesteld dat in de woningen het geluidniveau niet meer mag bedragen dan 50 dB(A)

tijdens de dag- en avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode. Volgens het bouwbesluit dient bij iedere nieuwbouw de karakteristieke geluidwering van een woning minimaal 20 dB te bedragen. Bij een geluidbelasting van maximaal 70 dB(A) op de gevels betekent dit een geluidniveau van maximaal 50 dB(A) in de woonvertrekken tijdens de dag-, avond- en nachtperiode. In dit geval wordt de norm van 45 dB(A) in de nachtperiode overschreden waarvoor een geluidwering van minimaal 25 dB noodzakelijk is. Het Bouwbesluit is van 1992 zodat voor de woningen die vóór deze datum zijn gebouwd niet zondermeer kan worden gesteld dat wordt voldaan aan een minimale geluidwering van 20 dB. Meerdere woningen in de directe nabijheid van het plan zijn gebouwd voor 1992. Gelet op het goede onderhoud van deze woningen mag verondersteld worden dat de karakteristieke geluidwering van de woningen die voor 1992 gebouwd zijn in de orde van 25 dB zal bedraagt en dus dat voldaan wordt aan de normstelling volgens de Nota Evenementen met een luidruchtig karakter.

9.8 Bastonen

Om te voorkomen dat te veel hinder van de laagste frequenties (de zogenaamde bastonen) wordt ondervonden ligt het voor de hand om de lage tonen bij middelgrote evenementen te begrenzen tot een maximale gevelbelasting van 85 dB(C). De geluidskundige stelt hierover het volgende. Uit de berekeningen blijkt dat uitgaande van de C-weging in plaats van de A-weging bij het gekozen muziekspectrum ook aan de norm van 85 dB(C) wordt voldaan. De geluidemissie aan de bron kan veelal met een mengpaneel op afstand worden begrensd op een zodanige wijze dat ter hoogte van woningen wordt voldaan aan de grenswaarde. Dit kan tijdens het soundchecken worden ingesteld. In de regels van het bestemmingsplan wordt daarom toegevoegd dat 3.5.5. onder e: 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 middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) en 85dB(C) in de dag-, avond- en nachtperiode.

9.9 Natuurgebied Het Groote Gat

Dit Natura 2000 gebied is niet aangewezen als stiltegebied waardoor geen harde eisen gelden ten aanzien van geluid. Op grond van de Omgevingsverordening Zeeland is het Groote Gat aangewezen als milieubeschermingsgebied. In artikel 3.24 lid 1 wordt onderscheid gemaakt in milieubeschermingsgebieden ter bescherming van de omgevingskwaliteit rust en stilte. Het Groote Gat valt daarbij onder punt c, te weten gebieden waarvoor een richtwaarde geldt van maximaal 48 dB(A). In het geluidonderzoek van Kragten is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt in het Natura 2000 gebied "Het Groote Gat" bij een beoordelingshoogte van 0.5 meter. Dit geeft het volgende resultaat:

- Onder representatieve bedrijfsomstandigheden is sprake van een $L_{24} = 26$ dB(A);
- Tijdens kleinschalige evenementen is sprake van een $L_{24} = 38$ dB(A);
- Tijdens middelgrote evenementen is sprake van een $L_{24} = 48$ dB(A).

Aan de Omgevingsverordening Zeeland is voldaan.

9.10 Nadere motivering maximale gevelbelasting 70 dB(A)

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat maximaal 12 keer op jaarbasis afgeweken kan worden van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden. In die gevallen mag de maximale gevelbelasting 70 dB(A) bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals geformuleerd in de Nota Evenementenbeleid gemeente Sluis en de APV. Tevens is aansluiting gezocht bij de nota 'Evenementen met een luidruchtig karakter' van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg van januari 1996. Deze nota formuleert uitgangspunten om tijdens evenementen spraakverstaanbaarheid in de woning en het vermijden van slaapverstoring in de nachtperiode te borgen. Geadviseerd wordt om de grens van optreden van 'onduldbare hinder' in de woning als gevolg van evenementen niet te overschrijden. Hiertoe kan, indien geen specifiek onderzoek is gedaan, voor evenementen onderstaande geluidwaarden als maximum gehanteerd worden:

Periode	Basisnorm	Max. niveau binnen	Gevelisolatie	Maximale gevelbelasting
dag	35 dB(A)	50 dB(A)	20 à 25 dB(A)	70 à 75 dB(A)
avond	30 dB(A)	50 dB(A)	20 à 25 dB(A)	70 à 75 dB(A)
nacht	25 dB(A)	45 dB(A)	20 à 25 dB(A)	65 à 70 dB(A)

De nota stelt dat geluid van een evenement van 50 dB(A) in de woning als stoorgeluid aan te merken. Dat wil zeggen dat dit zo'n ernstige aantasting van de persoonlijke levenssfeer is, dat hier de grens zou moeten liggen van wat in redelijkheid van een omwonende gevraagd kan worden te accepteren. Daarom wordt dit ook als grens beschouwd waarboven een geluid als 'onduldbaar' kan worden gekwalificeerd. Overwegende dat:

- het voorstel uitgaat van de mogelijkheid om maximaal 12 keer op jaarbasis af te wijken van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden tot een maximale gevelbelasting van 70 dB(A);
- er eindtijden zijn vastgelegd;
- de woningen van derden gelegen zijn in gemengd gebied, waarbij ook sprake is van geluidhinder als gevolg van bestaande activiteiten (verkeer, bedrijven);

Kan geconcludeerd worden dat de eventuele geluidhinder die omwonenden ervaren als gevolg van de activiteiten als aanvaardbaar mag worden beschouwd.

9.11 Verduidelijking locaties voor podia

In het geluidonderzoek van Kragten is uitgegaan van 3 podiumlocaties, deze zijn weergegeven in onderstaande afbeelding (overgenomen uit genoemd geluidonderzoek).



Afbeelding 7 Situering mogelijke evenementenlocaties

Podiumlocatie 1 is gelegen op de locatie waar middelgrote en kleinschalige evenementen zijn toegestaan. Podiumlocatie 2 en 3 zijn gelegen op de locatie waar kleinschalige evenementen zijn toegestaan. Voor kleinschalige evenementen is er beperkt mogelijkheid voor versterkte muziek,

afhankelijk van het aantal andere activiteiten/ middelgrote evenementen. Gelet op de ligging van de podia is versterkte muziek mogelijk op podiumlocatie 1 voor middelgrote evenementen en kleinschalige evenementen. Op podiumlocaties 2 en 3 is versterkte muziek mogelijk voor kleinschalige evenementen (tot uiterlijk 21 uur). Uiteraard binnen de hiervoor gestelde voorwaarden.

9.12 Conclusie geluid

In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat maximaal 12 keer op jaarbasis afgeweken kan worden van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden tot maximaal 70 d(B)A en 85dB(C).

In de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd aan artikel 3.5.5. onder e: 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 middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) en 85dB(C) in de dag-, avond- en nachtperiode.

10. Parkeren

In de zienswijzen wordt het aspect parkeren veelvuldig naar voren gebracht. Daarnaast zijn er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wijzigingen op het plan voorgesteld. Om die reden wordt de parkeertoets zoals toegelicht in de 'Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg' heroverwogen.

10.1 Benodigd aantal parkeerplaatsen/ parkeerbalans

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 slaapplekken	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplekken
Groepsverblijven, 3 stuks, max 600 m ² , 36 slaapplekken	Vakantiewoning	1 pp per 4 slaapplekken
Groepskamperen, 50 plaatsen, max. 200 personen	Kampeerterein	1,2 pp per standplaats
Camperplaatsen, 7 plaatsen	-	-
Horeca, 1.200 m ² bvo*	Cafetaria	7 per 100 m ² bvo
Indoorspeelvoorziening, 2.000 m ² bvo	Indoorspeeltuin, groot	6,1 pp per 100 m ² bvo
Pop-up creatieve ontwikkeling, 300 m ² bvo	Kantoor zonder baliefunctie	2,55 per 100 m ² bvo
Bouwmogelijkheid onbenoemd, 1.300 m ² bvo**	-	-
Park	Plantentuin	13,5 pp per tuin

*Geen relevant parkeerkencijfer in het buitengebied, normaal 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 (bijvoorbeeld 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 slaappleatsen	20	20
Groepsverblijf	1 pp per 4 slaappleatsen	9	9
Groepskamperen	1,2 pp per standplaats	50	60
Indoorspeeltuin, groot incl. 300 m ² horeca	6,1 pp per 100 m ² bvo	20	122
Pop-up creatieve ontwikkeling	2,55 per 100 m ² bvo	3	7,65
Park	13,5 pp per tuin	1	13,5
TOTAAL			316,15

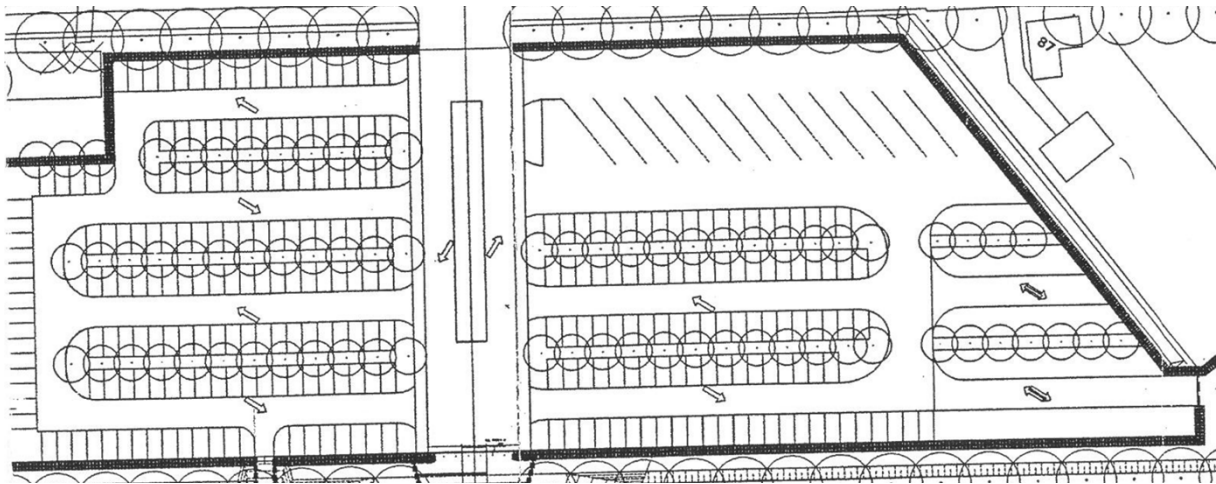
Het Regiopark Oostburg betreft een ontwikkeling van verschillende activiteiten binnen een park door één exploitant. In het parkeernormenbeleid van de gemeente Sluis is echter geen norm opgenomen voor een 'park met recreatiemogelijkheden', zoals die er wel in zijn geheel is voor een kinderboerderij of 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.

10.2 Beschikbaar aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Onderstaande afbeelding op schaal geeft de inrichting van het plan destijds weer.



Uitsnede terreinoverzicht Euregiotuinen Oostburg, Bosch Slabbers 22 oktober 2003

De afmeting van de ingetekende parkeervakken voor auto's zijn 2,5 meter x 5 meter, de afmeting van de ingetekende parkeervakken voor touringcars zijn 5 meter x 14 meter. Deze afmetingen komen overeen met de normaal gehanteerde maatvoering voor parkeerplaatsen en het parkeernormenbeleid van de gemeente Sluis. Op de afbeelding zijn 273 parkeervakken voor auto's ingetekend en 12 parkeervakken voor touringcars.

In het ontwerpbestemmingsplan is een zonering van 10 meter opgenomen ten opzichte van de woning op het naastgelegen perceel. Rekening houdende met deze zonering en de op de uitsnede niet benutte ruimte voor parkeervakken is er op het terrein ruimte voor 300 parkeervakken voor auto's en enkele parkeervakken voor touringcars.

Op eigen terrein is er daarnaast ruimte voor een overloopterrein van ongeveer 3.000 m² voor parkeerplaatsen. Dit terrein is weergegeven op onderstaande afbeelding, het is het gebied met onderbroken arcering. Rekening houdend met een gemiddelde omvang per parkeerplaats van 25 m² (dit komt overeen met de omvang van 2,5 meter x 5 meter per parkeervak) bedraagt het aantal beschikbare parkeerplaatsen 120.



Uitsnede 'Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bp Regiopark Oostburg'

Het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen in het plangebied komt daarmee op 420. 300 parkeerplaatsen op permanent ingerichte parkeerplaatsen en 120 parkeerplaatsen op een overloopterrein waarop parkeren mogelijk is, maar het terrein niet permanent is ingericht als parkeerterrein.

In verband met het te verwachten dubbelgebruik van parkeerplaatsen ronden we de parkeervraag - voorzichtigheidshalve – alleen naar beneden af van 316,15 naar 303 parkeerplaatsen. Het beschikbare aantal parkeerplaatsen is 400, waarvan 300 op permanent ingerichte parkeerterreinen. De parkeerbalans is daarmee sluitend.

In artikel 3.5.1. onder e is bepaald dat parkeren volledig op eigen terrein dient te worden georganiseerd, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen. Om bovenstaande beter te borgen in de regels wordt deze als volgt gewijzigd: Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein, conform de beleidsregel parkeren van de gemeente Sluis, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen. Aan de begrippen wordt toegevoegd 'Beleidsregel parkeren: een regel die voorkomt uit het geldend parkeerbeleid (Parapluerziening Parkeren gemeente Sluis, vastgesteld 2021-09-23).

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat de parkeervraag bij een maximale bezetting van genoemde activiteiten 303 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.

10.3 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 117 parkeerplaatsen beschikbaar (gebied met onderbroken arcering in bovenstaande afbeelding) en tijdens middelgrote evenementen 60 parkeerplaatsen van het groepskamperen die op dat moment niet benut worden (dus in totaal 177 parkeerplaatsen).

In deze notitie is vastgelegd dat tijdens kleinschalige evenementen 1.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig mogen zijn, tijdens middelgrote evenementen mogen gedurende één evenement en maximaal 2 dagen achtereenvolgens maximaal 5.000 bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn en gedurende 4 evenementen maximaal 2.500 bezoekers gelijktijdig aanwezig zijn

Tijdens kleinschalige evenementen zijn er dus maximaal 1000 bezoekers tegelijkertijd aanwezig. Gelet op de aard, schaal en locatie is er sprake van dubbelgebruik met de andere functies. Verblijfgasten bezoeken een evenement en bezoekers aan een evenement maken gebruik van de horecagelegenheid enzv.. Voor de bezoekers die zowel voor het evenement als de andere activiteiten bezoeken en het personeel zijn 303 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor de piek (bezoekers die specifiek/ naar aanleiding van het kleinschalige evenement een bezoek brengen) zijn 117 parkeerplaatsen beschikbaar.

Er kunnen in dat geval 269 extra bezoekers (bij een gemiddelde van 2,3 personen per auto) het park bezoeken als alle bezoekers met dat auto komen. 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 mag geconcludeerd worden dat tijdens kleinschalige evenementen in voldoende parkeergelegenheid voorzien kan worden.

Tijdens middelgrote evenementen zijn er maximaal 5.000 bezoekers tegelijkertijd aanwezig. Voor de piek (bezoekers die specifiek/ naar aanleiding van het middelgrote evenement een bezoek brengen) zijn 177 parkeerplaatsen beschikbaar. Er kunnen in dat geval 407 extra bezoekers (bij een gemiddelde van 2,3 personen per auto) het park bezoeken. Voor 5.000 bezoekers is er in dat geval onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Nu laat 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. Zeker gelet op de beperkte mogelijkheden van het openbaar vervoer. Voor deze situatie is in het ontwerpbestemmingsplan voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze luidt als volgt:

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

Geconcludeerd mag worden dat deze voorwaardelijke verplichting voldoende waarborg biedt dat parkeren tijdens middelgrote evenementen goed geborgd is en dat door invulling te geven aan deze regeling geen overlastsituaties zullen ontstaan.

10.4 Afweging locatie parkeren op eigen terrein

Het plangebied is gelegen in een gebied met woningen, het bedrijventerrein Brugse Vaart (met milieucategorie 4.1 (hei- en aannemers) bedrijf en detailhandelsvestiging met detailhandel in volumineuze goederen, agrarische bedrijvigheid en een toegangsweg (Nieuwstraat) tot Oostburg. Om die reden kan het plangebied als gemengd gebied getypeerd te worden. Deze typering van gebieden is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis hiervan kunnen richtafstanden worden afgeleid zoals die worden nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied of natuurgebied). Kleinere richtafstanden tussen verschillende functies kunnen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Dit gebied kent gelet op de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Volgens de richtafstandenlijst die onderdeel uitmaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' kan een autoparkeerterrein worden aangemerkt als een bedrijfsactiviteit met milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Op basis van de toegepaste zonering binnen het plangebied is er sprake van een afstand tussen het parkeerterrein en het bouwvlak van de meest nabij gelegen woning van 10 meter. De afstand ten opzichte van andere woningen is ruim 20 meter. Geconcludeerd kan worden dat het parkeerterrein ruimtelijk inpasbaar is zonder dat het ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat.

In de bestaande situatie is tussen het parkeerterrein en de meest nabij gelegen woning een aarden wal gesitueerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat deze aarden wal in stand gehouden moet worden.

10.5 Conclusie parkeren

In artikel 3.5.1. onder e is bepaald dat parkeren volledig op eigen terrein dient te worden georganiseerd, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen. Om bovenstaande beter te borgen in de regels wordt deze als volgt gewijzigd: Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein, conform de beleidsregel parkeren van de gemeente Sluis, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen. Aan de begrippen wordt toegevoegd 'Beleidsregel parkeren: een regel die voorkomt uit het geldend parkeerbeleid (Parapluherziening Parkeren gemeente Sluis, vastgesteld 2021-09-23).

In de bestaande situatie is tussen het parkeerterrein en de meest nabij gelegen woning een aarden wal gesitueerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat deze aarden wal in stand gehouden moet worden.

11. Toets ladder voor duurzame verstedelijking/ behoefte

Eerder is geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plan niet nodig is. Op de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen wordt eerst ingegaan.

11.1 Toets ladder voor duurzame verstedelijking ontwerp bestemmingsplan

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.

Als de schaal en maat van de nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bestaande mogelijkheden beschouwd worden, dan valt op dat de bestemming Recreatie is en blijft. Tegelijkertijd worden er binnen de bestemming Recreatie meer mogelijkheden geboden dan tuinbezichtiging en onderhoud. Het ruimtebeslag van de totale ontwikkeling verandert niet, maar de bouw mogelijkheden wel. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 1,5 hectare dat volledig bebouwd mag worden. In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 3 hectare dat 15% bebouwd mag worden. Daarnaast mag er buiten het bouwvlak maximaal 2.000 m² ontwikkeld worden voor verblijfsrecreatie, maximaal 300 m² voor broedplaatsactiviteiten en maximaal 150 m² voor een sanitairgebouw voor groepskamperen. Per saldo neemt de (theoretische) bouw mogelijkheid af van 15.000 m² naar 6.950 m², maar is wel flexibeler gesitueerd. Conclusie is dat de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is.

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. Bovendien vergen de evenementen geen vaste bebouwing. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nu, na overweging van de zienswijzen, de bebouwingsmogelijkheden nog beperkt afnemen handhaven wij op grond hiervan en op basis van bovenstaande de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien is de Ladder voor duurzame verstedelijking een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand, met voorliggend plan wordt beoogd een nieuwe invulling te geven aan het plangebied dat al jaren niet meer in gebruik is.

11.2 Behoeft

Naast de overwegingen over de laddertoets ligt het in het kader van de planologische procedure voor de hand om de behoefte aan de voorgenomen ontwikkelingen in algemene zin te onderbouwen. Dit is nog niet expliciet gebeurd, onderstaand is deze onderbouwing alsnog opgesteld.

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 elkevoorzieningen, die gerealiseerd worden in de vorm van horeca en overdekte speelvoorzieningen. Uiteraard ook ten dienste aan de inwoners van de gemeente. Voor beide doelgroepen biedt het plan ruimte voor openbaar wandelen in een groene omgeving. Het wordt in basis een vrij toegankelijke (gratis) voorziening waarbij gebruik gemaakt kan worden voor betaalde momenten of onderdelen (horeca, overnachten, evenement).

In het rapport 'De maatschappelijke waarde van recreatie en toerisme' van het kenniscentrum voor kusttoerisme (2021) wordt aangetoond dat recreatie en toerisme een maatschappelijke waarde heeft. Aan overheden wordt gevraagd mee te denken en mee te bewegen bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdsbesteding. Het rapport roept de sector zelf op tot maatschappelijk verantwoord ondernemen, de samenwerking met andere bedrijven te intensiveren en kennis te ontwikkelen en te delen met elkaar.

[\(Maatschappelijke waarde van toerisme en recreatie def..pdf \(kenniscentrumtoerisme.nl\)](#)

De broedplaatsen die zijn bedoeld om (jonge) ondernemers op het gebied van toerisme, recreatie, streekproducten, ambachten, kunst en vermaak nieuwe concepten te laten ontwikkelen geven hieraan invulling.

Tevens geeft het concept zelf een nieuw initiatief op het gebied van vrijetijdsbesteding. Nergens anders binnen onze gemeente wordt voorzien in een combinatie van vrijetijdsbesteding op het gebied van o.a. evenementen, horeca, verblijfsrecreatie, buitenspelen en wandelen.

In het visiedocument Krachtig Verbonden 2021- 2025 is erkend dat de druk op het kustgebied toeneemt. Om die reden wordt bewerkstelling nagestreefd van spreiding van bezoekers over kust en achterland door de aantrekkelijkheid van het achterland te vergroten en door het ontwikkelen en faciliteren van hierbij passend aanbod. De realisatie van het plan sluit hierop aan.

Hetgeen is opgenomen in het visiedocument Krachtig Verbonden 2021 – 2025 is een bestendiging van het rapport Recreatie&Toerisme 2.0 (2013-2018) dat de periode bestrijkt waarin voorliggend

plan is ingediend naar aanleiding van de uitgeschreven prijsvraag. In dit rapport is als doel gesteld om de komende jaren West Zeeuws-Vlaanderen nog meer op de kaart te krijgen als toeristische bestemming en ruimte te geven aan ontwikkelingen die passen binnen het West Zeeuws-Vlaamse product. Op basis van onder andere onderzoek en overleg met ondernemers zijn als actiepunten benoemd het richten op dagtoeristen en het invullen van ontbrekende schakels. Deze ontbrekende schakels zijn o.a. benoemd als onthaal (het koppelen van toerisme aan bestaande accommodaties en locaties) en evenementen (die ondersteunend zijn aan de regio). Om mensen te verleiden naar West Zeeuws Vlaanderen te komen is creativiteit nodig waarbij het anders recreëren de ruimte krijgt. In een zogenaamd podium voor inspiratie kan dit doorontwikkeld worden. Deze ontwikkeling kan gerealiseerd worden binnen de voorgestelde broedplaatsen, tevens vormt het plan op zich al een manier om anders te recreëren in onze gemeente.

Uit het inwonersonderzoek onder de inwoners van de gemeente Sluis dat in 2022 is uitgevoerd door het kenniscentrum voor kusttoerisme blijkt dat met name de inwoners uit het kustgebied minder positief zijn over het toerisme in de gemeente dan de inwoners van andere kernen. Het onderschrijft wat al doel is verwoord in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021-2025', namelijk het nastreven van een betere spreiding tussen kust en achterland van het aantal bezoekers.

Uit gegevens van het kenniscentrum voor sport en bewegen (www.kenniscentrumsportenbewegen.nl) blijkt dat buitenspelen, sporten en bewegen goed is voor de ontwikkeling van kinderen. Het is van belang voor hun fysieke, mentale en sociale ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt dat de kinderen van nu ze keer minder buiten spelen dan hun ouders destijds. Zeker 15% van de kinderen speelt nooit buiten. Met de realisatie van dit plan is er ruimte voor buitenspelen, sport en bewegen en kunnen kinderen – maar ook ouderen – ervaren hoe leuk en belangrijk dit is voor ons welbevinden. Daarmee voorziet het plan in een behoefte op het gebied van sport, spel en buitenspelen.

Op basis van de praktijkkennis van de initiatiefnemer (tevens eigenaar en exploitant van een verblijfsrecreatieterrein in het kustgebied) is te onderbouwen dat er behoefte is aan groepskamperen voor specifieke doelgroepen. Veelvuldig wordt gevraagd naar de mogelijkheid om te overnachten voor specifieke doelgroepen zoals goede doelen of verzamelaars van oldtimers. Op verblijfsrecreatieterreinen is hiervoor geen ruimte omdat de doelgroep niet inpasbaar is in het reguliere verblijfsrecreatieterrein gelet op omvang, incidenteel karakter en behoefte aan activiteiten.

Het plan(gebied) biedt ruimte voor de beschreven behoeften op één plek, op deze manier uniek voor onze gemeente. Het gebied – nu een leegstaande locatie – krijgt hiermee een uniek karakter en een tweede kans. Het gebied is te groot en te divers om hieraan slechts één functie te koppelen. Het plan bestaat daarom uit een aantal functies die samen een geheel vormen en recht doen aan de locatie. Zowel in het kader van behoefte als van zorgvuldig ruimtegebruik.

11.3 Conclusie toets ladder voor duurzame verstedelijking/ behoefte

De overwegingen in de paragrafen 11.1 en 11.2 worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

12. Integrale afweging goed woon- en leefklimaat

In aanvulling op de afweging ten aanzien van het geluidsaspect in hoofdstuk 9 wordt in dit hoofdstuk een integrale afweging gemaakt of na realisatie van het plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

12.1 Nader afweging

Het Activiteitenbesluit werkt niet rechtstreeks door in het bestemmingsplan, bovendien betekent het voldoen aan het Activiteitenbesluit niet dat er ook altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bij het bepalen of een inrichting passend is in de omgeving kan de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten)-brochure bedrijven en milieuzonering gebruikt worden. Deze geeft richtafstanden voor bedrijven en opzichte van woningen.

Voor horeca en verblijfsrecreatie is in hoofdstuk 9 reeds gemotiveerd dat voldaan wordt aan deze richtafstanden.

Wat evenementen betreft kan het volgende gesteld worden. Een locatie waarbinnen evenementen (evenementenzone) mogelijk gemaakt worden kunnen niet aangemerkt worden als een inrichting zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer (ABRS 17 juli 2019, no. 201803916/1/R3 – www.omgevingsjurist.nl). Om die reden kan een evenementenzone niet ingeschaald worden in een milieucategorie op basis van de VNG-brochure. Beoordeeld dient te worden of een bestemming die evenementen binnen een bepaalde zone toestaat ruimtelijk aanvaardbaar is. Om die reden dienen regels gesteld te worden over het aantal toegestane evenementen per jaar, de soorten van evenementen, de maximale bezoekersaantallen en geluid. Aan deze aspecten zijn regels gesteld die strekken tot een goede ruimtelijke ordening en dus een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Broedplaatsen kunnen gelet op de beoogde omvang en activiteiten op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden ingeschaald als kantoorfunctie in milieucategorie 1. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten bij het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Er geldt een richtafstand van 0 meter tot gevoelige objecten bij het omgevingstype gemengd gebied. Aan genoemde afstanden wordt in alle gevallen voldaan.

Tevens wordt verwezen naar de overwegingen in hoofdstuk 8 (verkeerssituatie), hoofdstuk 10 (parkeren) en hoofdstuk 11 (leegstandsvraagstuk met aanzienlijke omvang). Op basis van deze afwegingen wordt geconcludeerd dat ook na het realiseren van de beoogde activiteiten nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

12.2 Conclusie integrale afweging goed woon- en leefklimaat

De nadere afweging uit paragraaf 12.1 wordt verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

13. Prijsvraag /Didam-arrest

Verschillende zienswijzen gaan in op de vraag of, in relatie tot het Didam-arrest, het bestemmingsplan wel uitvoerbaar is en derhalve in strijd met een goede ruimte ordening. Hierbij overwegen wij het volgende.

13.1 Nader overweging

Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening dient te houden met het Didam-arrest. Een bestemmingsplan regelt niet door welke initiatiefnemer het project - dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt - uitgevoerd moet worden. Als de grondverkoop in strijd blijkt met de uitgangspunten van het Didam-arrest, kunnen in principe ook andere initiatiefnemers het project uitvoeren.

De Raad van State overweegt hierbij het volgende. Als voor de gemeenteraad aan de voorkant duidelijk is dat een bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd als de daarvoor benodigde gemeentelijke gronden in strijd met de uitgangspunten uit het Didam-arrest zijn verkocht een bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en daarom niet vastgesteld kan worden (o.a. 15 juni 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1679 en 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157.).

Het komt er op neer dat wanneer een bestemmingsplan specifiek voor een initiatiefnemer wordt gemaakt, waardoor iemand anders het niet kan uitvoeren de gemeenteraad tot het oordeel moet komen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.

Dit is in deze situatie niet aan de orde. Alhoewel het bestemmingsplan is gebaseerd op een specifiek plan dat is ingediend door een specifieke initiatiefnemer kan het wel degelijk door andere partijen worden uitgevoerd. Het plan dat uitgaat van dagrecreatie, horeca, ondergeschikte verblijfsrecreatie en evenementen – waarbij een ruimtelijke afweging is gemaakt over de inpasbaarheid van deze activiteiten – kan ook door anderen worden uitgevoerd. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening in relatie tot het Didam-arrest.

Volledigheidshalve kan hieraan het volgende toegevoegd worden. De constatering dat het plan ook door andere partijen kan worden uitgevoerd staat los van de vraag of dat ook daadwerkelijk zal gebeuren als het niet tot een definitieve (koop) overeenkomst komt tussen de huidige initiatiefnemer en de gemeente. Dit is ook afhankelijk van andere factoren, bijvoorbeeld als de reden van afhaken ook voor andere partijen een risico vormt, bijvoorbeeld corona of hoge grondstofprijzen.

13.2 Conclusie prijsvraag / Didam arrest

De overwegingen in paragraaf 13.1 geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

14. Veiligheid

Op 4 mei 2022 heeft de veiligheidsregio Zeeland op ons verzoek advies uitgebracht over het plan. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 9.

14.1 Advies Veiligheidsregio Zeeland

De veiligheidsregio adviseert met name om voldoende bluswatervoorzieningen te creëren, verharding te creëren voor bereikbaarheid en opstelplaatsen binnen het plangebied voor hulpdiensten en voor calamiteiten en evacuatie is het zwaarwegend advies om een tweede toegangsmogelijkheid te creëren.

Deze voorzieningen zijn met uitzondering van een tweede toegangsmogelijkheid mogelijk op grond van het ontwerp bestemmingsplan. Ten aanzien een tweede toegangsmogelijkheid het volgende. Het plangebied kan zowel via de Nieuwstraat als de Dierkensteenweg ontsloten worden omdat zich hier toegangen bevinden. De toegang aan de Dierkensteenweg kan evenwel niet als tweede toegangsmogelijkheid gebruikt worden in geval van calamiteiten binnen het gebied waar evenementen mogen plaatsvinden. De activiteiten binnen het bouwvlak zijn goed ontsloten voor hulpdiensten via de toegang aan de Nieuwstraat. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een derde toegangsmogelijkheid van het plangebied ter hoogte van het gebied waar evenementen mogen plaatsvinden buiten het bouwvlak. Een voorstel voor de realisatie van een derde toegangsmogelijkheid is uitgewerkt in hoofdstuk 8.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is de realisatie van een calamiteitenontsluiting binnen het plangebied niet mogelijk. Daarom wordt aan de regels artikel 3.1 onder I (calamiteiten)ontsluitingen toegevoegd.

Wij hebben het advies van de Veiligheidsregio Zeeland in handen gesteld van de initiatiefnemer. Hierbij hebben wij aan de initiatiefnemer gevraagd om in contact te treden met de Veiligheidsregio Zeeland. Tussen beide partijen zijn inmiddels nadere afspraken gemaakt over de concrete uitwerking van het advies. Dit vergt geen aanpassing van het bestemmingsplan.

14.2 Conclusie advies Veiligheidsregio Zeeland

Aan de regels van het bestemmingsplan wordt aan artikel 3.1 onder I (calamiteiten)ontsluitingen toegevoegd.

15 Zienswijzen

Samenvatting zienswijze 1

- 1.1 Het bestemmingsplan is niet concreet wat betreft de voorgenomen activiteiten.
- 1.2 Het bestemmingsplan geeft niet aan waar parkeren kan plaatsvinden.
- 1.3 Er wordt geluidsoverlast verwacht, zeker van activiteiten op basis van horeca categorie 3 zoals disco.
- 1.4 Niet duidelijk is wie de initiatiefnemer van het plan is.
- 1.5 Het gebied is een natuurgebied waarin de voorgestelde activiteiten niet passen.
- 1.6 De voorgenomen activiteiten brengen schade aan de gezondheid van de omwonende ouderen.
- 1.7 De voorgenomen activiteiten passen niet in een woongebied met 81 wooneenheden met voornamelijk oudere bewoners.
- 1.8 U vraagt op basis van bovengenoemde argumenten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 1

- 1.1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk. Het bestemmingsplan is daarom volgens ons concreet.
- 1.2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het aspect parkeren opnieuw getoetst, hiervoor verwijzen wij u naar onze overwegingen in hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.
- 1.3. Op grond van artikel 3.1. onder d van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca, behorende tot categorie 1a, 1b (met uitzondering van 'hotel, inclusief appartementen'), 1c, 2a en 2b in de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Een discotheek (categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten) is derhalve niet toegestaan.
- 1.4. Met het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke afweging gemaakt van de mogelijkheden binnen het plangebied. In die zin is niet primair van belang wie de initiatiefnemer van het plan is.
- 1.5 Het plangebied is niet aangewezen als natuurgebied (Natuurnetwerk, Natura 2000 gebied), noch heeft het plangebied de bestemming Natuur op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- 1.6 Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid 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. Voor de volledigheid verwijzen wij ook naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.
- 1.7 Het plangebied is gelegen in een gebied met woningen, het bedrijventerrein Brugse Vaart (met milieucategorie 4.1 (hei- en aannemers) bedrijf en detailhandelsvestiging met detailhandel in volumineuze goederen, agrarische bedrijvigheid en een toegangsweg (Nieuwstraat) tot Oostburg. Om die reden dient het plangebied niet als woongebied maar als gemengd gebied getypeerd te worden. Deze typering van gebieden is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis hiervan kunnen richtafstanden worden afgeleid zoals die worden nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied of natuurgebied). Kleinere

richtafstanden tussen verschillende functies kunnen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Dit gebied kent gelet op de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

- 1.8 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 1

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor de wijzigingen wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 2

- 2.1 U maakt bezwaar tegen de geluidsoverlast van kleine en middelgrote festivals die tot 140 Db kunnen voortbrengen tot 24 of 01.00 uur.
- 2.2 U maakt bezwaar tegen de diverse vormen van verkeersoverlast. Hierbij denkt u aan filevorming (woningen moeilijk bereikbaar), motorgeluid van stationair draaiende voertuigen en overlast door uitlaatgassen. Het parkeren op loopafstand tijdens piekmomenten zal naar verwachting ook overlast met zich mee brengen.
- 2.3 U maakt bezwaar tegen groepskamperen vanwege de korte afstand tot uw woning. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat groepskamperen overlast kan veroorzaken voor andere recreanten. Niet duidelijk is waarom het dan wel op deze locatie gerealiseerd kan worden.
- 2.4 U stelt dat de waarde van uw woning als gevolg van de plannen daalt en dat er sprake is van aantasting van uw woongenot.
- 2.5 U woont tegenover het parkeerterrein van het plangebied en maakt daarom bezwaar tegen de overlast die ontstaat door vertrekkende festivalbezoekers in de nachtelijke uren en tegen de lichtoverlast veroorzaakt door de lichtmasten op het parkeerterrein.
- 2.6 U vraagt om op basis van bovengenoemde argumenten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 2

- 2.1 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Voor de volledigheid willen we wel aangeven dat niet duidelijk is hoe u aan 140 dB(A) komt. In het ontwerpbestemmingsplan is voor middelgrote evenementen (in artikel 3.5.5. van de regels) bepaald dat -De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt van zondag tot en met donderdag gesteld op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 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 middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. - Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht.
- 2.2 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar hoofdstuk 8 van deze notitie zienswijzen.
- 2.3 In de toelichting op het bestemmingsplan staat over groepskamperen het volgende. 'De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.' Hiermee is bedoeld dat op

verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfsgasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld natuuractiviteiten en evenementen. Hierbij wordt ook verwezen naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. De afstand van uw woning tot de locatie waar groepskamperen kan plaatsvinden bedraagt minimaal 60 meter. Voor een goede ruimtelijke ordening kunnen bestaande en nieuwe functies op elkaar afgestemd worden door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. Voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) (SBI-code 552) geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar kan een richtafstand van 30 meter gehanteerd worden. Het plan voldoet aan deze richtafstanden. Hierbij moet nog worden aangegeven dat deze afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen met 1 stap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied -waarvan hier sprake is - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dus 30 meter vanwege het aspect geluid en 10 meter vanwege de aspecten geur en gevaar.

- 2.4 Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid 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. Wat betreft een mogelijke waardedaling van uw woning 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](#)
- 2.5 De afstand van uw woning tot de locatie waar parkeren kan plaatsvinden bedraagt minimaal 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van parkeren ten opzichte van een woonfunctie en mag verondersteld worden dat het geluidsniveau als gevolg van parkeren aanvaardbaar is ([Geluid en parkeren - Kenniscentrum InfoMil](#)). Aan de lichtmasten zijn in het ontwerpbestemmingsplan regels gesteld (artikelen 3.3. en 3.5.1.) die lichthinder beperken.
- 2.6 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 2.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 5, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 3

- 3.1 U heeft interesse in een appartement in wooncomplex Hoogendamme en bent van mening dat als gevolg van de voorgestelde activiteiten de woonkwaliteit afneemt. U heeft bezwaar tegen;
- 3.2 Festivals met versterkte muziek,
- 3.3 Tienduizenden bezoekers per jaar, veelal in de zomermaanden,
- 3.4 Dag- avond en nachtvullend,
- 3.5 Intensieve dagrecreatie tot aan de grens Dierkensteenweg,
- 3.6 Onbekende locaties voor parkeren tijdens piekmomenten,

- 3.7 Grote groepen die mogen kamperen en mogelijk 's nachts naar Oostburg en terug gaan via de voetgangersentree recht tegenover wooncomplex Hoogendamme.

Beantwoording zienswijze 3

- 3.1 Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De uitgevoerde toetsen gaan aan dat het plan geen negatieve invloed heeft op een goed woon- en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Voor de volledigheid verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.
- 3.2 Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 (evenementen) en hoofdstuk 9 (geluid) van deze notitie zienswijzen.
- 3.3 Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.
- 3.4 Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.
- 3.5 In het ontwerp bestemmingsplan is een zonering rondom bestaande woningen toegepast van 30 meter waarin geen bouwwerken en/of verblijfsrecreatieve functies worden toegestaan. In artikel 3.5.2 onder g van de regels van het ontwerp bestemmingsplan is vastgelegd dat kleinschalige evenementen toegestaan zijn ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'. In artikel 3.5.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk niet geborgd dat middelgrote evenementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' mogen plaatsvinden. Dit zal alsnog verwerkt worden. Op deze wijze is geborgd dat intensieve (dag)recreatie niet mogelijk is tot aan de grens met de Dierkensteenweg.
- 3.6 De locaties worden met de vergunningaanvraag voor middelgrote evenementen inzichtelijk gemaakt. Met de voorwaarde(lijke verplichting) uit artikel 3.5.6. onder b is dit geborgd.
- 3.7 De voetgangersentree tegenover wooncomplex Hoogendamme wordt tussen zonsondergang en zonsopkomst afgesloten.

Conclusie zienswijze 3

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 9 van deze notitie zienswijzen. Daarnaast wordt aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd in artikel 3.5.5. onder g: Middelgrote evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

Samenvatting zienswijze 4

- 4.1 U vraagt hoe de gemeente het probleem van de extra CO2 uitstoot als gevolg van de voorgenomen activiteiten aanpakt.
- 4.2 U vraagt hoe de gemeente de schade aan flora en fauna voorkomt en borgt. U geeft hierbij aan dat er ernstige verstoring voor vogels kan optreden bij muziekfestivals (festival vinden vaak plaats tijdens of na het broedseizoen). U refereert naar een rapport van de vogelbescherming waarin is aangegeven dat om negatieve effecten voor vogels te voorkomen mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het beperken van openingstijden, beperken toegankelijkheid, inrichten podia, locatie tent, muziekvolume en looproutes.
- 4.3 U vraagt hoe de instandhoudingsdoelen van het nabij gelegen Natura 2000 gebied Het Groote Gat geborgd kunnen worden in relatie tot de voorgenomen activiteiten.
- 4.4 U vraagt of overwogen is om de gebieden Het Groote Gat, de Sophiapolder en voormalige Euregiotuinen (Regiopark) met elkaar te verbinden .
- 4.5 U vraagt hoe de gemeente denkt te voorkomen dat er afval in de waterloop terecht komt en wildplassen drugsgebruik voorkomen.
- 4.6 U vraagt of er een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is.
- 4.7 In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat het deel van het plangebied dat binnen de 100 meter zone rondom het Natura 2000 gebied het Groote Gat ligt geen extra mogelijkheden krijgt zodat de planologische situatie daar min of meer gelijk blijft. U vraagt wat u onder min of meer mag verstaan.

- 4.8 U vraagt waarom in het natuuronderzoek geen melding is gemaakt van de buizerd (zichtbaar broedend in het gebied) en de ijsvogel en de havik.
- 4.9 U bent het niet eens met het feit dat de Ransuil door vroeg in het voorjaar veel geluid te produceren hopelijk een andere broedplaats gaat zoeken zoals in het bestemmingsplan staat.
- 4.10 U geeft aan dat voor iedere gekapte boom een vervangende boom zal worden geplant en vraagt waar deze bomen worden geplant en welke bomen worden geplant. U vraagt ook wie zorg draagt voor de controle hiervan.
- 4.11 U vraagt als omwonende hoe de gemeente uw leef- en woongenot denkt te waarborgen wanneer dit plan doorgang mocht vinden.

Beantwoording zienswijze 4

- 4.1 Verwezen wordt naar hoofdstuk 7 (Stikstof) van deze notitie zienswijzen. Daarnaast kunnen wij u verwijzen naar paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan over luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.
- 4.2 Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 4.3 In het bestemmingsplan is met stikstofberekeningen, natuur- en geluidonderzoeken aangetoond dat er als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor natuurgebied het Groote Gat. Artikel 2.27 van de omgevingsverordening Zeeland stelt 7 “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.” Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Door toepassing van zonering blijft een strook van ruim 15 meter aan de oostrand gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden zoals wandelen. Aan de afstand uit de omgevingsverordening Zeeland wordt voldaan.
- 4.4 Door middel van de openbaar toegankelijke wandelpaden binnen het plangebied kunnen genoemde gebieden door een wandelroute met elkaar verbonden worden. In een ander opzicht is deze verbinding niet overwogen.
- 4.5 U verwacht ongewenste neveneffecten van de voorgenomen plannen en u geeft daarbij wildplassen, drugsgebruik en afval in waterlopen aan. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige) overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en veiligheid. Zodat op dat punt nadere voorschriften gesteld kunnen worden.
- 4.6 Verwezen wordt naar hoofdstuk 7 van deze notitie zienswijzen. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.
- 4.7 In de toelichting op het bestemmingsplan staat. ‘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 bestaande mogelijkheden bestaan uit beplanting, beheer en onderhoud aan de beplanting en extensieve dagrecreatie zoals wandelen. Dit blijft ongewijzigd.
- 4.8 Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 4.9 Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 4.10 Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

- 4.11 Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid 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. Voor de volledigheid verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

Conclusie zienswijze 4

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 6 en 7 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 5

- 5.1 U maakt bezwaar tegen evenementen met versterkte muziek omdat u hiervan geluidsoverlast verwacht en schade aan uw leefkwaliteit en gezondheid. Festivals mogen plaatsvinden tot 24 uur of langer tot 140 dB.
- 5.2 U vreest voor verkeersoerlast, onder andere door filevorming en incidenteel parkeren op loopafstand op niet bepaalde locaties bij middelgrote evenementen. U maakt bezwaar tegen festivals met gerelateerde overlast zoals landelijk bekend in uw woonomgeving.
- 5.3 U stelt dat het bestemmingsplan niet duidelijk is over de mogelijkheden binnen het plangebied. Omdat de mogelijkheden niet concreet zijn ingevuld worden de belangen van omwonenden onvoldoende geborgd.
- 5.4 U stelt dat de voorgenomen activiteiten, die gedurende het gehele jaar kunnen plaatsvinden, niet thuishoren in een woonomgeving. Dit gaat ten koste van uw woonkwaliteit.
- 5.5 Het plan is gepresenteerd als experiment en trendvolgend. Niet duidelijk wat hiervan de gevolgen zijn.
- 5.6 U stelt dat het Regiopark ook zal functioneren als camping nu er gedurende het kampeerseizoen verblijf wordt geboden voor groepen tot 200 personen en meer. U bent van mening dat een camping niet thuishoort in een woonomgeving en dat er in de regio reeds voldoende campings zijn voorzien.
- 5.7 U vraagt om op basis van bovengenoemde argumenten het bestemmingsplan niet vast te stellen. En stelt als alternatief voor dat de gemeente het terrein kleinschalig ontwikkelt voor de stad Oostburg als park/wandelgebied/ natuurminnend/ multifunctioneel/ informatief voor toerisme enzv. Met een aansluiting op natuurgebied Het Groote Gat.

Beantwoording zienswijze 5

- 5.1 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Voor de volledigheid willen we wel aangeven dat niet duidelijk is hoe u aan 140 dB(A) komt. In het ontwerpbestemmingsplan is voor middelgrote evenementen (in artikel 3.5.5. van de regels) bepaald dat -De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt van zondag tot en met donderdag gesteld op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 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 middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. - Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht.
- 5.2 Voor onze overweging met betrekking tot de verkeersaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van deze notitie zienswijzen. Wat de overlast in relatie tot evenementen betreft gaan wij er van uit dat u doelt op aspecten van openbare orde en veiligheid zoals drugs- en alcoholgebruik. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige)

overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde.

- 5.3 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle bouw mogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk. Bovendien is het plan getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid 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.
- 5.4 Het plangebied is gelegen in een gebied met woningen, het bedrijventerrein Brugse Vaart (met milieucategorie 4.1 (hei- en aannemers) bedrijf en detailhandelsvestiging met detailhandel in volumineuze goederen, agrarische bedrijvigheid en een toegangsweg (Nieuwstraat) tot Oostburg. Om die reden dient het plangebied niet als woongebied maar als gemengd gebied getypeerd te worden. Deze typering van gebieden is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis hiervan kunnen richtafstanden worden afgeleid zoals die worden nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied of natuurgebied). Kleinere richtafstanden tussen verschillende functies kunnen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Dit gebied kent gelet op de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Voor de volledigheid verwijzen wij ook naar onze overwegingen in hoofdstuk 4 (evenementen) van deze notitie zienswijzen, o.a. met betrekking tot de frequentie van evenementen.
- 5.5 Verwezen wordt naar de beantwoording onder 5.3.
- 5.6 Verwezen wordt naar onze overweging in hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.
- 5.7 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 zienswijze 5

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar hoofdstukken 5, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 6

- 6.1 U bent van mening dat de voorgestelde activiteiten, die jaarrond georganiseerd worden, niet passen binnen de woonomgeving. U heeft bewust gekozen voor woonlocatie Hoogendamme die geschikt is voor oudere bewoners. De realisatie van dit plan verandert deze situatie. De gemeentelijke visie Gezond en Vitaal Oostburg staat haaks op dit plan.
- 6.2 U stelt dat er sprake is van aantasting van uw woongenot en leefkwaliteit door festivals en evenementen met versterkte muziek. U verwacht dagelijks geluidsoverlast.
- 6.3 U verwacht nachtelijke overlast van muziek tot 24.00 -01.00 uur met daarna vertrekkend publiek met auto's, motoren, scooters, geroep en geschreeuw.

- 6.4 U denkt aan de voormalige discobus, met passagiers die na het uitstappen een spoor van vernielingen veroorzaakten door baldadigheid onder invloed van drank, en heeft hierdoor angstgevoelens.
- 6.5 U vreest dat groepskampeerders 's avonds en 's nachts Oostburg kunnen bezoeken en nachtelijke overlast kunnen geven zowel in Oostburg als in de omgeving van het park. U wijst hierbij op de bij u bekende nachtelijke vernielingen in de regio tijdens bijvoorbeeld de visserijfeesten of bij het strand en de duinen.
- 6.6 U vreest voor drugsproblematiek gerelateerd aan de voorgenomen activiteiten.
- 6.7 U verwacht een waardedaling van uw woning. Planschade volstaat hierbij niet omdat dit de situatie niet wijzigt.
- 6.8 In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe de diverse toegangen worden gebruikt. Een voetgangerstoegang op de hoek van de Dierkensteenweg zal naar uw verwachting overlast geven zowel overdag als 's avonds.
- 6.9 U verwacht parkeerproblemen tijdens piekmomenten, vooral omdat hierbij parkeermogelijkheid op afstand wordt voorgesteld die nu nog niet concreet is ingevuld.
- 6.10 U bent van mening te worden aangetast in uw vrijheid omdat u voortaan moet luisteren naar muziek waarvoor u zelf niet kiest.
- 6.11 U verwacht gezondheidsklachten, slaapstoornissen en een leven in een afgesloten huis als gevolg van de voorgenomen activiteiten.
- 6.12 U voegt een krantenartikel aan uw zienswijze toe waaruit volgens u blijkt dat de ontwikkeling Regiopark niet past bij de destijds gewekte verwachtingen rondom levensloopbestendig wonen in Hoogendamme en zorgvoorzieningen.
- 6.13 U vraagt om op basis van bovengenoemde argumenten het bestemmingsplan niet vast te stellen. En stelt een alternatief plan voor met meer rendement voor de streek, respect voor omwonenden en minder te verwachten problemen.
- 6.14 Tot slot stelt u een aantal vragen.

Beantwoording zienswijze 6

- 6.1 Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit en externe veiligheid. De uitgevoerde toetsen gaan aan dat het plan geen negatieve invloed heeft op een goed woon- en leefklimaat van de woningen in de directe nabijheid van het plangebied. Voor de volledigheid verwijzen wij u ook naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen. De plannen voor Oostburg bevinden zich nog in een visievormend stadium maar zijn zoals het er nu naar uit ziet niet strijdig met voorliggend plan.
- 6.2 Verwezen wordt naar onze overwegingen in hoofdstuk 4 (evenementen) en hoofdstuk 9 (geluid) van deze notitie zienswijzen.
- 6.3 Verwezen wordt naar onze overwegingen in hoofdstuk 9 (geluid) van deze notitie zienswijzen.
- 6.4 U verwacht ongewenste neveneffecten van de voorgenomen plannen en u geeft daarbij drankgebruik aan. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige) overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde.
- 6.5 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar de beantwoording onder 6.4.
- 6.6 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar de beantwoording onder 6.4.
- 6.7 Voor onze overweging op dit punt verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt 4.
- 6.8 De voetgangersentree tegenover wooncomplex Hoogendamme wordt tussen zonsondergang en zonsopkomst afgesloten.

- 6.9 Voor reguliere activiteiten is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Als er voor middelgrote evenementen onvoldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein kan gebruik worden gemaakt van locaties buiten het terrein. De locaties worden met de vergunningaanvraag voor middelgrote evenementen inzichtelijk gemaakt. Met de voorwaarde(lijke verplichting) uit artikel 3.5.6. onder b is dit geborgd. Voor onze nadere overweging met betrekking tot parkeren verwijzen wij u naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.
- 6.10 Voor onze overweging met betrekking tot geluid verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.
- 6.11 Verwezen wordt naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.
- 6.12 Hoogendamme heeft op grond van de beheersverordening Kom Oostburg de bestemming Wonen met de aanduiding gestapeld. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mogen woningen gestapeld worden gebouwd. Eventuele zorgvoorzieningen zijn planologisch niet geborgd. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er in het complex geen zorgvoorzieningen aangeboden kunnen worden dan wel levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De uitvoering van onderhavig plan staat dit evenmin in de weg.
- 6.13 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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.
- 6.14 De beantwoording van de vragen kunt u terugvinden in een apart document 'Beantwoording vragen bij zienswijzen bestemmingsplan Regiopark Oostburg'.

Conclusie zienswijze 6

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 9 en 10 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 7

- 7.1 U maakt bezwaar tegen evenementen met versterkte muziek omdat u hiervan geluidsoverlast verwacht en schade aan uw leefkwaliteit en gezondheid. Festivals mogen plaatsvinden tot 24 uur of langer tot 140 dB.
- 7.2 U vreest voor verkeersoverlast, onder andere door filevorming en incidenteel parkeren op loopafstand op niet bepaalde locaties bij middelgrote evenementen. U maakt bezwaar tegen festivals met gerelateerde overlast zoals landelijk bekend in uw woonomgeving.
- 7.3 U stelt dat het bestemmingsplan niet duidelijk is over de mogelijkheden binnen het plangebied. Omdat de mogelijkheden niet concreet zijn ingevuld worden de belangen van omwonenden onvoldoende geborgd.
- 7.4 U stelt dat de voorgenomen activiteiten, die gedurende het gehele jaar kunnen plaatsvinden, niet thuishoren in een woonomgeving. Dit gaat ten koste van uw woonkwaliteit.
- 7.5 Het plan is gepresenteerd als experiment en trendvolgend. Niet duidelijk wat hiervan de gevolgen zijn.
- 7.6 U stelt dat het Regiopark ook zal functioneren als camping nu er gedurende het kampeerseizoen verblijf wordt geboden voor groepen tot 200 personen en meer. U bent van mening dat een camping niet thuishoort in een woonomgeving en dat er in de regio reeds voldoende campings zijn voorzien.
- 7.7 U vraagt om op basis van bovengenoemde argumenten het bestemmingsplan niet vast te stellen. En stelt als alternatief voor dat de gemeente het terrein kleinschalig ontwikkelt voor de stad Oostburg als park/wandelgebied/ natuurminnend/ multifunctioneel/ informatief voor toerisme enzv. Met een aansluiting op natuurgebied Het Groote Gat.

Beantwoording zienswijze 7

Deze zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als zienswijze 5. Voor de beantwoording en conclusie wordt daarom verwezen naar zienswijze 5.

Samenvatting zienswijze 8

- 8.1 U bent van mening dat er onvoldoende belangenafweging en communicatie heeft plaatsgevonden rondom dit plan. U stelt dat er enkel informatie is gedeeld via krantenberichten en twee inloophmomenten waarbij de juiste informatie ontbrak.
- 8.2 Uw woning heeft te koop gestaan en bleek niet verkoopbaar. U stelt hiervan emotionele en financiële schade te ondervinden. Inmiddels heeft u uw woning aangepast zodat u hier, gelet op uw leeftijd, kunt blijven wonen.
- 8.3 U heeft bezwaar tegen festivals en evenementen met o.a. versterkte muziek. U verwacht, ook als de APV normen worden gehanteerd, hiervan geluidsoverlast te ondervinden.
- 8.4 U heeft bezwaar tegen de verkeerstoename met 78.500 rijbewegingen op het traject Nieuwstraat. U verwacht filevorming en stationair draaiende auto's.
- 8.5 U heeft bezwaar tegen jaarrond bedrijvigheid waarvan u overlast verwacht. U denkt hierbij aan vertrekkende bezoekers in de late uren, dichtslaande deuren, motorgeluid en de 8 meter hoge lichtmasten die het parkeerterrein moeten verlichten.
- 8.6 U heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van groepskamperen van maart tot en met november. U geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat er behoefte is aan zo'n kampeerplaats omdat groepen belastend zijn voor andere recreanten. U stelt dat dit voor u als omwonende ook belastend is.
- 8.7 U heeft bezwaar tegen deze extra 50 kampeereenheden en stelt dat de informatie in het bestemmingsplan misleidend is omdat tot de doelgroep ook gezinnen worden gerekend.
- 8.8 U bent van mening dat u onevenredig zwaar getroffen wordt door de planvorming en de geboden mogelijkheid om te experimenteren binnen het plangebied. U stelt een alternatief plan voor dat uitgaat van het snoeien en opknappen van het terrein en het realiseren van een horeca 1-2locatie, met toezicht en toegankelijk voor wandelaars. Daarnaast wenst u overleg over andere mens- en omgevingsvriendelijke invullingen zonder overlast voor omwonenden en Oostburg.
- 8.9 Tot slot stelt u een aantal vragen.

Beantwoording zienswijze 8

- 8.1 Uw mening nemen wij voor kennisgeving aan. Het bestemmingsplan hebben wij op gebruikelijke wijze zowel als voorontwerp als ontwerpplan ter inzage gelegd. Daarnaast zijn twee publieksmomenten georganiseerd, één door de initiatiefnemer en één door de gemeente.
- 8.2 Wat betreft een mogelijke waardedaling van uw woning 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](#)

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

8.3 Voor onze overweging met betrekking tot geluid verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.

8.4 Voor onze overweging met betrekking tot verkeersoverlast verwijzen wij u naar hoofdstuk 8 van deze notitie zienswijzen.

8.5 Uw bezwaren richten zich met name op het aspect geluid. Voor onze overweging met betrekking tot geluid verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Wat lichtmasten betreft hebben wij een regeling overwogen die zowel uit oogpunt van omgeving als natuurwaarden acceptabel is. (Straat)verlichting met een neerwaartse uitstraling tot 5 meter hoogte is rechtstreeks toegestaan. Hiervan kan afgeweken worden onder voorwaarden, waaronder inpasbaarheid in de omgeving, tot 8 meter. Er wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast. Wij zien geen noodzaak om deze regeling verder aan te passen.

8.6 en 8.7 Naar aanleiding van uw vraag over groepskamperen ligt een nadere toelichting voor de hand. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over groepskamperen het volgende. 'De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipt zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.' Hiermee is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfs gasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld natuuractiviteiten en evenementen. Hierbij wordt ook verwezen naar onze overweging in hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen waarin de andere door u benoemde aspecten in relatie tot groepskamperen aan de orde komen.

8.8 Ten aanzien van het door u aangehaalde experimenteermiddel overwegen wij het volgende. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling/ experimenteermiddel, niet alle bouw mogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk.

Wij concluderen dat er na realisatie van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden, hiervoor verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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.

8.9 De beantwoording van de vragen kunt u terugvinden in een apart document 'Beantwoording vragen bij zienswijzen bestemmingsplan Regiopark Oostburg'.

Conclusie zienswijze 8

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 5, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 9

- 9.1 Uw cliënt verwacht overlast als gevolg van het planologisch mogelijk maken van een evenemententerrein, horeca, detailhandel (start ups) en andere activiteiten. Uw cliënt is van mening dat het gebied gelet op de flora en fauna ongewijzigd moet blijven. Uw cliënt verwacht dat er veel bomen gekapt moeten worden waarvoor een vergunning nodig is.
- 9.2 Uw cliënt is van mening dat de bestemming recreatie, die van toepassing is op het gehele terrein, ruim is. Deze bestemming biedt mogelijkheid tot categorie 3 horeca. Dit zijn inrichtingen die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.
- 9.3 Uw cliënt stelt dat het plan in strijd is met het provinciale beleid en haalt hiertoe het Omgevingsplan Zeeland 2018 het natuurnetwerk Zeeland aan.
- 9.4 Uw cliënt stelt dat het Groote Gat is aangewezen als milieubeschermingsgebied alsmede als Natura 2000 gebied. Hiervoor geldt een richtwaarde van maximaal 48 dB(A). Het organiseren van evenementen met versterkt geluid in het plangebied is hiermee niet te verenigen. Daarnaast wijst u er op dat deze gebieden relevant zijn ten aanzien van stikstof. Omdat de afstand tussen het plangebied en het Groote Gat minder bedraagt dan 100 meter dienen maatregelen getroffen te worden om de gunstige staat en instandhouding van dit natuurgebied te bereiken. Het bestemmingsplan dient hiermee rekening te houden en kan volgens u om deze reden niet worden vastgesteld. U zegt namelijk dat het niet anders kan dan dat aantasting plaats zal vinden. Stikstof leidt tot verzuring, waarbij u er op wijst dat maar liefst 118 van de 160 Nederlandse Natura 2000 gebieden stikstofgevoelig en overbelast zijn. U bent van mening dat de bouw van een woning, alsmede groepsaccommodaties en verblijfsaccommodaties in de Aeriusberekening meegenomen moet worden.
- 9.5 U wijst er op dat volgens uw informatie in het plangebied beschermde soorten voorkomen die bescherming genieten. Het gaat hierbij om vleermuizen, amfibieën, reeën, buizerd, ijsvogel, havik en de ransuil. U bent van mening dat de functie-aanduiding rond het nestelgebied van de ransuil onvoldoende bescherming biedt, deze uil zal zich immers niets aantrekken van de opgenomen functie-aanduiding.
- 9.6 In het licht van het Activiteitenbesluit komt u tot de conclusie dat het voorliggende plan niet passend is binnen een rustige woonomgeving en daarom onwenselijk is.
- 9.7 U wijst op artikel 3.1.6 lid 1 Bro is bepaald dat bij een plan zoals deze inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van dergelijke plannen. Niet gebleken is van een anterieure overeenkomst terwijl er wel degelijk sprake is van planschade wanneer naar de omgeving wordt gekeken.
- 9.8 Uw cliënt is van mening dat de omgevingskwaliteiten van het gebied zich nu kenmerken door rust, stilte, natuur, ruimte en duisternis. Deze aspecten worden volgens u door de realisatie van een evenemententerrein worden aangetast. Deze waarden dienen in het algemeen belang en in het belang van de omwonenden beschermd te worden. Overlast door verkeer, geluid, waardedaling van de woning zorgen ervoor dat de woon- en leefomgeving voor uw cliënt definitief verstoord wordt. Gelet op deze negatieve aspecten voor de omwonenden en flora en fauna verzoekt u namens uw cliënt geen medewerking aan deze plannen te verlenen.

Beantwoording zienswijze 9

- 9.1 Wij komen tot de conclusie dat er na realisatie van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Voor onze nadere overweging op dit punt verwijzen wij naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overweging met betrekking tot de natuurwaarden verwijzen wij u naar onze overwegingen in hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 9.2 Op basis van artikel 3, lid 1 onder d is ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca, behorende tot categorie 1a, 1b (met uitzondering van 'hotel, inclusief appartementen'), 1c, 2a en 2b in de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Het bestemmingsplan biedt dus geen mogelijkheid voor horeca tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- 9.3 Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid.

9.4 Voor het aspect geluid verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overwegingen met betrekking tot het aspect stikstof verwijzen wij naar onze overwegingen in hoofdstuk 7 van deze notitie zienswijzen.

9.5 Voor onze overwegingen met betrekking tot natuurwaarden verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

9.6 Het plangebied is gelegen in een gebied met woningen, het bedrijventerrein Brugse Vaart (met milieucategorie 4.1 (hei- en aannemers) bedrijf en detailhandelsvestiging met detailhandel in volumineuze goederen, agrarische bedrijvigheid en een toegangsweg (Nieuwstraat) tot Oostburg. Om die reden dient het plangebied niet als woongebied maar als gemengd gebied getypeerd te worden. Deze typering van gebieden is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis hiervan kunnen richtafstanden worden afgeleid zoals die worden nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied of natuurgebied). Kleinere richtafstanden tussen verschillende functies kunnen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Dit gebied kent gelet op de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Daarnaast verwijzen wij u naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

9.7 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 aanpassing 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. Dit is toegelicht in paragraaf 6.1 (economische uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan.

9.8 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 9

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 7 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 10

10.1 U bent van mening dat het bestaande water niet enkel uitgesloten dient te worden van

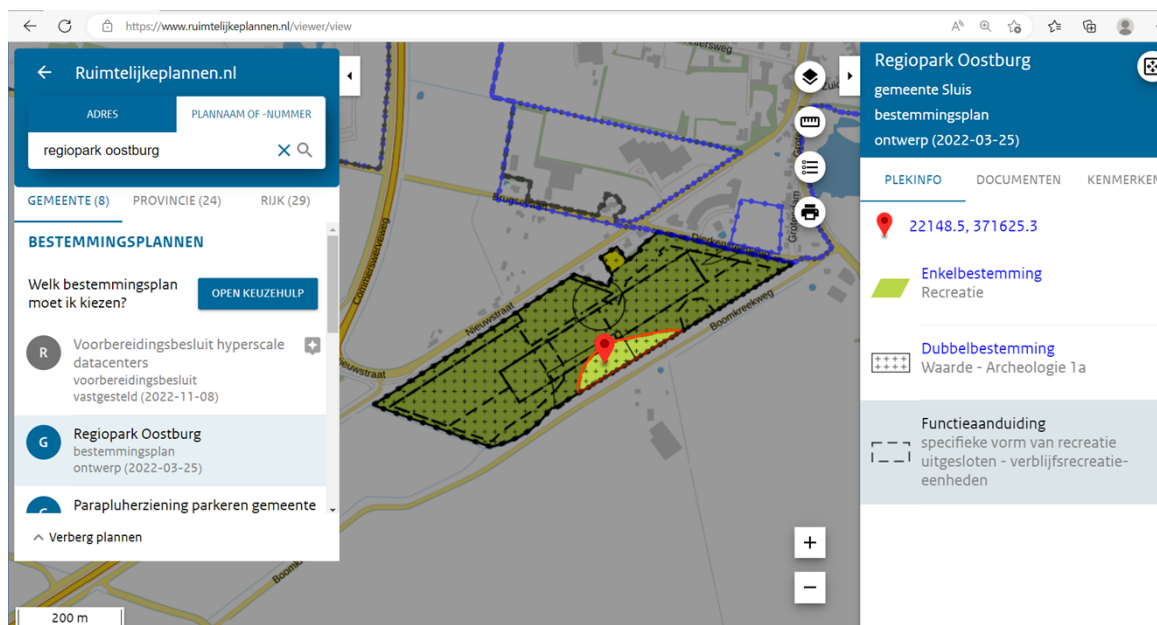
zwemmen, maar ook van alle overige wateractiviteiten. Zo worden het dieren en plantenleven niet verstoord en is er geen sprake van vervuiling van het water. Vanwege de verbinding via open water is dit ook van belang voor natuurgebied het Groote Gat.

- 10.2 U bent van mening dat er nadere grenzen gesteld moeten worden aan het plan in plaats van een organische ontwikkeling toe te staan. Op die manier kan het effect van het plan ook beter bepaald worden. U stelt voor om de evenementen en festivals met versterkte muziek uit te sluiten omdat deze de grens van zware belasting (onduldbare) bereiken.
- 10.3 U bent van mening dat het verblijf van grote groepen (groepskamperen) niet passend is, u verwacht hiervan teveel overlast met name in de late avond en 's nachts. Ten aanzien van horeca gaat u uit van mogelijkheden tot 41 groepen van 200 personen per groep, bijna ieder weekend tot categorie 2b. U stelt voor het aantal personen per groep te beperken en horeca tot maximaal categorie 1c toe te staan. U bent van mening dat een indoorspeelvoorziening niet passend is omdat er reeds een vergelijkbare voorziening in Sluis is en gelet op de bezettingsgraad daar lijkt één voldoende te zijn. De verwachte bezoekersaantallen op jaarbasis van 78.500 zijn naar uw mening te hoog, het is volgens u in vele opzichten beter om dit aantal fors te laten dalen.
- 10.4 U bent van mening dat het plan belastend is voor natuurgebied het Groote Gat. U verwacht een negatieve ontwikkeling van dit natuurgebied als gevolg van geluidsbelasting, verkeersstromen en zwerfvuil.
- 10.5 Twee agrarische bedrijven en een sporthal worden aangemerkt als risicobron omdat ze gevaarlijke stoffen opslaan, namelijk propaan in propaantanks. U geeft aan ook propaan op te slaan in een propaantank met een inhoud van 3 m³. U vraagt waarom uw bedrijf niet wordt gezien als risicobron?
- 10.6 Ten aanzien van de regels van het ontwerp bestemmingsplan stelt u voor om het hoofdgebouw op orde te brengen zonder de mogelijkheid te bieden om dit uit te breiden. Ten aanzien van dagrecreatie stelt u voor om het aantal gebouwen beperkt te houden en maximale hoogte 5 meter en dus geen 15 meter. U stelt voor om de gebouwen voor groepsaccommodatie uit te sluiten omdat u hiervan veel overlast verwacht en van mening bent dat er voldoende vergelijkbare voorzieningen in de streek zijn.
- 10.7 U geeft aan het niet eens te zijn met het antwoord op uw inspraakreactie 15 onder b. U motiveert dat de mate van belasting een optelsom is van geluidssterkte en het aantal keren in een jaar of jaren. U ziet evenementen en festivals met versterkte muziek als zware overlast en stelt voor om deze daarom uit te sluiten.
- 10.8 Bij punt j van de conclusie van inspraakreactie 15 staat dat de zonering van 100 meter waarbinnen geen woon of verblijfsrecreatieve functies gerealiseerd kunnen worden verwerkt zal worden in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. U concludeert dat dit niet is verwerkt en vraagt hiervoor aandacht.
- 10.9 Tot slot stelt u dat het plan niet passend is binnen de locatie en vraagt daarom om een alternatief plan dat het woon- en leefklimaat acceptabel houdt.

Beantwoording zienswijze 10

- 10.1 Verwezen wordt naar onze overwegingen in hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 10.2 In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van organische ontwikkeling, niet alle bouw mogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk. Voor onze overwegingen met betrekking tot het aspect geluid verwijzen wij naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overwegingen met betrekking tot het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het plangebied naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

- 10.3 Ten aanzien van groepskamperen verwijzen wij u naar onze overwegingen in hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. In hoofdstuk 12 van deze notitie hebben we een afweging gemaakt ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de nabijheid van het plangebied. Voor onze overwegingen op het punt van behoefte verwijzen we naar hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen.
- 10.4 In het bestemmingsplan is met stikstofberekeningen, natuur- en geluidonderzoeken aangetoond dat er als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor natuurgebied het Groote Gat. Artikel 2.27 van de omgevingsverordening Zeeland stelt 7 “In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.” Het natuurgebied Groote Gat ligt op 95 meter van de punt van het plangebied. Door toepassing van zonering blijft een strook van ruim 15 meter aan de oostrand gevrijwaard van verblijfsrecreatie en dagrecreatie, anders dan de bestaande mogelijkheden zoals wandelen. Aan de afstand uit de omgevingsverordening Zeeland wordt voldaan.
- 10.5 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 tot (beperk) kwetsbare objecten. Voor een tank met een capaciteit minder dan 5 m³ is deze afstand 25 meter. In het plan is rekening gehouden met een straal van 100 meter tot dit bedrijf waarbinnen 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.
- 10.6 Ten aanzien van onze overwegingen met betrekking tot verblijfsrecreatie/ groepsaccommodatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. Er is geen aanleiding om de bebouwingsmogelijkheden voor dagrecreatie te beperken. Ten aanzien van de bouwhoogte van 15 meter overwegen wij het volgende. In artikel 3.2.1. onder c is het volgende bepaald. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat voor maximaal 750 m² een bouwhoogte van maximaal 15 meter is toegestaan. Op de verbeelding is binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10 meter aangegeven. Deze mogelijkheid is opgenomen ten behoeve van (een deel van) de overdekte speelvoorziening voor bijvoorbeeld het realiseren van een klimwand. Ruimtelijk is afgewogen dat dit past binnen de hoogte van de dubbele bomenrijen in/om het bouwvlak die gehandhaafd blijven.
- 10.7 Voor onze overweging met betrekking tot geluid wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.
- 10.8 Op de verbeelding is een zonering van 100 meter aangehouden waaraan een specifieke functieaanduiding is toegekend: specifieke vorm van recreatie uitgesloten – verblijfsrecreatie eenheden. De verbeelding is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Deze functie aanduiding komt niet terug in de regels en zal daarom voor de volledigheid toegevoegd worden aan artikel 3.5.3. Verblijfsrecreatie. Een woonfunctie is niet toegestaan binnen het bedoelde gebied.

10.9 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 zienswijze 10

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 5, 6, 9 en 11 van deze notitie zienswijzen. Daarnaast is er aanleiding tot de volgende wijzigingen:

- De functieaanduiding specifieke vorm van recreatie uitgesloten – verblijfsrecreatie eenheden wordt toegevoegd aan artikel 3.5.3 Verblijfsrecreatie van de regels van het bestemmingsplan.
- De uitzonderingsregel onder artikel 3.2.1. onder c komt te vervallen.

Samenvatting zienswijze 11

11.1 U geeft aan geluidsoverlast te verwachten. U maakt hiervoor een vergelijking wat activiteiten betreft met Pinkpop (Landgraaf in Limburg) en Pukkelpop (Folterpop) in België. U geeft aan dat het

toegestane geluid tot 70 dB(A) 22 dB(A) meer is dan is toegestaan op het Groote Gat (48dB(A)).

11.2 U stelt dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie, inspraak, hoor en wederhoor.

11.3 U stelt dat het plan niet in lijn is met coalitieakkoord.

11.4 U vraagt om een berekening van de rekenkamercommissie ten aanzien van deze plannen.

11.5 U stelt dat het plan niet past binnen de provinciale beleidskaders.

11.6 U stelt dat de stikstofuitstoot in de bouwphase niet is meegewogen in de berekening.

11.7 U zegt dat archeologisch advies en/of onderzoek ontbreekt in de stukken.

- 11.8 U maakt een integrale verwijzing naar de eerder door u ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze nog steeds relevant is.
- 11.9 Tot slot kondigt u stappen aan richting de Autoriteit Consument en Markt, de bestuursrechter en het Europese Parlement.

Beantwoording zienswijze 11

In hoofdstuk 2 is gemotiveerd dat deze zienswijze niet ontvankelijk is. Om die reden wordt de zienswijze niet van antwoord voorzien. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze zienswijze inhoudelijk gelijk is aan zienswijzen 17 en 24. De beantwoording van deze zienswijzen zijn verwerkt in dit document.

Samenvatting zienswijze 12

- 12.1 U stelt dat in relatie tot de prijsvraag een toetsingskader ontbreekt waaraan de beslissing is ontleend om de beoogde exploitant te selecteren.
- 12.2 U stelt dat er in onvoldoende parkeerplaatsen is voorzien. Daarnaast vraagt u zich af hoe de voorwaardelijk verplichting – waarin is opgenomen dat parkeren ook bij niet vergunningplichtige evenementen volledig op eigen terrein moet worden gerealiseerd, zal worden gehandhaafd.
- 12.3 U verwacht veel verkeersoverlast (o.a. parkeren) aan de Dierkensteenweg en stelt voor het parkeren aan de Dierkensteenweg te verbieden, anders dan op eigen terrein.
- 12.4 U doet de aanbeveling om gebieden met hoge ecologische waarden af te schermen voor verstoring door middel van een hekwerk, geluidswal of andere voorzieningen.
- 12.5 U vraagt om alle evenementen die mechanisch versterkte muziek vereisen vergunningplichtig te maken, dan hebben belanghebbenden de mogelijkheid om hiervan kennis te nemen en hierop te reageren.
- 12.6 U stelt de uitgangspunten van het geluidsonderzoek ter discussie. Op basis van deze uitgangspunten is de geluidsbelasting ten hoogste 49 dB(A) en blijft dus onder de gestelde voorkeurswaarde van 50 dB(A). U wijst op de dunne marge, zeker in relatie tot uw opmerking over de uitgangspunten.
- 12.7 Tot slot vraag u om bij de vaststelling van het plan voldoende sturingselementen in te bouwen om ingrijpen door de gemeente mogelijk te maken indien dit bij ongewenste effecten nodig blijkt.

Beantwoording zienswijze 12

- 12.1 Voor onze overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 13 van deze notitie zienswijzen.
- 12.2 Voor onze overweging met betrekking tot parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.
- 12.3 Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid waardoor parkeren aan de Dierkensteenweg niet aan de orde is. Indien dit in de praktijk toch blijkt te gebeuren volgt handhavend optreden. Voor de volledigheid wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.
- 12.4 Het uitgevoerde onderzoek naar de natuurwaarden geeft geen aanleiding tot het plaatsen van een hekwerk, geluidswal of andere voorzieningen. Voor onze overwegingen met betrekking tot de natuurwaarden verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.
- 12.5 Voor onze overweging met betrekking tot evenementen en geluid wordt verwezen naar de hoofdstukken 4 en 9 van deze notitie zienswijzen.
- 12.6 Voor onze overweging met betrekking tot het geluidsaspect wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.
- 12.7 Indien niet aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan voldaan wordt of de regels uit de APV niet nageleefd worden kan handhavend opgetreden worden. Het bestemmingsplan vergt op dit punt geen aanpassing.

Conclusie zienswijze 12

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 6 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 13

- 13.1 U stelt de prijsvraag ter discussie om verschillende redenen. U bent van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd met is met het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2022:1157) vanwege onzorgvuldige voorbereiding.
- 13.2 U bent van mening dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Op basis van het gemeentelijke beleid is nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (hoofd functie) niet mogelijk, maar in uw optiek gaat het plan hier wel van uit.
- 13.3 U zegt dat het plan in strijd is met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), het Omgevingsplan Zeeland 2018, de provinciale Omgevingsverordening.
- 13.4 U bent van mening dat natuurwaarden enkel geborgd kunnen worden door aan specifieke zones de natuurbestemming toe te kennen in plaats van te werken met gebieden met functieaanduidingen waarbinnen bepaalde activiteiten uitgesloten worden.
- 13.5 U bent van mening dat de bodemonderzoeken niet voldoende actueel zijn en bijvoorbeeld niet ingaan op de Pfas-problematiek.
- 13.6 U bent van mening dat het bestemmingsplan onnodig veel mogelijkheden tot bouwen biedt.
- 13.7 U bent van mening dat de voorgestelde horeca-mogelijkheden te ruim zijn.
- 13.8 U heeft vraagtekens bij de verkeersveiligheid en of parkeren op een goede manier geborgd is.
- 13.9 U zegt dat er ten onrechte in het bestemmingsplan geen nadere regels zijn gesteld ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.
- 13.10 U merkt op dat er wel een eindtijd voor versterkt muziekgeluid is opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet voor evenementen. Dit is in strijd met het evenementenbeleid waarin deze eindtijden wel zijn opgenomen.
- 13.11 U stelt een andere bepaling voor artikel 3.5.5. sub e voor met betrekking tot bastonen en merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt in hoeverre er bij de bepaling van de maximale geluidsniveaus rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de bezoekers van evenementen.
- 13.12 U zegt dat het toestaan van een woning binnen de planlocatie in strijd is met het uitgangspunt van de prijsvraag dat woningbouwontwikkeling niet is toegestaan en het gemeentelijke beleid.
- 13.13 Tot slot stelt u dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en vraagt u waar planschade verhaald kan worden.

Beantwoording zienswijze 13

- 13.1 Voor onze overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 13 van de notitie zienswijzen.
- 13.2 Voor onze overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de notitie zienswijzen.
- 13.3 Wij hebben het plan getoetst aan de provinciale beleidskaders en geconcludeerd dat het plan hierbinnen past. In hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen hebben wij onze onderbouwing van de Ladder voor duurzame ontwikkeling heroverwogen. Eenvoudigheid halve verwijzen wij hier naar deze paragraaf.
- 13.4 Op basis van het recent uitgevoerde onderzoek naar de natuurwaarden kan geconcludeerd worden dat de natuurwaarden voldoende geborgd worden met de gekozen systematiek van functieaanduidingen waarbinnen bepaalde activiteiten uitgesloten worden. Naar aanleiding van recent onderzoek worden nog wel enkele wijzigingen voorgesteld, hiervoor verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

13.5 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 aanvulling hierop kan ten aanzien van PFAS het volgende toegelicht worden. 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 in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij de vergunningverlening voor de bouw van een woning, is wellicht nog wel een bodemonderzoek noodzakelijk.

13.6 In het ontwerp bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden gemotiveerd terug gebracht naar aanleiding van de inspraakreacties. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de bouwmogelijkheden voor verblijfsrecreatie aangepast (hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen).

13.7 De geboden mogelijkheden voor horeca sluiten aan op de omvang van het gebied, zijn op basis van milieuzonering goed inpasbaar en bovendien vergelijkbaar met de horecamogelijkheden van het oorspronkelijke plan voor het gebied (Euregiotuinen).

13.8 Voor de overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 8 en hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.

13.9 Voor de overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

13.10 Voor de overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

13.11 Voor de overweging met betrekking tot dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen. Over stemgeluid overwegen we aanvullend het volgende. Stemgeluid is ook in de huidige planologische situatie met bezoek aan een tuin van toepassing. Bovendien voldoet het plan aan de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Zie ook hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

13.12 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

Plan capaciteit. Doel daarvan is om niet langer op aantallen maar meer op woonkwaliteit te sturen. In deze geldt het vereiste dat de woning gerealiseerd moet worden als nultredenwoning en daarmee in basis aan de gewenste woonkwaliteit voldoet. Voor de toevoeging van één woning volgt de verantwoording uit de resultaten van de acties die gemeente en provincie samen uitvoeren in het kader van voornoemd Plan van Aanpak.

13.13 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.

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 aanpassing 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.

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

Conclusie zienswijze 13

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 5, 6, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 14

U spreekt zich uit tegen het plan omdat u van mening bent dat de uitvoering van het plan ten koste zal gaan van de leefbaarheid van de eigen bewoners en de habitat van dieren en planten en u vraagt om wat de toeristeneconomie betreft een pas op de plaats te maken.

Beantwoording zienswijze 14

Wij zijn van mening zijn dat de voorgenomen ontwikkeling een toegevoegde waarde voor Oostburg en de gehele streek kan zijn. De beoogde activiteiten richten zich zowel op de eigen bewoners als op de toeristen. Bovendien sluit het plan aan bij ons voornemen om spreiding van bezoekers over kust en achterland te bewerkstellingen. Dit door de aantrekkelijkheid van het achterland te vergroten en door het ontwikkelen en faciliteren van hierbij passend aanbod. Dit plan beoogt geen (forse) toename van het aantal bezoekers aan onze regio, maar biedt activiteiten aan mensen die hier wonen en hier te gast zijn.

Conclusie zienswijze 14

Het plan is zowel in de voorontwerpfase als in de ontwerpfase getoetst aan het woon- en leefklimaat van omwonenden en de natuurwaarden binnen (en voor zover relevant buiten) het plangebied. Daar waar nodig is het plan naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken aangepast. De aanpassingen naar aanleiding van de ontwerpfase vindt u terug in dit document.

Samenvatting zienswijze 15

- 15.1 U stelt de prijsvraag ter discussie om verschillende redenen. U bent van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd met is met het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2022:1157) vanwege onzorgvuldige voorbereiding.
- 15.2 U bent van mening dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Op basis van het gemeentelijke beleid is nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (hoofdfunctie) niet mogelijk, maar in uw optiek gaat het plan hier wel van uit.
- 15.3 U zegt dat het plan in strijd is met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), het Omgevingsplan Zeeland 2018, de provinciale Omgevingsverordening.
- 15.4 U bent van mening dat natuurwaarden enkel geborgd kunnen worden door aan specifieke zones de natuurbestemming toe te kennen in plaats van te werken met gebieden met functieaanduidingen waarbinnen bepaalde activiteiten uitgesloten worden.
- 15.5 U bent van mening dat de bodemonderzoeken niet voldoende actueel zijn en bijvoorbeeld niet ingaan op de Pfas-problematiek.
- 15.6 U bent van mening dat het bestemmingsplan onnodig veel mogelijkheden tot bouwen biedt.
- 15.7 U bent van mening dat de voorgestelde horeca-mogelijkheden te ruim zijn.
- 15.8 U heeft vraagtekens bij de verkeersveiligheid en of parkeren op een goede manier geborgd is.
- 15.9 U zegt dat er ten onrechte in het bestemmingsplan geen nadere regels zijn gesteld ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.
- 15.10 U merkt op dat er wel een eindtijd voor versterkt muziekgeluid is opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet voor evenementen. Dit is in strijd met het evenementenbeleid waarin deze eindtijden wel zijn opgenomen.
- 15.11 U stelt een andere bepaling voor artikel 3.5.5. sub e voor en merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt in hoeverre er bij de bepaling van de maximale geluidsniveaus rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de bezoekers van evenementen.
- 15.12 U zegt dat het toestaan van een woning binnen de planlocatie in strijd is met het uitgangspunt van de prijsvraag dat woningbouwontwikkeling niet is toegestaan en het gemeentelijke beleid.
- 15.13 Tot slot stelt u dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en vraagt u waar planschade verhaald kan worden.

Beantwoording zienswijze 15

Deze zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als zienswijze 13. Voor de beantwoording en conclusie wordt daarom verwezen naar zienswijze 13.

Samenvatting zienswijze 16

- 16.1 U heeft in uw inspraakreactie gevraagd om meer rekening te houden bij de inrichting van het park om de aanwezige natuurwaarden beter te beschermen. Op dit punt kunt u instemmen met het voorstel van de gemeente om o.a. vleermuisvriendelijke verlichting aan te leggen en uitloopplanken te creëren aan de oevers van de vijvers zodat dieren makkelijker uit het water kunnen.
- 16.2 U heeft in uw inspraakreactie tevens gevraagd om het plangebied te zoneren om de gebieden met de hoogste ecologische waarden te beschermen. U geeft aan dat de gemeente hieraan tegemoet is gekomen met zoneringskaarten waarop is aangegeven waar er wel en niet is toegestaan in bepaalde zones om de natuur te beschermen dan wel hinder voor de directe omgeving te beperken.
- 16.3 In vervolg op het geconstateerde onder punt 2 vraagt u om de voorgestelde zonering aan te passen voor een nog betere bescherming van de ecologische waarden. U stelt dat de natuurwaarden zich bevinden in een zuidoostelijke strook van het park dat parallel loopt aan de naastgelegen Boomkreekweg. Deze strook loopt door tot zo'n 75 meter van de Boomkreekweg. Deze strook stopt ter hoogte van de zuidelijke grenslijn van het zoneringsgebied voor broedplaatsactiviteiten. Door ook op deze strook geen activiteiten en bebouwing toe te staan wordt de aanwezige natuur in het park beter beschermd. U heeft op een kaart deze zonering aangegeven en u concludeert dat er met deze extra zonering een nieuwe bestemming gegeven kan worden aan het park met een verantwoorde borging van de ecologische waarden.

Beantwoording zienswijze 16

- 16.1 Wij nemen kennis van uw opmerking ten aanzien van de voorgestelde maatregelen met betrekking tot natuurwaarden. Wij willen u tevens wijzen op hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen waarin wij op basis van actueel natuuronderzoek aanvullende maatregelen voorstellen.
- 16.2 Wij nemen kennis van uw opmerking ten aanzien van zonering.
- 16.3 Mede op basis van het recent uitgevoerde natuuronderzoek zien wij aanleiding om de zonering te wijzigen. Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

Conclusie zienswijze 16

Uw zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 17

- 17.1 U geeft aan geluidsoverlast te verwachten. U maakt hiervoor een vergelijking wat activiteiten betreft met Pinkpop (Landgraaf in Limburg) en Folterpop in België. U geeft aan dat het toegestane geluid tot 70 dB(A) 22 dB(A) meer is dan is toegestaan op het Groote Gat (48dB(A)).
- 17.2 U stelt dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie, inspraak, hoor en wederhoor.
- 17.3 U stelt dat het plan niet in lijn is met coalitieakkoord.
- 17.4 U vraagt om een berekening van de rekenkamercommissie ten aanzien van deze plannen.
- 17.5 U stelt dat het plan niet past binnen de provinciale beleidskaders.
- 17.6 U stelt dat de stikstofuitstoot in de bouwfase niet is meegewogen in de berekening.
- 17.7 U zegt dat archeologisch advies en/of onderzoek ontbreekt in de stukken.
- 17.8 U maakt een integrale verwijzing naar de eerder door u ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze nog steeds relevant is.
- 17.9 Tot slot kondigt u stappen aan richting de Autoriteit Consument en Markt, de bestuursrechter en het Europese Parlement.

Beantwoording zienswijze 17

- 17.1 Voor onze overwegingen met betrekking tot geluid verwijzen wij naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Voor de volledigheid willen we opmerken dat uw vergelijking met Pinkpop

(Landgraaf in Limburg) en Pukkelpop in België niet juist is. Pinkpop is een jaarlijks, driedaags popfestival in Landgraaf dat per dag meer dan 60.000 mensen trekt. Het terrein waarop Pinkpop plaatsvindt heeft een oppervlakte van ongeveer 27 hectare. Pukkelpop is een jaarlijks terugkerend Belgisch popmuziekfestival in Hasselt. Het festival vindt gewoonlijk plaats in de tweede helft van augustus en duurt 4 dagen. Het festival trekt dagelijks ruim 60.000 bezoekers. Het terrein waarop Pukkelpop plaatsvindt heeft een oppervlakte van ongeveer 17 hectare.

17.2 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.

17.3 Voorliggend plan past binnen het thema Economie en arbeidsmarkt uit het coalitieakkoord.

17.4 In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 6.1 de economische uitvoerbaarheid gemotiveerd, een berekening door de rekenkamercommissie is niet aan de orde.

17.5 Wij hebben het plan getoetst aan de provinciale beleidskaders en geconcludeerd dat het plan hierbinnen past.

17.6 Voor de overweging op dit punt wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze notitie zienswijzen.

17.7 In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1 een toelichting op het archeologie aspect gegeven.

17.8 Uw eerder ingediende inspraakreactie hebben wij reeds beantwoord.

17.9 Uw aankondiging nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie zienswijze 17

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor de voorgestelde wijziging wordt verwezen naar de hoofdstukken 7 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 18

18.1 U bent van mening dat het bestemmingsplan onjuistheden bevat en somt deze als volgt op:

- Het bestemmingsplan gaat niet in op de keuze voor dit plan gerelateerd aan de prijsvraag.
- Er kan geen vergelijking gemaakt worden met verwachte bezoekersstroom Euregiotuinen.
- U verwacht files, het bestemmingsplan gaat hier niet op in.
- U verwacht stagneren verkeer waardoor het park niet goed bereikbaar zal zijn.
- Het tweebaans fietspad kan niet als veilig bestempeld worden.
- Het traject is onverlicht, dus risicovol in avond en nacht.
- Het geluidsonderzoek is gebaseerd op onjuiste parameters: enkel het verkeerslawaaai van 2021 is in kaart gebracht, de aantrekkende verkeerseffecten ontbreken. Er is ook geen rekening gehouden met muziek, evenementen of stemgeluid. U stelt eveneens dat de dB berekening onjuist is. De basisniveaus zijn niet berekend, evenmin wordt er melding gemaakt van mogelijke effecten op geluid d.m.v. afkoeling in de avonduren en windkracht/verplaatsing.
- U stelt dat de gemeente geen belangenafweging ten aanzien van omwonende heeft gemaakt, tevens heeft er geen overleg met omwonenden (burgerparticipatie)

plaatsgevonden. De georganiseerde inloopmiddagen en door initiatiefnemer opgestelde flyers hebben naar uw mening geen communicatiestatus.

- Het bestemmingsplan voldoet niet aan de beleidsuitgangspunten uit 'Krachtig Verbonden' o.a. ten aanzien van toeristische groei, ondergeschiktheid verblijfsrecreatie en burgerparticipatie.
- In het bestemmingsplan is niet verwoord dat er rondom het plangebied op 81 locaties sprake is van bewoning en 138 bewoners.
- Wat het ecologisch onderzoek betreft constateert u dat er geen melding is gemaakt van de al jaren op deze locatie broedende buizerd, de havik, ijsvogel en boomkikker. Daarnaast bent u van mening dat in tegenstelling tot hetgeen in het rapport staat er wel sprake is van hinder van vleermuizen. Geen melding is gemaakt van de bijzondere nachtvlinders in de Euregiotuinen, deze vlinders worden wekelijks geteld en doorgegeven aan het landelijke meldpunt. U zegt ook dat het rapport dateert van 2019 en daarom niet meer actueel is.
- U verwijst naar artikel 1.1. lid 1 Wet Milieubeheer en stelt dat het terrein een inrichting betreft en daarom onder milieucategorie (in de zienswijze staat milieufactor) 4.2 valt en niet 2.1.
- Het bestemmingsplan is niet duidelijk op het punt van groepskamperen. Er is niet aangegeven of max. 200 personen ook kunnen bestaan uit meerdere subgroepen.
- In het bestemmingsplan staat dat de waterloop zo is verlegd dat er geen open waterverbinding is met Natura 2000 gebied het Groote Gat. Dit is onjuist, vanaf de Boomkreekweg gaat een duiker onder de weg, deze komt uit bij de Grotendam in het water van het Groote Gat.

18.2 U bent van mening dat het bestemmingsplan niet concreet is en somt hiertoe de volgende punten op:

- U stelt dat het voorgestelde trendvolgend marktconcept niet concreet is ingevuld.
- Het plan gaat voorbij aan de behoefte van een woonomgeving met 138 bewoners waarvan het merendeel 60+ is en al jaren woonachtig in deze omgeving.
- Het plan geeft mogelijkheid voor voorstellingen, evenementen, festivals, feesten, markten, beurzen en exposities. Niet concreet is aangegeven welke invulling deze activiteiten kunnen krijgen.
- In het bestemmingsplan is toegelicht dat er sprake is van een groeimodel in 3 fasen. U bent van mening dat fase 2 en 3 niet zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan.
- U stelt dat het plan voorziet in onvoldoende parkeergelegenheid bij een festival van 1000-2500 bezoekers en stelt dat het voorzien in parkeergelegenheid op afstand onvoldoende concreet is.
- Niet aangegeven is wat de consequentie voor de gemeente is als het plan mislukt en de grond te koop komt.
- Het plan is niet duidelijk ten aanzien van een meerwaarde clausule.
- In het plan is niet ingegaan op een actuele hertaxatie van de grond.

18.3 U bent van mening dat het bestemmingsplan tegenstrijdigheden bevat en somt deze als volgt op.

- In het bestemmingsplan staat dat er behoefte is aan groepskamperen in de regio. Op campings wordt hierin niet voorzien omdat deze vorm van kamperen belastend is voor andere recreanten. U vraagt of een dergelijke belasting niet te verwachten is voor omwonenden van het plangebied?
- In de door de gemeente verstrekte flyer en het bestemmingsplan worden verschillende aantallen personen gehanteerd ten aanzien van groepskamperen.
- In het bestemmingsplan ontbreekt een toelichting over de mogelijke samenstelling van de groepen waardoor het risico op overlast voor de woonomgeving nog groter is.
- Bij de toegepaste zonering wordt 30 meter in acht genomen tot naast gelegen woningen, niet duidelijk is hoe deze afstand wordt gegarandeerd. U bent van mening dat de zonering

ook van toepassing is op het parkeerterrein en de meest nabij gelegen woning, de sluitingstijd van het Regiopark is immers later dan de sluitingstijd van de Euregiotuinen.

- U verwacht overlast van lichtmasten tot 8 meter hoog.
- U stelt dat de woonkwaliteit van omwonenden onvoldoende geborgd is via het bestemmingsplan en de APV.
- U bent van mening dat het met toegestane aantal evenementen de woonkwaliteit van de woonomgeving niet geborgd kan worden.
- Ten aanzien van het natuuronderzoek en de voorgenomen activiteiten bent u van mening dat broedvogels verstoord zullen worden, de buizerd jaarrond bescherming moet genieten en de ransuilenlocatie onvoldoende wordt beschermd.
- U stelt dat het onvermijdelijk is dat er vanwege bouwactiviteiten bomen gekapt moeten worden, dit is in strijd met het standpunt dat er zorg gedragen wordt voor de bestaande natuur.
- U stelt dat de waterpartijen onvoldoende worden beschermd.

18.4 U zegt dat het bestemmingsplan is gebaseerd op een aantal aannames en somt deze als volgt op:

- U bent het niet eens met de stelling dat het park een park voor iedereen zal zijn omdat de invulling van de activiteiten nauwelijks geconcretiseerd is.
- Dat er geen sprake is van een drugs- en alcoholrisico is, mede gelet op het lokale drugscultuurtje, een aanname.
- De meeste bezoekers zullen, gezien de aantallen, niet uit de regio komen en brengen een uitgaanscultuur mee die hier niet speelt.
- De stelling dat er van de oorspronkelijke tuinen nagenoeg niets meer over is, is een aanname zolang geen professionele inventarisatie heeft plaatsgevonden.

18.5 U wijst op onzorgvuldigheden in de gevolgde procedures, specifiek gaat het om

- Dat het plan slechts het belang van 1 burger dient en niet de burgers in het algemeen.
- Dat de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur niet juist of volledig zijn toegepast.
- Het beginsel van gelijkheid is niet goed toegepast, onder verwijzing naar het Didam arrest van 26 november 2021.
- Onvoldoende transparantie over de keuze van de winnaar van de uitgeschreven prijsvraag.
- De beginselen van 'fairplay' waaronder het afwijzen van WOB-verzoeken.
- Vooringenomenheid moet worden voorkomen.
- De initiatiefnemer heeft een BV opgericht op het perceel van de voormalige Euregiotuinen.

18.6 U wijst op gedane toezeggingen waarmee het plan volgens u in strijd is, u refereert naar:

- Verkiezingsuitspraken van verschillende politieke partijen.
- De zorgvoorwaarden/ mogelijkheden van appartementencomplex Hoogendamme.
- Het plan is in strijd met Vitaal Oostburg, vanwege mogelijke geluidsoverlast draagt het project niet bij aan gezondheid.
- De bewoners van Hoogendamme zien zich geen kans om het hele bestemmingsplan goed te lezen.

18.7 U benoemt een aantal punten in relatie tot gezondheid:

- U zegt dat het woongebied Euregiotuin een deel van de Nieuwstraat, de Brugsevaart, de Boomkreekweg, de Dierkensteenweg, Bakkersdam en ¾ van Grotendam omvat. In dit gebied zijn 81 woonlocaties waarvan 45 in appartementencomplex Hoogendamme, een aantal gezinswoningen en verder wonen er 8 jongeren en 130 ouderen. U stelt dat alternatieve woningen voor senioren niet in beeld zijn.
- U wijst op de daling van de waarde van deze woning, u bent bekend met mogelijkheden tot planschade vordering maar dit wijzigt de leefsituatie niet.
- Met dit plan komt de bedreiging van gezondheid direct in beeld, u benoemt hierbij stress, geluidsoverlast, slaapverstoring en slaapproblemen, het noodzakelijk afsluiten van huizen

waardoor geen frisse lucht toegelaten kan worden, lichtmasten die slaap verstoren, ouderen hebben juist meer slaap nodig.

- U vreest ratten en muizenplagen als gevolg van het achterlaten van afval op festivals of evenementen, u wijst hierbij naar vergelijkbare situaties in parken in de Randstad.
- Met de ontwikkeling van dit plan en de bezoekers zal de regionale zorg verder onder druk gezet worden en mogelijk onttrokken aan de burgers van Oostburg en regio.

18.8 Tot slot vraagt u om op basis van deze zienswijze niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan en stelt u voor om over te gaan naar een nieuwe procedure, vertrekkend vanuit een 0-situatie waarbij positieve ideeën voor de regio en het toerisme in samenspraak met bewoners en burgers kunnen worden ontwikkeld.

Beantwoording zienswijze 18

18.1 U haalt punten aan met betrekking tot de prijsvraag, verkeer, parkeren, geluid, onderzoek naar natuurwaarden en verblijfsrecreatie. Voor onze overweging met betrekking tot deze punten verwijzen wij naar de hoofdstukken 4, 6, 8, 10, 9 en 13 van deze notitie zienswijzen.

Over stemgeluid overwegen we aanvullend het volgende. Stemgeluid is ook in de huidige planologische situatie met bezoek aan een tuin van toepassing. Bovendien voldoet het plan aan de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Zie ook hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

Ten aanzien van burgerparticipatie 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. 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.

U stelt dat de voorgenomen activiteiten ingedeeld moeten worden in milieucategorie 4.2. Dit is niet juist. Voor de horecafunctie is milieucategorie 2 van toepassing (zie ook hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen over geluid). Voor reguliere verblijfsrecreatieterreinen is milieucategorie 3.1 van toepassing (zie ook hoofdstuk 9 van de notitie zienswijzen over geluid). Gelet op de aard en schaal van de voorgenomen verblijfsrecreatieve activiteiten binnen het plangebied kunnen deze mogelijk binnen een lagere milieucategorie ingeschaald worden. Hiermee is echter voor de afweging met betrekking tot inpasbaarheid van functies (afstand tot gevoelige functies e.d.) geen rekening gehouden, er is gerekend met de afstanden die horen bij milieucategorie 3. In aanvulling hierop verwijzen wij voor de volledigheid naar onze overwegingen in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

In het bestemmingsplan staat dat de waterloop in het verleden is verlegd, de passage over de open waterverbinding met Natura 2000 gebied het Groote Gat staat niet in de toelichting op het bestemmingsplan.

18.2 Voor de door u aangehaalde aspecten in relatie tot evenementen verwijzen wij naar onze overweging in hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overweging met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat verwijzen wij u naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

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

Voor de door u aangehaalde aspecten in relatie tot parkeren verwijzen wij naar onze overweging in hoofdstuk 10 van de notitie zienswijzen.

Naar aanleiding van de financiële aspecten die u noemt verwijzen wij naar paragraaf 6.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is, op gebruikelijke wijze, de economische uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd.

18.3 Naar aanleiding van de door uw benoemde punten in relatie tot natuurwaarden, het kappen van bomen en de waterpartijen verwijzen we naar onze overwegingen in hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van deze notitie zienswijzen.

Op onze overwegingen ten aanzien van het woon- en leefklimaat is onder 18.2 reeds ingegaan.

Lichtmasten tot 8 meter zijn enkel via een omgevingsvergunning afwijken mogelijk (artikel 3.3. van de regels) waarbij aan verschillende voorwaarden wordt getoetst, de beoordeling van de effecten op de omgeving is één van deze voorwaarden.

Ten aanzien van uw opmerking over de flyer is van belang om aan te geven dat de juridisch bindende mogelijkheden zijn vastgelegd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, niet in een flyer. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn dus leidend.

Naar aanleiding van uw vraag over groepskamperen ligt een nadere toelichting voor de hand. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over groepskamperen het volgende. 'De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.' Hiermee is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfsgasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld natuuractiviteiten en evenementen. Hierbij wordt ook verwezen naar onze overweging in hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen waarin de andere door u benoemde aspecten in relatie tot groepskamperen aan de orde komen.

In de gezoneerde gebieden rondom woningen en bedrijven zijn bebouwingsmogelijkheden uitgesloten. Dit is geborgd via de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Deze zonering is ook toegepast op het parkeerterrein en de meest nabij gelegen woning. De zonering bedraagt 10 meter. In hoofdstuk 10 (parkeren) van deze notitie zienswijzen wordt hierop nader ingegaan.

18.4 We hebben kennis genomen van uw standpunten, deze geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

18.5 De punten die u benoemt als onzorgvuldigheden geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan omdat ze geen betrekking hebben op de ruimtelijke afweging die binnen de kaders van het bestemmingsplan gemaakt wordt. Voor onze afweging over de prijsvraag in relatie tot het bestemmingsplan verwijzen wij naar hoofdstuk 13 van deze notitie zienswijzen.

18.6 De punten die u benoemt in relatie tot verkiezingen en zorgvoorwaarden van appartementencomplex Hoogendamme geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan omdat ze geen betrekking hebben op de ruimtelijke afweging die binnen de kaders van het bestemmingsplan gemaakt wordt. Voor onze overwegingen ten aanzien van geluid verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen. Tijdens de periode van ter inzage legging van het bestemmingsplan is gewezen op de mogelijkheid om een afspraak te maken om nadere informatie over het bestemmingsplan te verkrijgen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

18.7 Wij komen tot de conclusie dat na realisatie van het plan een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden geborgd is. Wij delen uw zorgen omtrent de gezondheid van omwonenden om die reden niet. Voor de volledigheid verwijzen wij u naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

18.8 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 zienswijze 18

Uw zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 6, 8, 9 en 10 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 19

U maakt in uw zienswijze bezwaar tegen:

19.1 Alle evenementen en festivals met een geluidsterkte van meer dan 58 DB op uw gevel. De frequentie van geluidsoverlast gevende activiteiten is groot. 10 dagen middelgrote vergunning plichtige evenementen/ festivals, 12 niet vergunning plichtige incidentele evenementen, onbeperkt niet vergunning plichtige kleinschalige evenementen. Deze mogen allemaal tot 75 DB op uw gevel en slechts de middelgrote hebben een eindtijd. U vreest hierdoor gezondheidsproblemen.

19.2 U zegt dat is aangegeven dat groepskamperen op een gewone camping niet mogelijk is vanwege de overlast. U vraagt zich af of dit voor dan geen overlast met zich mee zal brengen. Volgens u zijn er campings in de gemeente die groepskamperen willen, maar geen toestemming krijgen van de gemeente.

19.3 Alle activiteiten en woongelegenheden die in de Boomkreek kunnen plaatsvinden. De Boomkreek is open verbonden met Natura 2000 Het Groote Gat en mag om die reden niet vervuild worden.

19.4 De omvang van de voorgestelde overdekte speelvoorzieningen (2000 m² met 15 hoogte). Hiervoor zullen veel bomen gekapt moeten worden. U stelt voor om een kleiner gebouw mogelijk te maken voor de overdekte speelvoorzieningen zodat dit beter in het groene karakter van het park past.

- 19.5 Woningen voor verblijfsrecreatie tot 70 m². U geeft aan dat deze omvang te groot is voor de voorgestelde bijzondere vormen van verblijfsrecreatie zoals bijvoorbeeld een vogelnestje en een boomwoninkje. Gemiddeld zijn recreatiewoningen voor 4 personen 45 m².
- 19.6 Alle raadsleden die wel een stem uitbrengen en zich niet verdiept hebben in het ontwerp bestemmingsplan.
- 19.7 Tegen de 10 procent verkoopvloeroppervlakte voor horeca dat zich buiten het bouwvlak mag bevinden. Een gebouw met een omvang van 10 op 15 meter is erg ruim, ook als het verdeeld wordt in meerdere gebouwen. Ik pleit voor 0 procent. Er is binnen loopafstand al horeca gepland in het bestaande gebouw en de overdekte speelvoorziening. U pleit er voor om groen groen te houden.
- 19.8 Een toiletgebouw van 8 meter hoogte, een dubbele laag toiletgebouwen komt nooit voor.
- 19.9 De vergelijking met kleinschalig kamperen waardoor er van 20 wooneenheden naar 30 gegaan is. Groepskamperen moet ook meegeteld worden, dit mag ook niet op een kleinschalige camping. Ontheffing voor groepskamperen mag slechts 1 keer per kampeerseizoen per terrein voor kleinschalig kamperen worden verleend. Ook mag er tussen 1 november en 15 maart niet gerecreëerd worden, dus naar uw mening ook niet in andere wooneenheden.
- 19.10 Drie groepsgebouwen. U verwacht overlast door alcoholgebruik en nachtwandelingen zonder toezicht. De voorgestelde omvang van de gebouwen geeft de indruk dat ze bedoeld zijn voor grotere groepen dan 12 mensen en ze passen niet in de groene omgeving.
- 19.11 Het verjagen van beschermde en onbeschermde vogels en andere dieren. U vraagt waarom de broedende buizerd geen status krijgt.
- 19.12 Een onduidelijk en niet concreet bestemmingsplan, u stelt dat op basis van dit bestemmingsplan alles nog mogelijk is.
- 19.13 Geen concreet plan ten aanzien van parkeren waardoor u parkeeroverlast verwacht en hierdoor een belemmering van uw agrarische activiteiten.
- 19.14 Versterkte muziek op podium 2 waardoor u geluidsoverlast verwacht.
- 19.15 Tegen de Aeriusberekening in bijlage 6. U stelt dat de berekening niet is gebaseerd op de verwachte toename van verkeersbewegingen, evenementen en muziekfestivals.
- 19.16 De mogelijkheid tot 75 DB en de overlast die u hiervan verwacht.
- 19.17 Dat het park doorverkocht kan worden bij aankoop en dat dan niet duidelijk is wat er dan mee gaat gebeuren.
- 19.18 Dat er geen voedselbos meer komt, er is ruimte genoeg voor en zou een goede combinatie zijn met natuurslaaphuisjes.
- 19.19 Dat het plan onduidelijk is over het kappen van bomen en het behoud van struikgewas en bomen. Niet is aangegeven hoe de huidige beplanting er uit ziet en of er daadwerkelijk sprake is van herplant bij kappen van bomen.
- 19.20 Het niet kunnen borgen van de afstemming van de jaarcyclus door de initiatiefnemer (blz 404).
- 19.21 Tot slot pleit u voor een rustiger en groener park met meer educatieve onderdelen voor onze jeugd en jongeren en bovendien zou dit veel beter aansluiten bij Vitaal Oostburg.

Beantwoording zienswijze 19

- 19.1 Voor onze afweging met betrekking tot geluid verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.
- 19.2 Naar aanleiding van uw vraag over groepskamperen ligt een nadere toelichting voor de hand. In de toelichting op het bestemmingsplan staat over groepskamperen het volgende. 'De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen en evenementen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren. Om die reden wordt op gronden in het zuidwesten de mogelijkheid geboden voor groepskamperen.' Hiermee is bedoeld dat op verblijfsrecreatieterreinen de combinatie van reguliere verblijfs gasten niet goed samengaat met groepskamperen met name omdat beiden

verschillende inzet vragen op aan te bieden activiteiten. Binnen dit plan komen deze samen omdat ingezet wordt op bijvoorbeeld natuuractiviteiten en evenementen. Hierbij wordt ook verwezen naar onze overweging over groepskamperen in hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

Groepskamperen op verblijfsrecreatieterreinen is in principe rechtstreeks mogelijk.

19.3 Voor onze afweging met betrekking tot het water in het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van deze notitie zienswijzen.

19.4 Voor onze afweging met betrekking tot het kappen van bomen binnen het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van deze notitie zienswijzen. Van het bouwvlak mag 15% bebouwd worden, maar dat hoeft niet. Op dit moment staat nog niet vast dat er daadwerkelijk een overdekte speelvoorziening komt, maar die mogelijkheid is er wel. De maximaal toegestane hoogte is 10 meter. Voor de volledigheid wijzen wij u naar het antwoord op zienswijze 10 onder 6 die over de maximale hoogte van 15 meter gaat.

19.5 Voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van verblijfsrecreatieve eenheden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van deze notitie zienswijzen.

19.6 Wij nemen kennis van uw mening.

19.7 Het ontwerp bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor horeca buiten het bouwvlak, deze mogelijkheid is geschrapt naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan.

19.8 Voor onze overwegingen met betrekking tot maatgeving in relatie tot verblijfsrecreatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van deze notitie zienswijzen.

19.9 Voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van het verblijfsrecreatieve aanbod binnen het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van deze notitie.

19.10 Voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van het verblijfsrecreatieve aanbod in relatie tot verblijfsrecreatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 (verblijfsrecreatie) van deze notitie zienswijzen.

19.11 Voor onze overweging met betrekking tot de natuurwaarden binnen het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

19.12 Ten aanzien van het naar uw mening niet concreet zijn van het bestemmingsplan overwegen wij het volgende. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het plan toegelicht. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd. Hiermee zijn de mogelijkheden voor het plangebied duidelijk vastgelegd (rechtszekerheid voor initiatiefnemer en omwonenden). Binnen die mogelijkheden kan er sprake zijn van (organische) ontwikkeling, niet alle bouwmogelijkheden moeten bijvoorbeeld direct ingevuld worden. Ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan zijn niet mogelijk.

19.13 Voor onze overweging met betrekking tot parkeren verwijzen we naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.

19.14 Voor onze afweging met betrekking tot geluid verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen en wat evenementen betreft naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

19.15 De Aeriusberekening is geactualiseerd, hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 7 van de notitie zienswijzen.

19.16 Voor onze afweging met betrekking tot geluid verwijzen we naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.

19.17 Onder 19.12 hebben wij gemotiveerd dat ontwikkelingen buiten het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk zijn.

19.18 Uw visie op de realisatie van een voedselbos nemen wij voor kennisgeving aan.

19.19 Voor onze overweging over het kappen van bomen binnen het plangebied verwijzen we naar hoofdstuk 6 (natuurwaarden) van deze notitie zienswijzen.

19.20 Wij hebben uw punt onder de aandacht gebracht bij de initiatiefnemer, in het kader van het bestemmingsplan kunnen hierover geen regels gesteld worden.

19.21 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 zienswijze 19

Uw zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de hoofdstukken 5, 6, 7, 9 en 10 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 20

U maakt bezwaar tegen:

- 20.1 U stelt dat het plangebied deel uitmaakt van een landelijke omgeving. U zegt dat in het bestemmingsplan ook wordt gesproken over stedelijk gebied en buitengebied en naoorlogse woonwijken. U wenst duidelijkheid over de gebruikte terminologie.
- 20.2 Aantasting van de directe omgeving door geluidsoverlast, lichtvervuiling, verkeersoverlast en toename van CO₂ en stikstofuitstoot.
- 20.3 De voorgenomen activiteiten zorgen voor klimaatopwarming door extra CO₂ en stikstofuitstoot en er is sprake van verstoring van de habitat van veel (beschermde) dieren en vogels.
- 20.4 De toename van verkeer, bijbehorende CO₂ en stikstofuitstoot en verkeersonveilige situaties.
- 20.5 Het risico op gezondheidsproblemen door stress.
- 20.6 Aantasting in uw vrije keuze omdat u als direct omwonende niet kunt kiezen of wilt deelnemen aan de evenementen of niet.
- 20.7 De waardedaling of onverkoopbaar worden van uw woning.
- 20.8 U verwacht negatieve gevolgen als gevolg van alcohol en drugsgebruik, en het gebruik van natuurgebied het Groote Gat voor sport- en zwemactiviteiten.
- 20.9 Het verplaatsen van evenementen van het centrum van Oostburg en Groede Podium naar het regiopark waardoor het centrum van Oostburg nog minder bezocht zal worden.
- 20.10 Het verplaatsen van toerisme vanuit andere gebieden in Zeeland en België naar Oostburg. U stelt daarom voor om de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan te continueren.
- 20.11 De horeca.
- 20.12 Meerdaagse festivals en evenementen, dit past evenals groepskamperen niet binnen de hoofdfunctie dagrecreatie.
- 20.13 Festivals en evenementen omdat ze veel publiek aantrekken, mogelijke overlast zoals geluidsoverlast, lichtvervuiling, verkeersoverlast, parkeren in woonwijken, klimaatopwarming en verstoring van dieren in het plangebied en de omgeving hiervan.

Beantwoording zienswijze 20

20.1 In het document met de beantwoording van de vragen wordt onder vraag 27.24 ingegaan op verschillende termen. Daarnaast hanteren we de term rustige woonwijk en gemengd gebied om de inpasbaarheid van functies te beoordelen, deze typering van gebieden is gebaseerd op de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis hiervan kunnen richtafstanden worden afgeleid zoals die worden nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (rustig buitengebied of natuurgebied). Kleinere richtafstanden tussen verschillende functies kunnen worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied (gebieden met verschillende functies). De term naoorlogse woonwijk wordt gebruikt bij het bepalen van de bodemkwaliteit. Voor verschillende disciplines (o.a. ruimtelijke ordening, milieu, wegen- en verkeerswet, bodemkwaliteit) worden dus verschillende termen gehanteerd om gebieden te typeren.

20.2 Voor onze overweging met betrekking geluid, verkeer en stikstof verwijzen wij u naar de hoofdstukken 7, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen. Van lichtvervuiling is met de realisatie van dit plan geen sprake.

20.3 Voor onze overweging met betrekking tot stikstof en natuurwaarden verwijzen wij u naar de hoofdstukken 6 en 7 van deze notitie zienswijzen.

20.4 Voor onze overweging met betrekking tot verkeer en stikstof verwijzen wij u naar de hoofdstukken 7 en 8 van deze notitie zienswijzen.

20.5 Wij komen tot de conclusie dat na realisatie van het plan een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden geborgd is. Wij delen uw zorgen omtrent de gezondheid van omwonenden om die reden niet. Voor een nadere motivering verwijzen wij u naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

20.6 In de planvorming hebben wij een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden geborgd. Verwezen wordt naar het de afweging onder 20.5.

20.7 Wat betreft een mogelijke waardedaling van uw woning 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](#)

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

20.8 Sport- en zwemactiviteiten in natuurgebied het Groote Gat zijn niet mogelijk, dat is zo en dat blijft zo. Wat drugs- en alcoholgebruik betreft overwegen wij het volgende. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige) overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde. Binnen de melding of vergunning worden zaken van openbare orde en veiligheid nader afgekaderd.

20.9 U verwacht dat bestaande evenementen worden verplaatst naar het plangebied waardoor er minder activiteiten in het centrum van Oostburg plaatsvinden. Dit is niet aan de orde. Voor een nadere overweging wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen.

20.10 Met de realisatie van dit plan kan een spreiding van toeristen tussen kustgebied en achterland bewerkstelligd worden. De activiteiten binnen het plangebied richten zich zowel op toeristen als de inwoners van de gemeente. Voor een nadere overweging wordt verwezen naar hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen.

20.11 Uit uw zienswijze blijkt niet duidelijk waarom u bezwaar maakt tegen de horeca activiteiten. Wij zijn van mening dat de horeca activiteiten nodig zijn voor het beoogde plan binnen het plangebied, bovendien is gemotiveerd dat de horeca ruimtelijk aanvaardbaar is.

20.12 Voor onze overweging met betrekking tot evenementen verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen, voor onze overweging met betrekking tot verblijfsrecreatie en groepskamperen verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. Aanvullend hierop kan toegelicht worden dat binnen de regels van het bestemmingsplan zowel (afgebakende) mogelijkheden worden geboden voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

20.13 Voor onze overweging met betrekking tot evenementen verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen, voor onze overweging met betrekking tot natuurwaarden verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

Conclusie zienswijze 20

Uw zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 5, 7, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 21

21.1 U stelt dat het plan op meerder punten niet in overeenstemming is met het gemeentelijk visiedocument Krachtig Verbonden. In het visiedocument is bepaald dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet mogelijk is, via voorliggend plan wordt verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt. Daarnaast stelt u dat het plan in strijd is met het uitgangspunt van het visiedocument gericht op het behouden van een open en ruimtelijk karakter van het buitengebied. Tot slot geeft u aan dat op basis van het visiedocument permanente bewoning op een verblijfsrecreatieterrein niet gewenst is. Het voorliggend ontwerp bestemmingsplan laat binnen het plangebied een woning toe.

21.2 U stelt dat er mede gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 ter plaatse van het plangebied geen sprake is van bestaand stedelijk gebied. Om die reden zou gemotiveerd moeten worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in deze behoefte kan worden voorzien.

21.3 U vraagt om in de begripsbepalingen te duiden wat wordt verstaan onder recreatief nachtverblijf. Tevens vraagt u om in de begripsbepalingen een definitie op te nemen van grootschalig evenement. U vraagt of het klopt dat in de periode vanaf 15 november tot en met 14 maart geen specifieke vorm van recreatie-groepskamperen is toegestaan? Onder verwijzing naar de prijsvraag vraagt u zich af of verblijfsrecreatie in dit plan geen hoofdfunctie af, u wijst hierbij wederom op de strijd met het visiedocument Krachtig Verbonden. U vraagt om inzichtelijk te maken welke activiteiten verstaan worden onder 'specifieke vorm van recreatie – broedplaatsactiviteiten', u stelt dat bedrijfsmatige activiteiten niet passen binnen de bestemming 'Recreatie'. In dit kader stelt u voor om de groenstrook aan de zijde van de Dierkensteenweg ook 100 meter breed te maken zodat de broedplaatsactiviteiten verder van de woningen plaatsvinden.

21.4 De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden is vastgesteld op 1400 m². U vraagt of groepsaccommodaties hier ook onder vallen. U stelt voor om, indien dit niet het geval is, de totale oppervlakte aan gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden alsmede groepsaccommodaties te maximaliseren. Dit mede gelet op het feit dat deze bouwwerken gebouwd kunnen worden in en buiten het bouwvlak.

In artikel 3.2.4 aanhef en onder c van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte van antennes maximaal 5 meter bedraagt. Vanaf welk punt wordt dit gemeten? Is het ook toegestaan om een antenne van 5 meter te plaatsen op een bouwwerk?

U maakt uit artikel 3.2.4. aanhef en onder f van het ontwerpbestemmingsplan op dat erf- en perceelafscheidings maximaal 3 meter hoog mogen zijn. Om welke reden is hier afgeweken van de afmetingen van een vergunningsvrij erf- of perceelafscheiding als bedoeld in bijlage II van het besluit Omgevingsrecht?

21.5 Op grond van artikel 3.5.1 onder f van het ontwerpbestemmingsplan is uitsluitend ten behoeve van vergunningplichtige evenementen het toegestaan parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken. Waar zou moeten worden voorzien in deze parkeercapaciteit? Met andere woorden: welke locatie moet hiervoor worden gebruikt?

21.6 U vraagt of onder evenementen tevens festivals worden bedoeld? U merkt op dat er wel een eindtijd is opgenomen voor het voortbrengen van muziek, maar niet voor het evenement. U heeft er belang bij dat de eindtijd van de verschillende soorten evenementen in het bestemmingsplan wordt bepaald.

Daarnaast valt u op dat in het ontwerpbestemmingsplan niets is opgenomen over het maximaal aantal bezoekers. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit wel van belang. Er

moet immers onderzocht worden of de omgeving is ingericht op het ontvangen van grote aantallen bezoekers.

21.7 Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan 2 jaar (artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening). Het verkennend bodemonderzoek lijkt te zijn uitgevoerd in 1998. Naar uw overtuiging kan dit zeer verouderde bodemonderzoek niet ten grondslag worden gelegd aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

21.8 U kan zich niet verenigen met de visie op het verkeer en de verkeersaantrekkende werking van het plan. Het is onduidelijk waar de schattingen op zijn gebaseerd. Ook is onduidelijk welke evenementen binnen het plangebied zijn toegestaan. Aangezien het type evenementen niet bekend is, kan ook geen inschatting worden gemaakt van de geluidsbelasting op de omliggende woningen.

21.9 U stelt dat het ecologisch onderzoek niet uitgaat van de actuele situatie, in de afgelopen jaren hebben zich meerdere dieren in het gebied gevestigd. U stelt voor om het Natura 2000 gebied via de Euregiotuinen te verbinden met de Sophiapolder, waardoor een aaneengesloten natuurgebied ontstaat van ongeveer 145 hectare.

U geeft aan dat de aan het gebruik van het programma Aeries Calculator ten grondslag liggende gegevens niet waarneembaar zijn voor u. U stelt inzage te moeten hebben in de gemaakte keuze bij de invoer van het programma AERius Calculator en verwijst hierbij naar een uitspraak van de Raad van State d.d. 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2454.

Voor bouwactiviteiten in het hoofdgebouw is een voorwaardelijke verplichting van kracht om effecten op met name vleermuizen te voorkomen. Op welke manier wordt gehandhaafd dat deze voorwaardelijke verplichting ex artikel 3.2.5, onder a, van het ontwerpbestemmingsplan wordt nagekomen?

21.10 In relatie tot geluid stelt u het volgende. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt een schatting gemaakt van het aantal bezoekers. Voor u is onduidelijk waar deze schatting op is gebaseerd. U stelt dat niet uitgesloten kan worden dat het plangebied veel meer bezoekers trekt. Daarbij geeft u aan dat de onderzoeken die gebaseerd zijn op de gemaakte schatting van het aantal bezoekers, zoals bijvoorbeeld de Aeriesberekening en het akoestisch onderzoek, niet representatief zijn. Deze onderzoeken kunnen daarom ook niet aan het besluit ten grondslag worden gelegd.

U vraagt zich af of er bij het beoordelen van de geluidsbelasting rekening is gehouden met cumulatief van geluid en piekbelasting? Volgens u blijkt dit niet uit het overgelegde akoestisch onderzoek en u vraagt hierover duidelijkheid te verschaffen.

21.11 U stelt dat geen invulling is gegeven aan het beleid tot bevordering van burgerparticipatie. Er heeft geen voorafgaand overleg met u en andere omwonenden plaatsgevonden. U stelt tevens dat uit het voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet blijkt op welke wijze en in welke mate rekening is gehouden met uw belangen en die van andere omwonenden. Om die reden is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand gekomen.

21.12 In relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan '4 woningen Dierkensteenweg Oostburg' is eerder een explosievenonderzoek verplicht gesteld. U vraagt zich af waarom voor dit plan geen onderzoek is gedaan naar explosieven?

21.13 Op basis van de punten in de zienswijze vraagt u om af te zien van definitieve vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel het bestemmingsplan te wijzigen met inachtneming van de onderhavige zienswijze.

Beantwoording zienswijze 21

21.1 Voor onze overwegingen met betrekking tot verblijfsrecreatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. Binnen het plangebied wordt dagrecreatie mogelijk gemaakt en in ondergeschikte mate verblijfsrecreatie. Er is dus geen sprake van een verblijfsrecreatieterrein. De te realiseren woning is gemotiveerd en binnen de regels en verbeelding op de gebruikelijke wijze mogelijk gemaakt.

21.2 Voor onze overweging op dit punt verwijzen wij u naar hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen.

21.3 Aan de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) wordt het begrip recreatief nachtverblijf toegevoegd met de volgende definitie: recreatief nachtverblijf waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en of recreatiewoningen door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben. In de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) is onder 1.40 reeds een begripsbepaling voor grootschalig evenement opgenomen: grootschalig evenement een evenement dat niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties op grond van artikel 2.21 lid 1 onder b van het Activiteitenbesluit, een (boven)regionale uitstraling heeft en/of naar verwachting substantiële hinder of overlast opleveren voor de omgeving; en/of naar verwachting een substantieel risico op aantasting van de openbare orde oplevert, waarbij substantiële inzet van politie, brandweer of ambulancedienst noodzakelijk is.

In artikel 3.5.3 onder e is bepaald dat groepskamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen' in de periode van 15 maart tot en met 15 november is toegestaan, in de periode vanaf 16 november tot en met 14 maart dus niet. Voor de volledigheid verwijzen wij u voor onze nadere afwegingen met betrekking tot groepskamperen naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van de verblijfsrecreatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

In artikel 3.5.2 onder e van de regels zijn broedplaatsactiviteiten als volgt nader omschreven: Broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie. Broedplaatsactiviteiten zijn daarmee te duiden als activiteiten die aan bureaus plaatsvinden in een zeer kleinschalige kantoorachtige omgeving en die nauw gelieerd zijn aan dag- en verblijfsrecreatie. Deze activiteiten zijn inpasbaar binnen het plangebied. De broedplaatsactiviteiten zullen dan ook nauwelijks of geen invloed op de omgeving hebben waardoor het niet nodig is om de zonering voor deze activiteiten te verbreden ten opzichte van de omliggende woningen.

21.4 Voor onze overwegingen met betrekking tot de omvang van verblijfsrecreatieve eenheden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

De hoogte van antennes wordt gemeten vanaf het peil (artikel 2.3 van de regels), het is dus niet toegestaan om een antenne van 5 meter te plaatsen op een bouwwerk.

In artikel 3.2.4 onder b is vastgelegd dat de bouwhoogte van erfscheidingen maximaal 2,5 meter mogen bedragen. Deze regeling is opgenomen omwille van de bestaande erfscheiding.

21.5 De locatie voor parkeren ten behoeve van vergunningplichtige evenementen kan, indien niet voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, wisselend zijn. Bijvoorbeeld afhankelijk van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de beschikbaarheid van locaties (bijvoorbeeld akkers waarop geen gewas meer staat). Voor onze nadere overwegingen op het punt van parkeren verwijzen wij u naar hoofdstuk 10 van deze notitie zienswijzen.

21.6 Voor onze overwegingen met betrekking tot de door u aangehaalde punten in relatie tot evenementen verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

21.7 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 aanvulling hierop kan ten aanzien van PFAS het volgende toegelicht worden. In december 2020 is in het kader van de zorgplicht de bodemkwaliteitskaart PFAS van de gemeente Sluis vastgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft aan dat de bodem binnen het grondgebied van de Gemeente Sluis voldoet aan de achtergrondwaarden die gesteld zijn in het tijdelijk handelingskader voor hergebruik

van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Er mag uitgegaan worden van de kwaliteitsklasse die de zonering van deze kaart aangeeft, mits er geen direct aanwijsbare bronnen zijn. Van de locatie zijn geen direct aanwijsbare bronnen. PFAS is dus ook geen belemmering. Gezien het bovenstaande achten wij de bodemkwaliteit m.b.t. de functiewijziging voldoende getoetst en is verder onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij de vergunningverlening voor de bouw van een woning, is wellicht nog wel een bodemonderzoek noodzakelijk.

21.8 Voor onze overwegingen met betrekking tot verkeer verwijzen wij naar hoofdstuk 8 van deze notitie zienswijzen, voor onze overwegingen met betrekking tot evenementen verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

21.9 Er is een nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen gaat hier nader op in. Van een verbinding van de voorgestelde gebieden tot één groot natuurgebied zoals u voorstelt is geen sprake. Voor de volledigheid wordt aangegeven dat het plangebied geen natuurgebied is. Voor onze overweging met betrekking tot stikstof (actuele berekening en de uitgangspunten voor deze berekening) verwijzen wij u naar hoofdstuk 7 van deze notitie.

Met betrekking tot artikel 3.2.5 kunnen wij het volgende toelichten. Indien voor de bouwkundige aanpassingen een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig wordt getoetst aan het bestemmingsplan en dus eveneens aan de voorwaardelijke verplichting. Voor het geval geen Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is zal het nadere ecologische onderzoek ter beoordeling voorgelegd moeten worden aan het college van B&W. Dit wordt toegevoegd aan de voorwaardelijke verplichting.

21.10 Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het aantal bezoekers van evenementen gemaximaliseerd, hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen. Voor onze overwegingen met betrekking tot geluid in relatie tot uw zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.

21.11 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.

Het (bestemmings)plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaï, luchtkwaliteit, geluid 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 zienswijzen heeft nadere afweging plaatsgevonden op deze punten en worden voorstellen tot aanpassing van het plan gedaan in het belang van de omwonenden. Voor de volledigheid verwijzen we ook naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

21.12 Met betrekking tot explosievenonderzoek is eerder, naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties, 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.' Deze tekst is echter niet verwerkt in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, deze toelichting wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan alsnog opgenomen.

21.13 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 21

Uw zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar de hoofdstukken 4, 5, 6, 8, 9, en 10 van deze notitie zienswijzen. Daarnaast stellen wij voor om de volgende punten te wijzigen.

Aan de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) wordt het begrip recreatief nachtverblijf toegevoegd met de volgende definitie: recreatief nachtverblijf waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en of recreatiewoningen door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

Artikel 3.2.5 onder a van de regels wordt als volgt gewijzigd: Bouwkundige aanpassingen aan het bestaande gebouw kunnen pas worden uitgevoerd, nadat een deskundige op het gebied van ecologie heeft vastgesteld dat er als gevolg van de bouwkundige aanpassingen geen beschermde diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde diersoorten worden beschadigd of er naar het geschreven oordeel van een deskundige op het gebied van ecologie voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige beschermde diersoorten. Het deskundigenoordeel wordt ter beoordeling voorgelegd aan het college van B&W.

Aan paragraaf 4.12 van de toelichting op het bestemmingsplan (Externe Veiligheid) wordt de volgende tekst toegevoegd:

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.' Deze tekst is echter niet verwerkt in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, deze toelichting wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan alsnog opgenomen.

Samenvatting zienswijze 22

U maakt een integrale verwijzing naar de eerder door u ingediende inspraakreactie en geeft aan deze nu als zienswijze te willen indienen. Daarnaast bestaat uw zienswijze uit 55 vragen, deze zijn samengevat in een apart document dat ingaat op de bij de ingediende zienswijzen gestelde vragen.

Beantwoording zienswijze 22

Op uw eerder ingediende inspraakreactie hebben wij reeds schriftelijk gereageerd. De nu ingediende zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op diverse punten te wijzigen. Deze wijzigingen zijn verwoord en toegelicht in dit document. Deze punten zien ook toe op de door u aangedragen punten in de eerder door u ingediende inspraakreactie. De door u gestelde vragen worden beantwoord in een apart document 'Beantwoording vragen bij zienswijzen'.

Conclusie zienswijze 22

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 23

23.1 U bent van mening dat gelet op de natuurbelangen, waarbij u wijst op de aanwezigheid van verschillende dieren in het plangebied en de ligging nabij natura 2000 gebied het Groote Gat, de beoogde recreatieve ontwikkeling ter plaatse niet passend is. Tevens stelt u dat vanwege de voorgestelde bouwmogelijkheden veel natuur(waarden) verloren zullen gaan.

23.2 U stelt dat de voorgestelde verblijfsrecreatie in strijd is met het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021-2025 waarin staat dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet is toegestaan.

23.3 U geeft aan overlast te verwachten van grote groepen jongeren die gebruik maken van de groepsaccommodaties. U vraagt daarom om het gebruik van deze voorzieningen als familieaccommodatie zoals aangegeven in de toelichting op het plan te borgen in de regels. U verontrusting wordt versterkt omdat het gaat om accommodaties van 200 m² zonder een maximum aan hierin te verblijven gasten.

23.4 U stelt dat u van mening bent dat de suggestie dat binnen de gemeente weinig mogelijkheden voor groepsaccommodaties zijn een 'gezocht' argument is.

23.5 Hetgeen in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is opgenomen omtrent groepskamperen is niet dan wel onvoldoende concreet en laat hierdoor veel ruimte open voor invullingen welke voor cliënten zeer nadelig kunnen zijn. U stelt dat dit tevens in strijd is met de rechtszekerheid.

23.6 U bent van mening dat het houden van middelgrote evenementen uitgesloten dient te worden. Naast de parkeer- en geluidsoverlast stelt u dat dit soort evenementen voor de ter plaatse aanwezige diersoorten een verstorend effect zal hebben. Ten aanzien van parkeren geeft u aan dat de planregel 3.5.6 onder 6 voor u onvoldoende (rechts-)zekerheid biedt. U verwacht parkeeroverlast bij u in de buurt. Tevens vreest u voor drank- en drugsgebruik op de voorziene middelgrote evenementen. U wijst op de hiermee gepaarde gaande overlast zoals geluid en vernieling.

23.7 Volgens de toelichting op het bestemmingsplan zijn ook 'wedstrijden' toegestaan, dit over het gehele terrein. Niet of onvoldoende wordt aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Cliënten merken op voorhand op zich niet voor te kunnen stellen, zeker niet gezien de aanwezige natuurbelangen alsmede de belangen van omwonenden, dat dit terrein zich leent voor 'wedstrijden'. U zegt dat het in het kader van de rechtszekerheid in ieder geval duidelijkheid moet komen over wat hieronder wordt verstaan.

23.8 Gelet op bovenstaande stelt u dat met uw belangen en de natuurbelangen ter plaatse in het geheel geen rekening is gehouden, zeker wat betreft het bieden van de mogelijkheid tot middelgrote evenementen. Dit is in strijd met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel. U verzoekt daarom dit bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel met inachtneming van de genoemde bezwaren gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 23

23.1 Voor onze overweging met betrekking tot de natuurwaarden in relatie tot uw zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen.

23.2 Voor onze overweging met betrekking tot verblijfsrecreatie in relatie tot uw zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

23.3 Voor onze overweging met betrekking tot de omvang van groepsaccommodaties verwijzen wij naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

23.4 Uw standpunt nemen wij voor kennisgeving aan.

23.5 Voor onze overweging met betrekking tot groepskamperen in relatie tot uw zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen.

23.6 Voor onze overwegingen met betrekking tot evenementen, parkeren, natuurwaarden en geluid verwijzen wij u naar de hoofdstukken 4, 10, 6 en 9 van deze notitie zienswijzen. Ten aanzien van de parkeerregeling in artikel 3.5.6. onder b overwegen wij het volgende. De locatie voor parkeren ten behoeve van vergunningplichtige evenementen kan, indien niet voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, wisselend zijn. Bijvoorbeeld afhankelijk van het aantal benodigde parkeerplaatsen en de beschikbaarheid van locaties (bijvoorbeeld akkers waarop geen gewas meer staat). In het mobiliteitsplan dient aandacht te zijn voor verkeersveiligheid en geschiktheid van de locatie. Van parkeeroverlast kan en mag in die situaties geen sprake zijn. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de punten inzake drugs, alcohol en vernieling niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige) overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde. Binnen de melding of vergunning worden zaken van openbare orde en veiligheid nader afgekaderd.

23.7 Op basis van de regels zijn spel-, sport- en speelvoorzieningen toegestaan met uitzondering van de gebieden waaraan de functieaanduiding 'groen' is toegekend. Hiermee is een afstand tussen spel-, sport- en speelvoorzieningen en omliggende woningen geborgd die voorkomt dat er overlast ontstaat. Onder een spel-, sport- en speelvoorziening dient volgens het normale spraakgebruik te worden verstaan een buiten gelegen gelegenheid om te kunnen spelen.

23.8 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met de voorgestelde aanpassingen in deze notitie zienswijzen hebben wij het plan verder aangepast ter borging van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden. Onze integrale afweging met betrekking tot woon- en leefklimaat kunt u terugvinden in hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen. Het plan is getoetst op de gebruikelijke (en verplichte) aspecten milieuzonering, verkeerslawaaai, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. De uitgevoerde toetsen geven aan dat het plan geen negatieve invloed heeft op een goed woon- en leefklimaat. Wij zijn daarom van mening dat met voorliggende plan en de voorgestelde aanpassingen hierop sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Conclusie zienswijze 23

Uw zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor een toelichting op deze wijzigingen verwijzen wij u naar de hoofdstukken 4, 6, 9 en 10 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 24

- 24.1 U geeft aan geluidsoverlast te verwachten. U maakt hiervoor een vergelijking wat activiteiten betreft met Pinkpop (Landgraaf in Limburg) en Folterpop in België. U geeft aan dat het toegestane geluid tot 70 dB(A) 22 dB(A) meer is dan is toegestaan op het Groote Gat (48dB(A)).
- 24.2 U stelt dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie, inspraak, hoor en wederhoor.
- 24.3 U stelt dat het plan niet in lijn is met coalitieakkoord.
- 24.4 U vraagt om een berekening van de rekenkamercommissie ten aanzien van deze plannen.
- 24.5 U stelt dat het plan niet past binnen de provinciale beleidskaders.
- 24.6 U stelt dat de stikstofuitstoot in de bouwfase niet is meegewogen in de berekening.
- 24.7 U zegt dat archeologisch advies en/of onderzoek ontbreekt in de stukken.
- 24.8 U maakt een integrale verwijzing naar de eerder door u ingediende inspraakreactie en geeft aan dat deze nog steeds relevant is.
- 24.9 Tot slot kondigt u stappen aan richting de Autoriteit Consument en Markt, de bestuursrechter en het Europese Parlement.

Beantwoording zienswijze 24

Deze zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als zienswijze 17. Voor de beantwoording en conclusie wordt daarom verwezen naar zienswijze 17.

Samenvatting zienswijze 25

- 25.1 U wijst erop dat het plangebied op zeer korte afstand is gelegen van het Natura-2000 gebied het Groote Gat. U zegt dat in de aan het ontwerp ten grondslag gelegde onderzoeken niet uitgegaan wordt van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan aan mogelijke evenementen en activiteiten toestaat. Met name de invloed van het verkeer en geluid in samenhang met de grote frequentie waarin het ontwerp voorziet zijn onvoldoende onderzocht.
- 25.2 U stelt dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.6. van de regels niet verplicht tot aanleg en realisatie van hetgeen in bijlage 2 bij de planregels is vastgelegd.
- 25.3 U bent van mening dat er in het kader van de planvorming moet worden onderzocht of de activiteiten (waaronder evenementen) die het bestemmingsplan mogelijk maakt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijk gemaakte evenementen zullen immers binnen het plangebied plaatsvinden. Mede in relatie hiertoe verwacht u mogelijk frequente verkeers- en parkeeroverlast.
- 25.4 U stelt dat in de toelichting bij het ontwerp niet onderbouwd is in welke behoefte de voorgenomen ontwikkeling voorziet. U bent van mening dat los van de beoordeling in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking ook in het kader van het oordeel of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dit is onvoldoende beoordeeld.
- 25.5 U stelt dat het ontwerpbestemmingsplan rechts onzeker is en wijst hierbij op de regeling in artikel 3.5.3. U bent eveneens van mening dat er onvoldoende aandacht is voor de eventuele samenloop tussen de diverse activiteiten die het ontwerp biedt.
- 25.6 Tot slot vat u uw zienswijze samen. U stelt u dat er onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor het nabij gelegen Natura-2000 gebied. Dat het aantal bezoekers, de frequentie en omvang van de evenementen onvoldoende is beperkt. Daarmee concludeert u dat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. U vraagt om de zienswijze mee te nemen in de beoordeling en met inachtneming van deze zienswijze te komen tot bijstelling van de plannen en het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 25

25.1 Voor onze nadere afweging en actualisering van onderzoeken op de punten natuurwaarden, verkeer en geluid verwijzen wij u naar de hoofdstukken 6, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

25.2 Voor onze overwegingen met betrekking tot natuurwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen. Volledigheidshalve wordt het volgende toegelicht. Hetgeen in bijlage 2 bij de regels is vastgelegd zijn de te behouden landschappelijke waarden, in het ontwerp bestemmingsplan is niet bedoeld op nieuwe aanleg en realisatie.

25.3 Voor onze nadere afweging met betrekking tot evenementen in relatie tot uw zienswijze verwijzen wij naar hoofdstuk 4 van deze notitie zienswijzen.

25.4 Voor onze nadere afweging met betrekking tot de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling verwijzen wij u naar hoofdstuk 11 van deze notitie zienswijzen.

25.5 Voor onze nadere afweging met betrekking tot verblijfsrecreatie verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen. Voor de volledigheid verduidelijken we artikel 3.5.3. In artikel 3.5.3 is, voor zover relevant, het volgende opgenomen.

3.5.3 Verblijfsrecreatie

- a. Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.
- b. Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.
- c. Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.

Met deze regeling is het de bedoeling om het aantal eenheden gericht op verblijfsrecreatie af te bakenen op 30. Het plan biedt ruimte aan eenheden gericht op verblijfsrecreatie in de vorm van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf tot 70 m² (maximaal 20), groepsaccommodaties (maximaal 3) en campers. Met deze regeling kan dus enigszins geschoven worden in aantallen. Als er vijf bouwwerken voor recreatief nachtverblijf tot 70 m² gerealiseerd worden en 2 groepsaccommodaties is er nog ruimte voor 23 campers. De eenheden voor recreatief nachtverblijf tot 70 m² en groepsaccommodaties zijn wel gemaximaliseerd. Toeristische eenheden (tenten, caravans) zijn op basis van artikel 3.1 niet mogelijk. Een verblijfsrecreatie-eenheid is in de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) onder 1.69 als volgt nader gedefinieerd: verblijfsrecreatie-eenheid een chalet, recreatiewoning of enig ander gebouw voor recreatief nachtverblijf voor één huishouden. Wij zijn van mening dat deze regeling voldoende rechtszekerheid biedt.

25.6 Alles omvattend zien wij, op basis van de ingediende zienswijzen, aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 25

Uw zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor een toelichting op deze wijzigingen verwijzen wij u naar de hoofdstukken 4, 6, 8, 9 en 11 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 26

26.1 U stelt de prijsvraag ter discussie om verschillende redenen. U bent van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd met is met het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2022:1157) vanwege onzorgvuldige voorbereiding.

26.2 U bent van mening dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Op basis van het gemeentelijke beleid is nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (hoofdfunctie) niet mogelijk, maar in uw optiek gaat het plan hier wel van uit.

26.3 U zegt dat het plan in strijd is met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), het Omgevingsplan Zeeland 2018, de provinciale Omgevingsverordening.

26.4 U bent van mening dat natuurwaarden enkel geborgd kunnen worden door aan specifieke zones de natuurbestemming toe te kennen in plaats van te werken met gebieden met

- functieaanduidingen waarbinnen bepaalde activiteiten uitgesloten worden.
- 26.5 U bent van mening dat de bodemonderzoeken niet voldoende actueel zijn en bijvoorbeeld niet ingaan op de Pfas-problematiek.
- 26.6 U bent van mening dat het bestemmingsplan onnodig veel mogelijkheden tot bouwen biedt.
- 26.7 U bent van mening dat de voorgestelde horeca-mogelijkheden te ruim zijn.
- 26.8 U heeft vraagtekens bij de verkeersveiligheid en of parkeren op een goede manier geborgd is.
- 26.9 U zegt dat er ten onrechte in het bestemmingsplan geen nadere regels zijn gesteld ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.
- 26.10 U merkt op dat er wel een eindtijd voor versterkt muziekgeluid is opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet voor evenementen. Dit is in strijd met het evenementenbeleid waarin deze eindtijden wel zijn opgenomen.
- 26.11 U stelt een andere bepaling voor artikel 3.5.5. sub e voor en merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt in hoeverre er bij de bepaling van de maximale geluidsniveaus rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de bezoekers van evenementen.
- 26.12 U zegt dat het toestaan van een woning binnen de planlocatie in strijd is met het uitgangspunt van de prijsvraag dat woningbouwontwikkeling niet is toegestaan en het gemeentelijke beleid.
- 26.13 Tot slot stelt u dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en vraagt u waar planschade verhaald kan worden.

Beantwoording zienswijze 26

Deze zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als zienswijze 13. Voor de beantwoording en conclusie wordt daarom verwezen naar zienswijze 13.

Samenvatting zienswijze 27

- 27.1 U stelt de prijsvraag ter discussie om verschillende redenen. U bent van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd met is met het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2022:1157) vanwege onzorgvuldige voorbereiding.
- 27.2 U bent van mening dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid. Op basis van het gemeentelijke beleid is nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (hoofd functie) niet mogelijk, maar in uw optiek gaat het plan hier wel van uit.
- 27.3 U zegt dat het plan in strijd is met het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking), het Omgevingsplan Zeeland 2018, de provinciale Omgevingsverordening.
- 27.4 U bent van mening dat natuurwaarden enkel geborgd kunnen worden door aan specifieke zones de natuurbestemming toe te kennen in plaats van te werken met gebieden met functieaanduidingen waarbinnen bepaalde activiteiten uitgesloten worden.
- 27.5 U bent van mening dat de bodemonderzoeken niet voldoende actueel zijn en bijvoorbeeld niet ingaan op de Pfas-problematiek.
- 27.6 U bent van mening dat het bestemmingsplan onnodig veel mogelijkheden tot bouwen biedt.
- 27.7 U bent van mening dat de voorgestelde horeca-mogelijkheden te ruim zijn.
- 27.8 U heeft vraagtekens bij de verkeersveiligheid en of parkeren op een goede manier geborgd is.
- 27.9 U zegt dat er ten onrechte in het bestemmingsplan geen nadere regels zijn gesteld ten aanzien van het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.
- 27.10 U merkt op dat er wel een eindtijd voor versterkt muziekgeluid is opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet voor evenementen. Dit is in strijd met het evenementenbeleid waarin deze eindtijden wel zijn opgenomen.
- 27.11 U stelt een andere bepaling voor artikel 3.5.5. sub e voor en merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt in hoeverre er bij de bepaling van de maximale geluidsniveaus rekening is gehouden met het stemgeluid dat wordt voortgebracht door de

bezoekers van evenementen.

27.12 U zegt dat het toestaan van een woning binnen de planlocatie in strijd is met het uitgangspunt van de prijsvraag dat woningbouwontwikkeling niet is toegestaan en het gemeentelijke beleid.

27.13 Tot slot stelt u dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie en vraagt u waar planschade verhaald kan worden.

Daarnaast bestaat uw zienswijze uit 245 vragen.

Beantwoording zienswijze 27

Deze zienswijze is inhoudelijk hetzelfde als zienswijze 13. Voor de beantwoording en conclusie wordt daarom verwezen naar zienswijze 13. Daarnaast bestaat uw zienswijze uit 245 vragen, deze zijn samengevat in een apart document dat ingaat op de bij de ingediende zienswijzen gestelde vragen.

Samenvatting zienswijze 28

U maakt bezwaar tegen het starten van recreatie, horeca, festivals en andere evenementen binnen het plangebied omdat uw agrarische onderneming dichtbij het plangebied is gelegen. U verwacht beperking in uw bedrijfsvoering zoals economische schade en andere overlast. Daarom vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen. U stelt een andere invulling van het plangebied voor zoals het aanleggen van een dorpsbos, de realisatie van een landgoed, de aanleg van zonnepanelen of landbouwgrond.

Beantwoording zienswijze 28

Gelet op de afstand tussen uw bedrijf en het plangebied (ruim 600 meter) is er geen sprake van een beperking van uw bedrijfsvoering. Voor onze overweging met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat verwijzen wij u naar hoofdstuk 12 van deze notitie zienswijzen.

Alles omvattend zien wij naar aanleiding van de ingediende zienswijzen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 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 zienswijze 28

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 29

29.1 U stelt dat de nu verkregen natuur in het plangebied niet gepland was, maar toch verkregen. Deze natuur sluit volgens u naadloos aan op de nabijgelegen natuurgebieden Groote Gat en Sophiapolder. Grootschalige evenementen zullen naar uw verwachting de natuur verstoren. U zegt dat een natuurvriendelijke bestemming van het plangebied een uitgelezen kans is om de natuurgebieden met elkaar te verbinden.

29.2 U stelt dat de infrastructuur rondom het plangebied niet berekend is op de bezoekers die gepaard gaan met het plan. U verwacht bovendien parkeeroverlast. U verwijst hierbij naar de verkeerstromen door kleine kernen aan de kust waarbij u de Sint Bavodijk in Nieuwvliet specifiek benoemd.

29.3 U vreest voor geluidsoverlast.

29.4 U zegt dat de kans op overlast door overmatig drank- en drugsgebruik zal toenemen. De ontwikkeling kan verstoring van de openbare orde, ook in het centrum van Oostburg, tot gevolg hebben.

29.5 U vraagt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 29

- 29.1 Voor onze overwegingen met betrekking tot de natuurwaarden binnen het plangebied verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er geen reden om aan te nemen dat het plan tot een verstoring van de bestaande natuurgebieden zal leiden.
- 29.2 Voor onze overwegingen met betrekking tot de door u aangehaalde verkeersaspecten verwijzen wij u naar hoofdstuk 8 van deze notitie zienswijzen.
- 29.3 Voor onze overwegingen met betrekking tot geluid verwijzen wij u naar hoofdstuk 9 van deze notitie zienswijzen.
- 29.4 U verwacht ongewenste neveneffecten van de voorgenomen plannen en u geeft daarbij o.a., drugsgebruik en vernieling aan. Omdat het bestemmingsplan een toetsingskader vormt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan zijn de genoemde punten niet relevant voor de bestemmingsplanprocedure. Het betreft aspecten van openbare orde en veiligheid. Dat wil niet zeggen dat wij genoemde punten niet in overweging genomen hebben. Gelet op de aard en de omvang van de gewenste evenementen en de koppeling aan de voorgenomen doelgroepen (voornamelijk gezinnen) verwachten wij geen (overmatige) overlast met betrekking tot genoemde punten. Bovendien zijn de meeste evenementen meldings- of vergunningsplichtig, wat met name is ingegeven vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en veiligheid. Zodat op dat punt nadere voorschriften gesteld kunnen worden.
- 29.5 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 29

Uw zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor een toelichting op deze wijzigingen verwijzen wij u naar de hoofdstukken 6, 8 en 9 van deze notitie zienswijzen.

Samenvatting zienswijze 30

- 30.1 U gaat in uw zienswijze in op de uitgeschreven prijsvraag om tot planontwikkeling binnen het plangebied te komen.
- 30.2 U geeft aan dat de realisatie van verblijfsrecreatie in strijd is met de uitgangspunten van het visiedocument 'Krachtig verbonden' (gemeentelijk beleid).
- 30.3 U vraagt zich af of er voldoende stikstofruimte is om het plan te realiseren. Daarnaast maakt u zich zorgen om de natuurwaarden in relatie tot voorliggend plan.
- 30.4 U bent van mening dat er geen burgerparticipatie is toegepast.
- 30.5 U vraagt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording zienswijze 30

- 30.1 In hoofdstuk 13 van deze notitie zienswijzen gaan wij in op de relatie tussen de prijsvraag en voorliggend bestemmingsplan.
- 30.2 In hoofdstuk 5 van deze notitie zienswijzen gaan wij in op de omvang van de verblijfsrecreatie binnen het plangebied in relatie tot de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.
- 30.3 In hoofdstuk 7 van deze notitie zienswijzen is de stikstofberekening geactualiseerd op basis van de nu geldende uitgangspunten en berekeningsmethode. In hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen gaan wij specifiek in op de natuurwaarden.
- 30.4 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.

30.5 Alles omvattend zien wij aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 30

Uw zienswijzen geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, voor een toelichting op deze wijzigingen verwijzen wij u naar de hoofdstukken 5,6 en 7 van deze notitie zienswijzen.

Schriftelijke reactie provincie Zeeland (31)

De provincie Zeeland heeft per e-mail d.d. 3 juni 2022 aangegeven dat er geen zienswijze vanuit de provincie zal worden ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg.

Onderhands geeft de provincie de gemeente wel de volgende aandachtspunten mee.

31.1 Verblijfsrecreatie

In de toelichting op bladzijde 19 wordt verwezen naar afdeling 5, dit moet zijn afdeling 2.5 Verblijfsrecreatie.

31.2 Landschap en natuur

In het plan wordt het belang van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied onderkend en zijn deze kwaliteiten aangegeven (figuur 7). In onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij gewezen op het ontbreken van de planologische borging van die landschappelijke en ecologische kwaliteiten. In reactie hierop is in het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met daaraan gekoppeld een bijlage bij de regels, bijlage 1 'te handhaven landschappelijke waarden'. In deze bijlage worden de te handhaven landschappelijke waarden op kaart aangegeven. Deze kaart wijkt af van figuur 7. Van de dichte beplantingszones wordt alleen de zone waarin de ransuil broedt beschermingswaardig genoemd. Niet duidelijk en gemotiveerd is waarom de andere dichte beplantingszones geen onderdeel uitmaken van bijlage 1. Landschappelijk gezien lijken deze immers eenzelfde waarde te hebben als de beplantingszone met ransuilnest. Gezien voorgaande en omdat is aangegeven dat bij de ontwikkeling van het plan het behoud van de bestaande landschapswaarden voorop staat, ligt het in de lijn om deze beplantingszones op te nemen in bijlage 1 bij de regels.

U geeft ons in overweging om deze aspecten bij de vaststelling mee te nemen.

Conclusie Schriftelijke reactie provincie Zeeland (31)

31.1 In de toelichting op bladzijde 19 wordt de zin 'In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikel 2.7 (Wonen), afdeling 5 (Verblijfsrecreatie)...' aangepast naar 'In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikelen 2.7 (Wonen), afdeling 2.5 (Verblijfsrecreatie)...'.

31.2 Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast op dit punt. Voor de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij u naar hoofdstuk 6 van deze notitie zienswijzen die gaat over natuurwaarden.

16 Overzicht overige wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen

Ingediende zienswijze	Voorgestelde wijziging
3	Aan de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd in artikel 3.5.5. onder g: Middelgrote evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.
10	-De functieaanduiding specifieke vorm van recreatie uitgesloten – verblijfsrecreatie eenheden wordt toegevoegd aan artikel 3.5.3 Verblijfsrecreatie van de regels van het bestemmingsplan. -De uitzonderingsregel onder artikel 3.2.1. onder c komt te vervallen.
21	Aan de begripsbepalingen (artikel 1 van de regels) wordt het begrip recreatief nachtverblijf toegevoegd met de volgende definitie: recreatief nachtverblijf waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en of recreatiewoningen door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben. Artikel 3.2.5 onder a van de regels wordt als volgt gewijzigd: Bouwkundige aanpassingen aan het bestaande gebouw kunnen pas worden uitgevoerd, nadat een deskundige op het gebied van ecologie heeft vastgesteld dat er als gevolg van de bouwkundige aanpassingen geen beschermde diersoorten worden verstoord danwel dat er geen voortplantings- of rustplaatsen van beschermde diersoorten worden beschadigd of er naar het geschreven oordeel van een deskundige op het gebied van ecologie voldoende mitigerende maatregelen zijn getroffen voor de aanwezige beschermde diersoorten. Het deskundigenoordeel wordt ter beoordeling voorgelegd aan het college van B&W. Aan paragraaf 4.12 van de toelichting op het bestemmingsplan (Externe Veiligheid) wordt de volgende tekst toegevoegd: 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.’ Deze tekst is echter niet verwerkt in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, deze toelichting wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan alsnog opgenomen.
31 (schriftelijke reactie)	In de toelichting op bladzijde 19 wordt de zin ‘In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikel 2.7 (Wonen), afdeling 5 (Verblijfsrecreatie)...’ aangepast naar ‘In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn alleen de artikelen 2.7 (Wonen), afdeling 2.5 (Verblijfsrecreatie)...’.

17 Ambtshalve aanpassingen

De functieaanduiding specifieke vorm van recreatie-broedplaatsactiviteiten moet ook over het bouwvlak vallen op de verbeelding, dat is abusievelijk in het ontwerp bestemmingsplan niet op deze manier verwerkt.