Kenmerk:
NL.IMRO.1714.bpregiopark.ON01

Gemeente Sluis
Ingekomen
08 JUNI 2022
NR.

Aan de gemeenteraad
Van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Oostburg, 2 juni 2022

Betreft: ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met ingang van 28 april 2022 is ter inzage gelegd het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'. Hierbij wordt de navolgende zienswijze ingediend naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ingediend door:

1. Mevrouw J.A. van Zuilekom, wonende te 4501 ND Oostburg aan de Nieuwstraat 87. Het perceel waarop mevrouw Van Zuilekom woont grenst direct aan de noordwestelijke rand van de planlocatie.
2. De heer B.L.H. Schulte, wonende te 4501 RB Oostburg aan de Bakkersstraat 58. Het perceel waarop de heer Schulte woont grenst direct aan de noordoostelijke rand van de planlocatie, alsook aan het natuurgebied 'Groote Gat'.
3. de stichting 'Stichting Euregiotuinen voor ons', vertegenwoordigd door het bestuur van deze stichting. De stichting heeft volgens de statuten tot doel het leef- en woongenot te waarborgen van omwonenden van Euregiotuinen en bewoners van Oostburg en regio in combinatie met respect voor de natuur, flora en fauna van Euregiotuinen Oostburg. De stichting treedt mede op als gevolmachtigde van de 157 in **bijlage 1** vermelde volmachtgevers, namens wie derhalve ook deze zienswijze wordt ingediend (kopie van de verstrekte schriftelijke volmachten is bijgevoegd als **bijlage 1**):

Aan de gemeenteraad en de initiatiefnemer wordt uitdrukkelijk verzocht om niet alleen rekening te houden met de inhoud van deze zienswijze, maar om tevens antwoord te geven op de vragen die bestaan bij de indieners van deze zienswijze. Deze vragen zijn bijgevoegd als **bijlage 2**.

In deze zienswijze zal aandacht worden besteed aan de volgende onderwerpen:

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.
2. Van belang zijnde wet- en regelgeving.
3. Bescherming omgeving en milieu.
4. Planregels bestemming 'Recreatie'.
5. Planregels bestemming 'Wonen'.

22.0005195
Inkomende documenten Gemeente Sluis

1. Voortraject en zorgvuldige voorbereiding.

Het plangebied betreft het terrein van de voormalige Euregiotuinen. De Euregiotuinen zijn in het begin van deze eeuw aangelegd op het betreffende terrein aan de Nieuwstraat te Oostburg, net buiten de bebouwde kom. Bij de aanleg, bouw en exploitatie dienen zich allerlei problemen aan en de verwachte bezoekersaantallen worden bij lange na niet gehaald. In 2004 gaat het complex dicht. De gemeente Sluis wordt eigenaar van het perceel met daarop het hoofdgebouw. Verschillende plannen voor herontwikkeling sterven een vroege dood.

In 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellende uit om een bod te doen op het perceel met daarbij een plan voor ontwikkeling van het perceel. Als voorwaarden in die prijsvraag worden vermeld:

- *De locatie Euregiotuinen bestaat uit verschillende percelen (T1000, T1489, T1001 en T1412). Het initiatief moet gericht zijn op volledige overname van al deze percelen (geen verhuur, geen opsplitsing van percelen en geen overname van slechts één of enkele percelen). Enige uitzondering hierop kan gevormd worden door een splitsing van T1412 (perceel grenzend aan Oostburg).*
- *Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.*
- *Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.*
- *Het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen. Er zal een marktconforme prijs gehanteerd worden en er zal van gemeentewege geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief.*
- *Bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein worden niet toegestaan.*
- *Naburig perceel T1003 (een groenstrook) is eigendom van het Waterschap. Het is aan de initiatiefnemer om over gebruik of overname van deze strook afspraken te maken met het Waterschap. Deze strook vormt vanzelfsprekend geen onderdeel van de onderhandelingen tussen gemeente en initiatiefnemer.*

Door de gemeente Sluis is het initiatief van Van Damme Recreatie als voorkeursinitiatief aangemerkt, wat uiteindelijk heeft geleid tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente en Van Damme Recreatie, en tot het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'.

Op welk moment, met welke procedure, door welke commissie, en met welke toepassing van welke criteria het initiatief van Van Damme Recreatie is aangemerkt als voorkeursinitiatief is niet bekend gemaakt door de gemeente. Een Wob-verzoek om de documenten hieromtrent vrij te geven is bij herhaling afgewezen. Er is derhalve geen sprake geweest van een transparant proces in de keuze voor het initiatief van Van Damme Recreatie. Er is niet duidelijk gemaakt op welke wijze en in welke mate rekening is gehouden met alle af te wegen belangen, waaronder de belangen van omwonenden en overige inwoners die gevolgen kunnen ondervinden van de uitvoering van het initiatief.

De verkoop van het betreffende perceel, en de voorafgaande uitgeschreven prijsvraag, moet worden beschouwd als een economische activiteit in de zin van de Wet Markt en Overheid. De gemeente zal dan ook in ieder geval de integrale kosten moeten doorberekenen, hetgeen in dit geval betekent dat een reële verkoopprijs wordt gehanteerd, gebaseerd op een taxatie van het betreffende perceel met de gebruiksmogelijkheden die met dit bestemmingsplan worden geboden. Doordat de gemeente geen transparantie betracht en Wob-verzoeken omtrent dit 'project' worden afgewezen, kan niet worden getoetst of er wordt gehandeld conform de Wet Markt en Overheid. De gemeenteraad zal daarover in openbaarheid alsnog informatie moeten verkrijgen en delen.

Er is geen invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid tot bevordering van burgerparticipatie, zoals onder meer vastgelegd in het visiedocument 'Krachtig Verbonden 2021-2025'. Er is immers geen voorafgaand inhoudelijk overleg met omwonenden en overige mogelijk belanghebbenden gevoerd door de gemeente of de initiatiefnemer. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt door de initiatiefnemer omtrent de voortgang van het project. Mede gezien de beoogde regionale functie van het initiatief is het ontwerpbestemmingsplan daarmee onzorgvuldig voorbereid.

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) geoordeeld dat een overheidslichaam bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen. Dit geldt volgens de Hoge Raad dus ook voor de beslissing met wie en onder welke voorwaarden het een overeenkomst tot verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak sluit. Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit voort dat een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn, aldus de Hoge Raad. Het gelijkheidsbeginsel brengt volgens de Hoge Raad ook mee dat het overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Het overheidslichaam moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Deze mededingingsruimte hoeft niet door middel van een selectieprocedure geboden te worden indien bij voorbaat vaststaat dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor verkoop.

Naar aanleiding van het Didam-arrest van de Hoge Raad heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken ten behoeve van de decentrale overheden een 'Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen' opgesteld, waarin wordt uitgelegd wat de Hoge Raad heeft beslist en wat de gevolgen daarvan zijn voor de uitgifte van onroerende zaken door de overheid.

Ten aanzien van het Euregiotuinen-terrein kan niet worden gezegd dat bij voorbaat vaststond dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking kwam voor verkoop. Voorafgaand aan de in 2017 door de gemeente uitgeschreven prijsvraag waren immers al diverse initiatieven de revue gepasseerd. Uit het feit dat negen initiatiefnemers een initiatief hebben ingediend in 2017 blijkt ook reeds dat er meerdere serieuze gegadigden waren. De criteria zoals omschreven in het arrest van de Hoge Raad moeten dan ook worden toegepast op de voorgenomen verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein door de gemeente.

Aan de (potentiële) gegadigden voor aankoop van het terrein zijn voor zover bekend geen andere voorwaarden medegedeeld dan de voorwaarden bij de prijsvraag zoals hiervóór vermeld. Deze voorwaarden voldoen niet aan de criteria zoals die in het arrest van de Hoge Raad zijn aangelegd. Voorafgaand aan publicatie van de prijsvraag zijn er immers geen objectieve, toetsbare en redelijke criteria kenbaar gemaakt aan de hand waarvan de koper zou worden geselecteerd. Evenmin is voorafgaand aan de selectieprocedure openbaar informatie verstrekt met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria.

Op grond van artikel 3:14 BW mag een bevoegdheid die krachtens het burgerlijk recht aan een overheidslichaam toekomt, niet worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. De gemeente heeft blijkens het voorgaande bij het aanbieden van het Euregiotuinen-terrein en het sluiten van de intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst met Van Damme duidelijk wel gehandeld in strijd met de regels van publiekrecht, zodat sprake is van nietige althans vernietigbare handelingen van de gemeente.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is 'maatwerk' ten behoeve van de realisatie van het plan van Van Damme Recreatie. Het bestemmingsplan kan niet worden uitgevoerd zonder dat daarvoor de gemeentelijke gronden van het Euregio-terrein, in strijd met de voorwaarden zoals geschetst in het Didam-arrest, aan Van Damme worden verkocht en geleverd. De gemeenteraad had dit op voorhand moeten inzien, zodat ook daarom het ontwerpbestemmingsplan geen stand kan houden (zie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1157).

Nu de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, dient de gemeente ten aanzien van de aanbieding, gunning, verkoop en levering van het Euregiotuinen-terrein een nieuwe openbare biedprocedure te starten die voldoet aan de criteria zoals geformuleerd in het Didam-arrest van de Hoge Raad. Het feit dat de gemeente handelt en heeft gehandeld in strijd met de criteria die de Hoge Raad heeft aangelegd in het Didam-arrest, maakt daarenboven ook dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en ook daarom niet in stand kan blijven.

In de prijsvraag is dus onder andere als voorwaarde gesteld dat op de planlocatie verblijfsrecreatie als hoofdfunctie niet mogelijk is, maar slechts kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit kan worden overwogen. Dat moet worden beschouwd als een beleidskeuze waaraan de gemeente zichzelf heeft verbonden bij het uitschrijven van de prijsvraag. Uit het ontwerp blijkt echter dat verblijfsrecreatie wel degelijk één van de hoofdfuncties zal zijn en dat zeer zeker geen sprake is van slechts een kleinschalige nevenactiviteit. Er wordt in nagenoeg het gehele plangebied ruimte gemaakt voor 30 permanente

verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties, deels voor grote groepen. Daarnaast wordt een groot deel van het terrein, in het zuidwestelijke deel, bestemd voor groepskamperen. Op maximaal 50 plaatsen kunnen tot wel 200 personen daar tot drie aaneengesloten nachten verblijven. Verblijfsrecreatie wordt dus mogelijk gemaakt voor honderden personen. Van enig onderscheidend vermogen blijkt ook niet uit het plan. Feitelijk behelst het plan simpelweg een centrale horecagelegenheid met daaromheen terreinen voor verblijfsrecreatie en evenementen. Er is dus sprake van een evenemententerrein met bijbehorende camping.

Het feit dat 'ongebruikelijke' gebouwen voor groepsaccommodatie geplaatst zullen worden, maakt niet dat sprake is van een zodanig onderscheidend concept, dat dit plan toegestaan kan worden wanneer daadwerkelijk rekening wordt gehouden met de voorwaarden zoals vermeld in de prijsvraag.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' wordt onder het thema Recreatie, toerisme en cultuur onder meer opgemerkt dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie niet meer is toegestaan, conform de 'Kadernota recreatief verblijf gemeente Sluis'. De tot 2021 enig overgebleven zoeklocatie voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatie (Lampzinspolder) is inmiddels ingevuld. In 'Krachtig Verbonden' verbindt de gemeente zich er ook toe om klimaatadaptatie en behoud of versterking van biodiversiteit een vast onderdeel te laten zijn van nieuwe plannen op diverse terreinen.

Gelet op deze beleidspunten is het toevoegen van de onderhavige verblijfsrecreatie op deze locatie volledig in strijd met het beleid van de gemeente Sluis. Er is daarmee sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het rechtszekerheidsbeginsel). Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan volledig in strijd met deze punten. Er wordt namelijk in Krachtig Verbonden expliciet gezegd dat er geen nieuwe verblijfsrecreatie wordt toegestaan. Het verweer dat er slechts sprake is van een ondergeschikte functie snijdt geen hout, aangezien de verblijfsrecreatie-eenheden ook gebruikt kunnen worden wanneer er geen evenement plaatsvindt.

Rust, ruimte en beleefbaarheid van het landschap zijn van belang voor de recreant. Heeft uw raad de signalen in beeld die de bezoekers van onze streek afgeven? Meer en meer verklaren zij deze regio failliet op dit gebied door de toenemende recreatieterreinen. Toevoegen van een recreatieterrein zal het open en ruimtelijke karakter van onze streek verder laten afbrokkelen.

2. Van belang zijnde wet- en regelgeving.

Bij de beoordeling van dit ontwerp dient onder meer rekening gehouden te worden met de volgende wet- en regelgeving:

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

In de toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het plangebied zelf geen deel uitmaakt van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het Rijksbeleid heeft volgens de toelichting dan ook geen directe werking op dit bestemmingsplan.

Deze aanname is incorrect. Ondanks het feit dat het plangebied zelf niet is aangewezen als zijnde een gebied van nationaal ruimtelijk belang ligt het plangebied direct aan een Natura 2000 gebied en op korte afstand van gebied wat behoort tot de ecologische hoofdstructuur. De planvorming in de vorm van o.a. een evenemententerrein met de daarbij behorende geluidsoverlast heeft wel degelijk een invloed op dit natuurgebied.

Daarbij wordt in artikel 2.10.4. (beschermingsregime) van het Barro het volgende gesteld: *dat er bij provinciale verordening regels gesteld moeten worden die bewerkstellingen dat een bestemmingsplan, dat betrekking heeft op een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur en een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:*
a. er sprake is van een groot openbaar belang,
b. er geen reële alternatieven zijn, en
c. de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Daar de ontwikkeling in hoge mate het Natura 2000 gebied het Groote Gat qua geluidsoverlast onder druk zal zetten en dit zal leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden dient dit overwogen te worden. Daarnaast is het plan ook op relatief korte afstand van het natuurgebied Sophiapolder (de Liter), welke tot de ecologische hoofdstructuur behoort. Ook op dit gebied zal het plan een negatieve invloed hebben door geluidsoverlast. Ook dit dient overwogen te worden.

In het tweede lid van artikel 2.10.4 Barro staat te lezen:

De regels, bedoeld in het eerste lid, kunnen tevens betrekking hebben op omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Daar deze regels ook van toepassing zijn op omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan dient de Barro ook overwogen te worden ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

In artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In tegenstelling tot wat wordt gesteld in de toelichting bij het ontwerp, is in dit geval wel degelijk sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een planologische functiewijziging (evenementen, (verblijfs)recreatie, faciliteiten voor startende ondernemers) én er worden buiten het nu aanwezige bouwvlak nieuwe bouwvlakken (tezamen ruimschoots meer dan 500 m2) gerealiseerd waarop accommodaties voor recreatie gebouwd mogen worden. Daarnaast mogen buiten de bouwvlakken volgens het voorontwerp ook tijdelijke gebouwen (pop-ups) worden gebouwd.

In de huidige bestemming is de planlocatie uitsluitend bestemd als 'terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer', waarbij sprake is van één bouwvlak waar tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd mag worden.

Er is dus niet voldaan aan het vereiste dat een beschrijving wordt gegeven van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling. Er is geen marktonderzoek verricht. Bovendien kan niet worden volgehouden dat de planlocatie zich bevindt binnen bestaande stedelijk gebied. De locatie grenst aan noordzijde weliswaar aan bebouwing, maar aan de andere grenzen van de planlocatie is sprake van landelijk gebied.

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving. Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig gemaakt kan worden, zodat people, planet én profit in waarde toenemen. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor start-ups die de mogelijkheden van verduurzaming van het toeristisch-recreatieve product, één van de pijlers van de Zeeuwse economie, verkennen. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds.

In paragraaf 5.4: vrijeteijdseconomie, wordt in het Omgevingsplan het volgende vermeld:

Juist door ontwikkelingen in ruimtelijke ordening, vrijetijdseconomie, recreatieve mobiliteit zoals wandelen en fietsen, leefbaarheid en natuur met elkaar te combineren, kunnen we onze ambities waarmaken. Dat zorgt voor een win-win situatie: de natuur biedt toegevoegde waarde voor ondernemers in de vrijetijdseconomie en de toeristische bestedingen leveren een bijdrage aan behoud en zelfs versterking van de natuur. Dit draagt tevens bij aan het vergoten van de betrokkenheid van inwoners en bezoekers van Zeeland bij de Zeeuwse natuur. Belangrijke randvoorwaarde is dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden blijven. We verbinden partijen (recreatieondernemers, overheden, natuur- en landschapsorganisaties etc.) waardoor nieuwe samenwerkingsvormen ontstaan.

In deze paragraaf wordt als belangrijke randvoorwaarde gesteld dat natuur- en landschapswaarden op z'n minst behouden dienen te blijven bij ontwikkelingen. Daarnaast wordt gestuurd op het verbinden van partijen.
Met het plan zoals dit blijkt uit het ontwerp worden de natuur- en landschapswaarden niet behouden. Het betreft hier niet alleen de natuur- en landschapswaarden van het Euregio-terrein maar ook de waarden van het omliggende gebied, waaronder een Natura2000-gebied. De overlast van een evenemententerrein op de natuur- en landschapswaarden van het terrein zelf maar ook op de omliggende gronden kan niet worden ontkend. Daarnaast is het de bedoeling om partijen te verbinden. Nu er geen sprake is van participatie is hier volledig de plank misgeslagen.
Op pagina 32 van het Omgevingsplan staat te lezen:

- Groene topkwaliteit –
De groene topkwaliteit van het Zeeuwse kustgebied wordt gevormd door een netwerk van beschermde natuurgebieden. De gebieden hebben grote landschappelijke kwaliteiten en bestaan uit een hoge variatie aan plant- en diersoorten die specifiek zijn voor de Zeeuwse kust of Overig Zeeland. Hier overheerst weidsheid, stilte en duisternis die de beleving van deze groene topkwaliteit nog intenser maakt. Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (e)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. Om de instandhoudingsdoelstelling te behalen worden zowel in het kader van het beheerplan (beheerplanmaatregelen)als in het kader van PAS herstelmaatregelen (voor de stikstofgevoelige natuur) uitgevoerd. De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de uitwerking van de Wet natuurbescherming (het opstellen van beheerplannen voor N2000-gebieden) ligt hieraan ten grondslag.

Het Natuurnetwerk Zeeland en de Natura2000-gebieden vormen samen de gebieden van groene topkwaliteit. Om de kwaliteiten van deze gebieden te beschermen, zijn nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen uitgesloten. De met onderhavig ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkeling heeft rechtstreeks impact op een Natura2000 gebied en is dus volgens het Omgevingsplan niet toegestaan.

Op pagina 35 van het Omgevingsplan staat vermeld:

Overig Zeeland

De verblijfsrecreatie buiten de kustzone vraagt in de toekomst een kwaliteitsverbetering en productinnovatie en –differentiatie. Nieuwvestiging is mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en in aandachtsgebieden

Er is hier echter feitelijk geen sprake van stedelijk gebied (momenteel valt de locatie in het plan buitengebied) en daarnaast is er geen sprake van een aandachtsgebied. Planning van verblijfsrecreatie op deze locatie is ook hierom in strijd is met het provinciaal beleid.

Op pagina 36 van het Omgevingsplan staat:

Dagrecreatie

De Provincie Zeeland wil de aantrekkelijkheid van de provincie vergroten voor bewoners en gasten. Daarbij gaat de vergroting van de mogelijkheden voor

dagrecreatieve voorzieningen en attracties, en het vergroten van de bijdrage van de dagrecreatie aan de lokale economie, hand in hand. Om te voorkomen dat door concurrentie overaanbod en leegstand ontstaat op reguliere detailhandelslocaties is de provincie terughoudend met het toestaan van ondersteunende detailhandel.
Er wordt niet gemotiveerd waarom detailhandel op de onderhavige locatie een vereiste is. Gelet op de terughoudendheid van de provincie en de korte afstand tot het winkelgebied in het centrum van Oostburg is detailhandel op deze locatie overbodig.

Verder staat in het Omgevingsplan:

Ook op andere locaties willen wij ontwikkelingsmogelijkheden bieden mits de activiteiten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

De aard en schaal van het evenemententerrein sluit niet aan op de locatie. De druk die een evenemententerrein met verblijfsrecreatie met zich meebrengt heeft een onevenredig zware weerslag op de omliggende natuur en bewoners. Er is niet aantoonbaar in voldoende mate rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en aanwezige infrastructuur.

Op pagina 38 van het Omgevingsplan staat te lezen:

5.7. Voorzieningen

'Naast primair het behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden'

Detailhandel
De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische en sociale functie voor bewoners en toeristen. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden zien we de (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

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

Op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

7.1. Biodiversiteit

We onderschrijven het belang van behoud en versterking van biodiversiteit. Biodiversiteit ondersteund de veerkracht van natuur en is van wezenlijk belang voor

duurzame landbouw en verhoogt ook de kwaliteit van de leefomgeving in de dorpen en de steden.

Soortenbeleid
Om de achteruitgang van soorten planten en dieren te stoppen nemen we juridische, maar ook fysieke maatregelen. Zo kunnen soorten meeliften met het beheer en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Zeeland, de herstelmaatregelen in het kader van Natura 2000 en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), de Kaderrichtlijn Water en het Agrarische Natuur- en Landschapsbeheer.

We nemen specifieke maatregelen voor internationaal beschermde soorten (soortenbescherming) waarvoor in Zeeland belangrijke leefgebieden liggen en waarvan de status van de staat van instandhouding matig of zeer ongunstig is. Daarnaast dient de kwaliteit van bestaande natuurgebieden (NNZ, Natura 2000) waar nodig verbeterd te worden, waarbij verdroging, vermesting en versnippering de grootste knelpunten zijn. Verder zijn we verantwoordelijk voor de wettelijke bescherming van soorten die geregeld is in de Wet natuurbescherming en de verdere uitwerking daarvan in de Omgevingsverordening. Via agrarisch natuur en landschapsbeheer (ANLb) kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het behoud van de biodiversiteit buiten het NNZ. We voeren sinds de decentralisatie van het natuurbeleid de regie over het ANLb. Sinds 1 januari 2016 wordt uitvoering gegeven aan het nieuwe landelijke beleidskader en subsidiestelsel voor ANLb. Dit moet leiden tot een effectiever en efficiënter ANLb. Kaders en doelen van het ANLb zijn vastgelegd in het Natuurbeheerplan Zeeland.

Via het provinciaal faunabeheer wordt de bestrijding van schadeveroorzakende soorten en het uitkeren van schadevergoedingen geregeld. Via het Faunabeheerplan (op- en vastgesteld door de faunabeheereenheid Zeeland) wordt uitvoering gegeven aan ontheffingen en vergunningen om schade veroorzakende dieren te beheren, reguleren en bestrijden.

Het Euregio-gebied is door de jaren heen een uniek stuk natuurgebied geworden. In het gebied hebben zich inmiddels een groot aantal soorten flora en fauna gevestigd, waarvan enkele op de rode lijst voorkomen. Ondanks het feit dat deze lijst geen juridisch status heeft, dient deze als een belangrijke indicator voor de aanwezigheid van flora en fauna in Nederland. Daarnaast is het Euregio-gebied verbonden met het Natura2000 gebied het Groote Gat. Het betreft in deze een fysieke verbinding met de waterloop die onder de weg doorloopt. Daarnaast is de afstand tussen beide gebieden dermate klein dat er gesproken kan worden van een natuurnetwerk of wel overgangs/bufferzone welke tot aan het natuurgebied Sophiapolder doorloopt. In de natuurparagraaf wordt hier volledig aan voorbij gegaan. Daarnaast is het effect van geluid- en lichtoverlast op het Natura2000 gebied het Groote Gat in het geheel niet overwogen in de natuurparagraaf.

Daarnaast wordt in de natuurparagraaf ten onrechte niet meegenomen dat er al jarenlang door de vlinderstichting op de locatie onderzoek wordt verricht.

Verder op pagina 75 van het Omgevingsplan staat:

Natuurverbreding

'zorgt natuur voor een aangename omgeving om in te wonen, werken en recreëren en draagt natuur bij aan onze gezondheid, kennis en geluk'

Het creëren van invullingen zoals mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan heeft een ongunstig effect op omwonenden qua gezondheid en geluk. Deze belangen van de veelal oudere omwonenden zijn totaal niet meegewogen in de keuze voor het plan.

Op pagina 77 van het Omgevingsplan wordt vermeld:

Bescherming natuurgebieden

De gemeenten beschermen de bestaande natuurgebieden en de agrarische gebieden van ecologische betekenis via een passende bestemming. Als aantasting van natuurwaarden per saldo onvermijdelijk is (groot openbaar belang, geen alternatief) worden negatieve effecten zoveel mogelijk beperkt (mitigatie) en verlies gecompenseerd. We volgen hierbij de compensatieregeling zoals die door het Rijk wordt opgenomen in de SVIR en het Barro en stellen dus geen aanvullende eisen. Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming aanvullend specifieke wettelijke bescherming. Binnen het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) zijn door het Rijk gebieden aangewezen van internationaal belang. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, die vallen onder de Wet natuurbescherming: Voordelta, Vlakte van de Raan, alle Deltawateren, Markiezaat (deels) Kop van Schouwen, Manteling van Walcheren, Yerseke en Kapelse Moer, Vogelkreek, Canisvliet, Groote Gat Oostburg en het Zwin en Kievittepolder.

Na aanwijzing door het Rijk wordt er voor elk gebied een beheerplan opgesteld: voor de Deltawateren, Voordelta en Vlakte van de Raan door het Rijk, voor alle overige gebieden door de Provincie (behalve Markiezaat Provincie Noord Brabant) . In het beheerplan worden de instandhoudingsdoelen benoemd en de bijbehorende noodzakelijke maatregelen, die "haalbaar en betaalbaar" moeten zijn. Daarnaast is er aandacht voor het bestaande gebruik en ontwikkelingsruimte voor andere functies (sociaaleconomische paragraaf, Programmatische Aanpak Stikstof PAS). Naast een beheerplan wordt voor ieder Natura 2000-gebied een handhavingsplan opgesteld. Wij zien op de toepassing van het plan toe.

De gemeente dient de bestaande natuurgebieden te beschermen. Gezien de invloed van geluid en licht op het Natura2000-gebied het Groote Gat wordt aan deze taak geen behoorlijke invulling gegeven. Daarnaast is er een beheerplan opgesteld voor het Natura2000-gebied het Groote Gat. De invloed van het plan in relatie tot het beheerplan is niet meegenomen in de motivatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 82 van het Omgevingsplan staat:

Beleving

In de Natuurvisie en in de Kustvisie is de wens uitgesproken om omgevingskwaliteiten als rust, stilte, weidsheid, open horizon (ruimte) en/of duisternis ook te behouden in het belang van de landschapsbeleving door bewoners en bezoekers van Zeeland. Omdat deze waarden weinig aandacht en bescherming

krijgen, is aanvullend provinciaal beleid wenselijk. We willen echter niet extra gebieden aanwijzen, omdat dit onnodige beperkingen in het landelijk en stedelijk gebied zou kunnen veroorzaken. Er wordt een beroep gedaan op gemeenten om deze waarden mee te laten wegen in de lokale belangenafweging over ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied.

In hoeverre zijn deze waarden meegewogen bij de keuze van het plan en de beoordeling van de ontwikkeling? Dit is niet gemotiveerd.
Op pagina 96 van het Omgevingsplan staat te lezen:

8.5. Stedenbeleid

Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden.

Tegelijk blijft het nodig om de woningbouw in dorpen te faciliteren. Hier ligt de opgave primair bij herstructurering, inbreiding binnen de bestaande kern, vervangende nieuwbouw en het verleggen van bestaande plannen naar nieuwe kansrijke locaties die inspelen op de lokale behoeftes.

En op pagina 97:

8.6. Wonen
We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.
Veel plannen zijn bovendien bedoeld voor doelgroepen en woonmilieus waar de vraag juist minder is geworden.

De in het ontwerp betrokken woning bevindt zich niet in stedelijk gebied en er is geen sprake van inbreiding in de bestaande kern. Daarnaast voldoet de woning niet aan de vraag die er bestaat op de woningmarkt. Momenteel is er slechts een behoefte aan starterswoningen. De woningmarkt is momenteel dermate verziekt door het gevoerde beleid ten aanzien van de woningmarkt dat prijzen van woningen stijgen en starters geen kansen meer krijgen op de woningmarkt. Het gevolg is dat het kleine aantal jonge mensen die zich willen vestigen naar de gemeente Terneuzen of Hulst uitwijken. Hoe kan de gemeente motiveren dat deze woning noodzakelijk is op deze locatie?

In het Omgevingsplan staat verder:

8.7. Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een omgeving die bewoners als prettig ervaren, die mensen uitnodigt tot gezond gedrag en ontzorgt waar nodig. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen. Veranderingen in de fysieke omgeving gaan vaak ook gepaard met veranderingen in de sociale omgeving, zoals de sociale veiligheid en cohesie. Analyse van deze factoren moet daarom deel uitmaken van de planvorming voor nieuwe ontwikkelingen in de gebouwde omgeving. Gemeenten laten een dergelijke

analyse onderdeel uitmaken van hun structuurvisies en bestemmingsplannen. Vanuit de Wet publieke gezondheid zijn gemeenten primair (bestuurlijk) verantwoordelijk voor gezondheidsbeleid. Welzijn en gezondheid van mensen is in sterke mate afhankelijk van hun natuurlijk en sociale woon- en leefomgeving. Gemeenten zijn er voor verantwoordelijk dat bij de ruimtelijke (her)inrichting rekening wordt gehouden met factoren die een negatief of positief effect hebben op de kwaliteit en gezonde inrichting van de leefomgeving.

In hoeverre heeft de gemeente Sluis rekening gehouden met bovenstaande bij de plankeuze en planvorming? Dit is geenszins gemotiveerd. Zoals al eerder gesteld heeft de ontwikkeling een gigantische weerslag op de veelal gepensioneerde omwonenden en is het dan ook onbegrijpelijk dat dit element niet aantoonbaar wordt overwogen in het ontwerpbestemmingsplan.

Op pagina 101 van het Omgevingsplan staat:

8.8. Milieukwaliteit

Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. We benadrukken het belang van vroegtijdig betrekken van milieuaspecten bij ruimtelijke planvorming in het overleg met partijen (zoals gemeenten). We voeren actief beleid om bedrijven extra flexibiliteit te bieden met onder meer geluid- en veiligheidszones. Geluid Zeeland is een Provincie met veel recreatie en mensen willen daar zoveel mogelijk rust ervaren. Unieke plekken in het landschap, waar rust en stilte centraal staan, zoals Natura2000 gebieden, worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden (Kaart 21: Geluid).

Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. De regels zijn aangepast aan de huidige verstoring, zodat bestaande activiteiten maar ook nieuwe mogelijk zijn en blijven. Van gemeenten verwachten we dat ze de kwaliteit van rust en stilte integraal meewegen in ontwikkelingen. Om overlast van lawaaisporten en gemotoriseerde luchtsporten te beperken is structureel gebruik uitsluitend toegestaan op bestaande locaties. Nieuwe locaties of uitbreiding van bestaande locaties is alleen mogelijk indien door verplaatsing van een bestaande locatie de overlast voor de omgeving vermindert en/of lawaaisporten dan wel gemotoriseerde luchtsporten beter worden geconcentreerd. Voor modelvliegtuigterreinen geldt, als uitzondering hierop dat nieuwvestiging mogelijk is als het terrein ver genoeg afligt van het Natuurnetwerk Zeeland (uitgezonderd binnendijken, bloemdijken en faunadijken). Voor tijdelijke en uitzonderlijke luchtvaartactiviteiten gelden specifieke voorwaarden.

Natura2000-gebieden worden beschermd als Milieubeschermingsgebieden. Voor de milieubeschermingsgebieden gelden richtwaarden en gedragsregels om verstoring van de rust en stilte te voorkomen. Een motivering dat hieraan voldaan wordt ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Duisternis

Duisternis is een kwaliteit die in Zeeland nog aanwezig is en door de recreant en bewoner heel erg wordt gewaardeerd vooral in het buitengebied en de natuur. De Provincie wil delen van Zeeland waar de donkerte een echte meerwaarde heeft

beschermen tegen onnodige lichthinder zonder belemmerend te werken (Kaart 20: Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Beschermingszones Stilte, donkerte en openheid zijn kwaliteiten die binnen en buiten Zeeland steeds zeldzamer en meer gewaardeerd worden. Deze kwaliteiten zijn onder andere in de kust- en natuurgebieden te beleven (Kaart 20: 104 Omgevingsplan Zeeland 2018 Milieukwaliteit Licht en duisternis).

Deze waarden worden beschermd in alle N2000-gebieden, de stiltegebieden (milieubeschermingsgebieden), landschappen die van provinciaal belang zijn vanwege ondermeer de openheid (omgevingsverordening), en de Groene Zeeuwse Topkwaliteit-gebieden en Natuurstranden die zijn aangewezen in de Kustvisie.

Gemeenten worden gevraagd om bij de integrale afweging rond ontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied rekening te houden met de aanwezige waarden donkerte, openheid en stilte.

Momenteel heerst op de locatie een volledige duisternis, wat met de ontwikkeling volledig teniet gedaan wordt. Dit is bij de plankeuze en planvorming niet aantoonbaar en gemotiveerd afgewogen.

Op pagina 110 van het Omgevingsplan valt te lezen:

9.3. Aandacht voor natuur bij projecten

Het detailniveau van beleidsuitspraken in het Omgevingsplan Zeeland 2018 staat gedetailleerde beoordeling tot op het niveau van 'verscheidenheid van soorten in (deelgebieden van) Zeeland' in het milieueffectrapport niet toe. Bij 'projecten op locatie' die mogelijk worden gemaakt door het Omgevingsplan Zeeland is beoordeling van effecten op soorten (en daarmee op biodiversiteit) wel mogelijk en in het kader van de Wet natuurbescherming zelfs verplicht. De provincie moet als bevoegd gezag altijd op de hoogte worden gebracht van projecten met mogelijke effecten op natuur. Afhankelijk van de aard van het project en de omvang van de effecten dient de initiatiefnemer - ingevolge de Wet Natuurbescherming - een melding te doen dan wel een ontheffing of vergunning aan te vragen.

Is bij de plankeuze en planvorming aandacht geweest voor de aanwezige en omliggend natuur? Dat blijkt onvoldoende uit het ontwerp en de toelichting daarbij.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Omgevingsverordening Zeeland is onder meer bepaald dat een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een bestaand terrein buiten de kustzone uitsluitend mogelijk gemaakt mag worden binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals hiervoor betoogd is de planlocatie niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Dat volgt ook uit de Omgevingsverordening. In de toelichting behorend bij de verordening wordt immers gesteld dat er is gekozen om het stedelijk gebied niet op kaart aan te duiden:

'Voor de begripsbepaling stedelijk gebied is aangesloten bij de begripsbepaling in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Voor het

bepalen van de grens van het bestaand stedelijk gebied moet worden gelet op de feitelijke situatie, de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Gekozen is voor een verbale aanduiding van het bestaand stedelijk gebied en geen op de kaart aangegeven begrenzing. Daarmee wordt ruimte geboden aan lokaal maatwerk en wordt voorkomen dat de provinciale verbeelding slechts een momentopname laat zien die geen recht doet aan wijzigingen die voortdurend optreden in de begrenzing van bestaand stedelijk gebied.'

Gelet op de situatie ter plaatse, de omstandigheden, ligging, aard van de omgeving en het feit dat het gebied gelegen is in het huidige bestemmingsplan buitengebied kan men onmogelijk uitgaan van het feit dat er sprake is van stedelijk gebied. Het tegenovergestelde is eerder het geval. Daarnaast heeft de aangeleverde kaart gelet op de toelichting geen juridische status.

In de toelichting bij het ontwerp staat dat alleen de artikelen 2.7, 2.17 en 2.27 uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn. Dit is onjuist. De volgende bepalingen uit de Omgevingsverordening zijn eveneens van toepassing op de locatie:

Artikel 2.6 Detailhandel

- *1.*
  In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande - voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
- *2.*
  Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.

Daar de locatie niet gelegen is in bestaand stedelijk gebied is dit artikel van toepassing. Er wordt niet gemotiveerd of er sprake is van detailhandel welke functioneel aan het buitengebied is verbonden is.

Als de planlocatie wel geacht wordt gelegen te zijn binnen bestaand stedelijk gebied, dan dient volgens de Omgevingsverordening voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen zijn aantoonbaar economisch uitvoerbaar, vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staat te lezen dat het concept een aanvulling is op het pakket aan recreatie in West Zeeuws-Vlaanderen, aangezien er geen andere plekken zijn waar grote groepen kortdurend kunnen verblijven, er behoefte is aan opstelplaatsen voor campers en een plek wordt gegeven aan creatieve pop-ups die de recreatiemarkt kunnen verkennen.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' staat echter juist te lezen dat in de gemeente Sluis sprake is van een blijvende toename aan verblijfsaccommodaties, terwijl de kwaliteit ervan in een aantal gevallen e wensen overlaat. Het is dan, gezien de visie van de gemeente, aangewezen om in te zetten op opwaardering van de verouderde recreatieterreinen, en niet om een nieuw terrein voor verblijfsrecreatie te stichten, waardoor het overaanbod nog verder groeit. Het initiatief levert ook geen enkele aanwijsbare bijdrage aan het behoud van voorzieningen en tast de (leef) omgeving juist in ernstige mate aan. Uit navraag bij campinghouders in de regio blijkt dat feitelijk geen enkele behoefte bestaat aan opstelplaatsen voor campers, deze plaatsen voor campers worden waar nodig gecreëerd op bestaande campings en kampeerterreinen.

Artikel 2.7 Wonen
In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan is een woning opgenomen welke als kleinschalige woninglocatie kan worden geclassificeerd in het landelijk gebied. Er wordt gesteld dat deze in het bestaand stedelijk gebied gelegen is. Deze aanname is onjuist, gelet op de toelichting behorende bij de verordening. De woning voldoet niet aan de in bijlage C genoemde voorwaarden en is dan ook in strijd met de Omgevingsverordening.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

- *1.*
  In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
- *2.*
  Het eerste lid is niet van toepassing indien, op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening, krachtens een bestemmingsplan, de nieuwvestiging of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein reeds is toegelaten met dien verstande dat de afwijking van de bepalingen van deze verordening niet mag worden vergroot.
- *3.*

Het eerste lid is niet van toepassing op een nieuw verblijfsrecreatieterrein dat gerealiseerd wordt in de vorm van een nieuw landgoed en buitenplaats, zoals bedoeld in bijlage C bij artikel 2.7, onder 3.

- *4.*
  In afwijking van het eerste lid is uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied, met dien verstande dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
- *5.*
  In afwijking van het eerste lid kan een nieuw verblijfsrecreatieterrein worden toegelaten buiten bestaand stedelijk gebied indien in de toelichting op het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 4 opgenomen uitgangspunten.

In de onderbouwing wordt uitgegaan van een locatie die is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit is niet van toepassing daar de locatie gelet op de toelichting van de verordening is gelegen buiten het stedelijk gebied. De motivatie in de onderbouwing is dan ook gebaseerd op het verkeerde lid. De ontwikkeling valt onder lid 5 van dit artikel en dient dan ook te voldoen aan bijlage D onder 4.

Nieuwvestiging van recreatieterreinen is mogelijk binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In afwijking hierop is nieuwvestiging ook mogelijk indien gezamenlijke partijen – vooruitlopend op de uitkomsten van een gebiedsgerichte aanpak – in gezamenlijkheid een specifiek aandachtsgebied aanwijzen en gaan ontwikkelen. De locatie Euregiotuinen komt niet voor op de kaart van aandachtsgebieden. Daar de ontwikkeling buiten stedelijk gebied plaatsvindt en niet aangewezen is als aandachtsgebied is de realisatie van verblijfsrecreatie op deze locatie in strijd met de Omgevingsverordening. Naast ondernemers heeft ook de overheid een rol in deze. Als de overheid partij is, richt zij haar aandacht in de eerste plaats op het proces en de publieke ruimte. Daar de gemeente partij is in deze als grondeigenaar en geacht wordt om haar aandacht te vestigen op het proces en de publieke ruimte, is de totstandkoming en keuze voor het plan in strijd met de verordening daar er geen participatie plaatsgevonden heeft met de omwonenden van de locatie Euregiotuinen.

In de onderbouwing wordt gesteld dat de ontwikkeling een toegevoegde waarde heeft voor de leefomgeving. Gelet op de overlast behorende bij een evenemententerrein/verblijfsrecreatieterrein is alleen de motivatie dat het een positieve bijdrage levert aan de leefomgeving onvoldoende. Daarnaast wordt gesteld dat er geen locaties in West Zeeuws Vlaanderen zijn waar je met grote groepen voor een korte periode kunt verblijven. In de vorm van gevestigde NED's zijn er in het buitengebied echter voldoende van dit soort verblijven voor grote groepen beschikbaar. Deze motivatie gaat dan ook niet op. Tot slot wordt gesteld dat de ontwikkeling een positief effect heeft op de werkgelegenheid. In de toeristische sector heerst al geruime tijd een schrijnend personeelstekort. De streek West Zeeuws Vlaanderen heeft dan ook geen extra impuls nodig in de recreatiesector ten aanzien van werkgelegenheid. Momenteel wordt er steeds meer gebruik gemaakt van arbeidsmigranten welke ook weer een negatief effect hebben op de woonmarkt.

Artikel 2.23 Bestaande natuur

- *1.*

In een bestemmingsplan wordt voor de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.

- *2.*
  Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.
- *3.*
  In afwijking van het eerste lid worden binnendijken zoals aangegeven in bijlage 9 voor zover deze samenvallen met binnendijken, in bijlage 8 aangeduid als regionale waterkering, primair bestemd voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur, Bos, Beschermde- of Waardevolle dijk.
- *4.*
  De wezenlijke kenmerken en waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur zijn de huidige en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. De natuurdoelen zijn vermeld in het Natuurbeheerplan Zeeland 2016 zoals dat luidt op de datum van vaststelling van deze verordening.

- *5.*
  In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de in bijlage 9 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. Ook mag de bestemming niet leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte van de gronden of tot een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Zeeland. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting en vermindering zich niet voordoet.
- *6.*
  Het eerste en het vijfde lid zijn niet van toepassing op het aanwijzen van bestemmingen of het geven van regels waarbij:
  - *a.*
    sprake is van een groot openbaar belang en
  - *b.*
    er geen reële andere mogelijkheden zijn en
  - *c.*
    de negatieve effecten op de in het vierde lid bedoelde wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van mitigerende maatregelen en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd volgens de in bijlage F beschreven voorwaarden.
- *7.*
  Tot een groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening, inrichtingen voor de opwekking van elektriciteit met behulp van windenergie of de plaatsing van installaties voor de opsporing, winning, opslag of het transport van olie en gas.

Het Groote Gat is opgenomen als bestaande natuur. Lid 5 van dit artikel dient dan ook overwogen te worden. Dit ontbreekt in de onderbouwing.

Artikel 3.18 Aanwijzing milieubeschermingsgebieden

- *1.*
  De gebieden waarvoor regels gelden ter voorkoming of beperking van geluidhinder worden als zodanig aangewezen op de bij deze verordening behorende kaarten genoemd in bijlage 13 en 14.
- *2.*
  Gedeputeerde staten kunnen een op de kaart aangegeven grens nader bepalen.
- *3.*
  Gedeputeerde staten dragen er zorg voor dat de in het eerste lid aangewezen gebieden als zodanig goed zichtbaar zijn aangeduid door middel van borden, waarvan het model wordt vastgesteld door gedeputeerde staten.
- *4.*
  De in het derde lid bedoelde borden worden geplaatst langs alle openbare wegen en vaarwegen die tot het gebied toegang geven dan wel daaraan grenzen, op of nabij de grens van dat gebied.

Artikel 3.25 Richtwaarden voor activiteiten buiten milieubeschermingsgebieden

- *1.*
  Ten aanzien van activiteiten buiten een gebied, die van invloed kunnen zijn op de rust en stilte binnen een gebied als bedoeld in artikel 3.24, eerste lid, onder a, geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau van deze activiteiten het bestaande referentieniveau van het omgevingsgeluid op de grens van die gebieden. Indien en voor zover uit metingen en berekeningen blijkt dat het referentieniveau in de dag-, avond-, of nachtperiode
  - *a.*
    meer bedraagt dat 40 dB(A), wordt voor de betreffende periode een waarde van 40 dB(A) als richtwaarde gehanteerd;
  - *b.*
    minder bedraagt dan 30 dB(A), wordt voor de betreffende periode een waarde van 30 dB(A) als richtwaarde gehanteerd.
- *2.*
  Ten aanzien van activiteiten buiten een gebied, die van invloed kunnen zijn op de rust en stilte binnen een gebied als bedoeld in artikel 3.24, eerste lid, onder b, geldt als richtwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidsniveau van deze activiteiten het bestaande referentieniveau van het omgevingsgeluid op de grens van de (buitenste) begrenzing van het gebied. Indien en voor zover uit metingen en berekeningen blijkt dat het referentieniveau in de dag,- avond,- of nachtperiode meer bedraagt dan 48 dB(A), wordt voor die periode een richtwaarde van 48 dB(A) gehanteerd.

In de onderbouwing wordt gesteld dat voldaan wordt aan de grens van (48 dB(A) geldend ten aanzien van het Groote Gat. Deze motivatie is echter onvoldoende daar ook artikel 3.25 overwogen dient te worden.

Artikel 2.27 van de Omgevingsverordening bepaalt:

1. *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, niet zijnde binnendijken, zoals aangegeven in bijlage 9, met inachtneming van een ingevolge artikel*

2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, 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.

2. *In een bestemmingsplan waarin een bevoegdheid tot afwijking van de regels door middel van een omgevingsvergunning wordt opgenomen, voor de in het eerste lid bedoelde gronden, wordt de regel gesteld dat de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien geen onevenredige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het binnen 100 meter afstand gelegen natuurgebied plaatsvindt.*

De planlocatie ligt binnen 95 meter van het beschermde natuurgebied 'Groote Gat'. De bestemming voor de gehele planlocatie wordt aangewezen middels dit ontwerp. De in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde bestemming 'Recreatie' biedt veel meer ontwikkelingsmogelijkheden dan de huidige bestemming. In de huidige bestemming is de planlocatie immers uitsluitend bestemd als 'terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer'.
Oók de strook van 10 meter aan de oostkant wordt in het ontwerp bestemd voor 'Recreatie' en krijgt mitsdien de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ten onrechte is dan ook geen beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt ook niet aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. Bij de afwijkingsregeling in artikel 10 van de regels is ook geen rekening gehouden met deze bepaling uit de Omgevingsverordening.

Op grond van de Omgevingsverordening is het Groote Gat ook een milieubeschermingsgebied, waar voor geluid een richtwaarde geldt van maximaal 48 dB(A). In het ontwerp is echter met deze maximale geluidswaarde geen rekening gehouden, aangezien in artikel 3.5.5 van het ontwerp uitsluitend een regeling is gegeven voor geluidsmeting ter plaatse van de gevels van de woningen.

Nota Evenementenbeleid gemeente Sluis

In de Nota Evenementenbeleid is het beleid van de gemeente Sluis ten aanzien van evenementen binnen de gemeente neergelegd. De verhouding van het voorontwerp van het bestemmingsplan tot deze nota zal hierná worden behandeld bij bespreking van de bestemming 'Recreatie'.

Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Sluis

Ook met de regels die zijn neergelegd in de plaatselijke APV dient rekening gehouden te worden. Ook hierop zal hierná nog worden ingegaan bij de inhoudelijke bespreking van de bestemming.

3. Bescherming omgeving en milieu.

Bij de planvorming en plankeuze is onvoldoende rekening gehouden met de leefbaarheid van de inwoners van Oostburg en dan met name de direct

omwonenden. Er wonen 138 mensen binnen een straal van 100 meter van het plangebied. Vele van die omwonenden van de planlocatie zijn mensen die ofwel tegen hun pensioen aan zitten of gepensioneerd zijn (m.n. Hoogendamme). Onder leefbaarheid wordt door deze demografische groep een rustige oude dag en omgeving verstaan. Met de huidige planvorming wordt het toekomstperspectief dan ook volledig verstoord. Kennelijk worden de belangen van één ondernemer en de economische belangen van de gemeente boven die van de omwonenden gesteld.

In 'Krachtig Verbonden' wordt gesteld dat elke kern een eigen cultuur heeft. Dit klopt. De cultuur van de kern Oostburg is nu echter juist niet een recreatieve cultuur. Oostburg heeft zoals de gemeente zelf in meerdere beleidstukken stelt, de functie van winkelstad waar mensen boodschappen doen en andere voorzieningen te vinden zijn zoals de middelbare scholen, bibliotheek etc. Recreatie hoort niet bij de cultuur van de kern Oostburg.

Een van de bedreigingen die in het visiedocument Krachtig Verbonden wordt genoemd wordt is leegstand van winkels en een teruglopend voorzieningenniveau voor de inwoners. Het toevoegen van horeca en detailhandel in het directe buitengebied van Oostburg werkt verdere leegstand in de hand. De planvorming is dan ook in strijd met het eigen beleid om leegstand van winkels en panden te voorkomen.
De planlocatie ligt ten zuiden van de kern Oostburg. Op de locatie is meestal sprake van wind uit het zuidwesten. Dat betekent dat lawaai c.q. geluid door de wind gedragen wordt in de richting van de kern Oostburg, en meer in het bijzonder nog in de richting van gevoelige objecten als school, ziekenhuis, verzorgingstehuizen en appartementencomplex, die gelegen zijn in de richting waarheen het geluid door de wind gedragen zal worden. Ten onrechte is daaraan geen extra aandacht besteed bij de voorbereiding van het ontwerp. Uit de uitgevoerde metingen van geluidsbelasting blijkt niet dat een correctie is toegepast voor de meest voorkomende windrichting.

In strijd met de Omgevingsverordening Zeeland is geen beschrijving gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied Groote Gat en wordt ook niet aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. Evenmin is aantoonbaar rekening gehouden met de richtwaarde voor geluid die geldt binnen het milieubeschermingsgebied Groote Gat.

In 2018 en 2019 is een natuuronderzoek uitgevoerd in opdracht van Van Damme Recreatie. Uit dat onderzoek blijkt dat veel verschillende diersoorten op de planlocatie voorkomen. Behalve de gerapporteerde soorten zijn in het gebied ook nog gesignaleerd: ree, velduil, bunzing, buizerd en horst. De gemeente Sluis heeft zich blijkens 'Krachtig Verbonden' gecommitteerd om een bijdrage te leveren aan het in stand houden en bevorderen van biodiversiteit.

Er wordt in de toelichting bij het ontwerp gesteld dat vanuit het Natura2000 gebied geen verbinding is met de Euregio tuinen *('Betreding direct vanuit het Regiopark is niet mogelijk').* Dit is onjuist. De waterloop is wel degelijk met het Groote Gat verbonden onder de weg door. In dit kader is het zelfs een belangrijke verbindingsfactor voor waterleven. Dit is ook terug te zien in de biodiversiteit in de waterloop van de Euregiotuinen. In de waterloop bevindt zich namelijk een voor West Zeeuws Vlaamse begrippen vrij diverse flora en fauna. Waaronder de Zwanenmossel, welke duidt op een goede waterkwaliteit. In de onderbouwing wordt hier niet op in gegaan en dit is dan ook onvoldoende gemotiveerd.

In de toelichting wordt verder gesteld dat er beschermde amfibieën voorkomen. Dit is correct, er wordt echter ook gesteld dat de steile oevers van de aangelegde vijver niet ideaal zijn en hiermee het leefgebied niet ideaal is. Het leefgebied is echter ideaal voor amfibieën. Dit blijkt wel uit de stenen vijvers gelegen naast het gebouw in de Euregiotuinen welke in het paarseizoen wemelen van de parende amfibieën. De keuze voor het 'verhuizen' van de voortplantingsbiotoop naar één of twee aan te leggen poelen wordt niet gemotiveerd.

Een evenemententerrein zal haar evenementen voornamelijk in de maanden april tot september (o.a. broedseizoen) organiseren. In de onderbouwing wordt volledig voorbij gegaan aan de invloed van geluid op in de planlocatie aanwezige flora en fauna. Onder andere uit het rapport '*Verstoring van vogels door recreatie; Literatuurstudie van verstoringsgevoeligheid en overzicht van maatregelen*' van Vogelbescherming Nederland blijkt dat mitigerende maatregelen bij muziekfestivals in de open lucht uiterste noodzaak zijn om schadelijke gevolgen voor vogels (vertrapping van nesten, nestverlies, nestverlating, sterfte van jongen, verhoogde predatie, verlaten van territorium of habitat) te voorkomen. Mitigerende maatregelen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit beperkte openingstijden, beperkte toegankelijkheid, locaties van podia en verkooppunten, beperken van verlichting etc. Ten onrechte is geen aandacht besteed aan een verplichting tot het nemen van dergelijke maatregelen bij evenementen. Daarnaast is het maar zeer de vraag of voor een evenement in genoemde maanden geen ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (WNB) vereist is. In het plangebied komt een groot aantal soorten voor waardoor de kans aannemelijk is dat er ontheffing in het kader van WNB vereist is voor zowel de bouw als de afzonderlijke evenementen.

In het natuuronderzoeksrapport wordt tot uitgangspunt genomen dat een 'zonering' gehanteerd zal worden zoals ook verbeeld op figuur 8 in de toelichting bij het ontwerp. De gehele planlocatie, op de te bouwen woning na, krijgt echter de bestemming 'Recreatie' en zou dus conform die bestemming gebruikt mogen worden. Er is voor de gebruiker van de locatie geen enkele belemmering om ook de 'zones' die zijn ingekleurd als voedselbos, broedplaats of natuur te gaan gebruiken ten behoeve van recreatie. De enige beperking ter plaatse van de functie-aanduidingen 'groen' en 'parkeerterrein' is dat daar geen verblijfsrecreatie-eenheden (gebouwen voor recreatief nachtverblijf) en groepsaccommodaties zijn toegestaan. Wanneer ook die delen van de planlocatie gebruikt worden ten behoeve van (verblijfs)recreatie en/of evenementen, dan zal wel degelijk een ernstige verstoring van de natuurlijke omgeving en broedplaatsen van de diverse beschermde diersoorten plaatsvinden. Ten onrechte is hiertegen geen bescherming geboden in het ontwerpbestemmingsplan. Een mogelijke oplossing is om het deel waar de meeste beschermde soorten verblijven te bestemmen als 'Natuur' met bijbehorende regels.

In de toelichting bij het ontwerp wordt verwezen naar bodemonderzoeken uit 1998 en 2006. Ondanks dat de leeftijd van een bodemonderzoek niet wettelijk is vastgelegd, hanteren overheden een houdbaarheidsduur van een bodemonderzoek van vijf jaar. Genoemde bodemonderzoeken zijn dan ook niet meer voldoende actueel en er dient nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Temeer er inmiddels op gebied van bodem een hoop ontwikkelingen geweest zijn (b.v. de Pfas-problematiek).

In de toelichting wordt ook gesteld dat het verhard oppervlak niet direct verandert door het plan. Het plangebied had en houdt bestemmingen die tot enige mate van verharding kunnen leiden. Twee zinnen later wordt het volgende gesteld

'Extra verharding is te verwachten door de bouw van een woning, de verblijfsrecreatie-eenheden en van de groepsaccommodaties'.

Dit spreekt elkaar tegen en is dan ook onvoldoende gemotiveerd. Daarnaast verandert de verharde oppervlakte wel degelijk ten aanzien van het huidige bestemmingsplan buitengebied, wat ook in de toelichting zelf bevestigd wordt.

4. Planregels bestemming 'Recreatie'.

Bouwregels

Volgens de planregels mag van het bouwvlak maximaal 15% bebouwd worden met gebouwen. Dat is maximaal circa 4.500 m2, waarvan 750 m2 tot een hoogte van 15 meter gebouwd mag worden. Buiten het bouwvlak mogen nog de gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie, groepsaccommodaties en broedplaatsen worden gebouwd. Dat is samen maximaal 2.450 m2. Dat betekent dat in totaal maar liefst circa 7.000 m2 bebouwd mag worden met gebouwen. Artikel 8.3 biedt daarenboven de mogelijkheid om aanbouwen tot 2,5 buiten de bouwgrenzen toe te voegen aan de gebouwen. Daar komen nog tot 50 kampeerplaatsen voor maximaal 200 personen bij. Tot slot mogen onbeperkt andere bouwwerken worden gebouwd binnen de bestemming 'Recreatie', met inachtneming van artikel 3.2.4 in de planregels voor wat betreft de bouwhoogte. Het plan biedt dus volstrekt onnodig veel te veel ruimte voor bebouwing, terwijl dit niet noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden wordt, in afwijking van artikel 2.3 van de regels, gemeten tussen de bovenzijde van de begane grond vloer en het hoogste punt van het gebouw. Naast het feit dat deze wijze van meten afwijkt van de wijze van meten als onder artikel 2.3 wijkt deze tevens af van alle andere bestemmingsplannen in de gemeente Sluis. Deze wijze van meten heeft tot gevolg dat het mogelijk is om een heuvel te maken en daar bovenop een recreatie eenheid te realiseren. Gelet op het landschapsbeeld lijkt dit zeer onwenselijk. Uit de Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties blijkt dat voor deze meetwijze is gekozen om een verblijfseenheid in de vorm van een boomhut mogelijk te maken. Dat is een ontoereikende motivering. Met de huidige planregels kan op een creatieve manier tot een (veel) grotere hoogte worden gebouwd. Daarenboven past het realiseren van boomhutten niet bij de beweerde intentie om de aanwezige natuur zoveel mogelijk ongemoeid te laten.

Ten behoeve van groepskamperen mag volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan een sanitairgebouw gebouwd worden. Dit gebouw mag 150 m2 in oppervlakte zijn en mag tot 8 meter hoog gebouwd worden. Dat mag dus een vrij kolossaal gebouw van twee verdiepingen worden. Dat biedt onnodig veel planologische bouwruimte en is niet noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening wanneer het sanitairgebouw uitsluitend bedoeld zou zijn voor maximaal 200 groepskampeerders.

Specifieke gebruiksregels

In de gebruiksregels in het ontwerpbestemmingsplan wordt horeca in de categorieën 1a, 1b (m.u.v. hotel), 1c, 2a en 2b toegestaan. De toegestane 'middelzware' horeca in het buitengebied is niet wenselijk en is ook strijdig met provinciaal beleid. De middelzware horeca is ook niet nodig om de exploitatie van de door de initiatiefnemer beoogde ondernemer rendabel te maken. De toegestande horeca-activiteiten uit categorie zijn daartoe ruimschoots voldoende.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de horeca gelinkt *moet* zijn aan de diverse functies binnen het totale gebied. In de regels staat echter slechts dat de horeca primair ten dienste staat van de genoemde activiteiten. Horeca-activiteiten die niet direct gelinkt zijn aan de diverse functies worden dus niet verboden in de regels.

In de gebruiksregels is bepaald dat parkeren volledig op eigen terrein georganiseerd dient te worden, ook tijdens niet vergunningplichtige evenementen (vermoedelijke wordt hiermee bedoeld kleine evenementen als bedoeld in de Nota Evenementenbeleid). Ten behoeve van vergunningplichtige evenementen (vermoedelijk wordt hiermee bedoeld middelgrote en grote evenementen als bedoeld in de Nota Evenementenbeleid) is het toegestaan om parkeercapaciteit buiten het eigen terrein te gebruiken.

In het voorontwerp was hieraan toegevoegd: *'Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan worden toegestaan dat het parkeren buiten het terrein wordt georganiseerd, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op aanvaardbare loopafstand, dan wel in combinatie met vervoer van en naar het terrein (pendelbussen).'* Dit is nu losgelaten. Nu is gekozen voor de regeling dat ingeval van parkeren buiten het eigen terrein een mobiliteitsplan wordt ingediend met de aanvraag voor de evenementenvergunning. De belasting van omgeving, milieu en infrastructuur zal dus telkens afhankelijk zijn van de inhoud van het op te stellen mobiliteitsplan. Daarmee schept het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid.

Hierbij wordt voorts opgemerkt dat nog geen rekening is gehouden met de gevolgen van de verkeersbewegingen voor het fietspad aan de Nieuwstraat. Dat fietspad wordt zeer intensief gebruikt door inwoners, toeristen, fietsgroepen, wielrenners en scholieren. Elke verkeersbeweging van en naar het terrein betekent dat een voertuig het fietspad moet kruisen. Dat leidt ongetwijfeld tot veelvuldige verkeersonveilige en gevaarlijke situaties, waarbij ongevallen op de loer liggen. Dit moet nader worden

onderzocht. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen dat de komende tijd benut zal worden om de verkeerssituatie in de Nieuwstraat goed in beeld te brengen en te bezien of nadere maatregelen nodig zijn. Op deze wijze is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid. Om te kunnen beslissen of parkeren buiten het eigen terrein mogelijk en wenselijk is, zal de verkeerssituatie in de Nieuwstraat en de omliggende infrastructuur reeds in beeld gebracht moeten zijn.

In de paragraaf 'Geluidbelasting als gevolg van de ontwikkeling 'wordt alleen ingegaan op de ontsluiting richting de rotonde. Wanneer een evenement eindigt is het scenario dat door de grote gelijktijdige verkeersverplaatsing de Dierkensteenweg, Boomkreekweg, Bakkerstraat en de route door Oostburg gebruikt worden als ontsluiting realistisch. Hier wordt niet op in gegaan in de onderbouwing.

West Zeeuws Vlaanderen heeft met name in de zomermaanden een enorme influx van toeristen. Het wordt elk jaar nog drukker in West Zeeuws Vlaanderen. Dit mede door de ongebreidelde toevoeging van recreatieterreinen in de streek. De vraag is in hoeverre hierbij rekening wordt gehouden met de capaciteit van de hulpdiensten. Een situatie waarbij een groot ongeluk tijdens een evenement plaatsvindt is niet ondenkbaar. Calamiteiten hebben de afgelopen jaren op meerde festivals plaatsgevonden. Bij de plankeuze en planvorming heeft de VRZ kennelijk niet geadviseerd.

Is de capaciteit van brandweer, ambulances en politie in onze regio bij evenementen zoals die op de planlocatie zouden plaatsvinden nog gewaarborgd ten opzichte van de enorme influx van mensen? Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het advies van de VRZ nog steeds niet is gevraagd, ondanks de inspraakreacties die zijn ingediend naar aanleiding van het voorontwerp. Ook hiermee is het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.

In de toelichting bij het plan staat te lezen dat wordt ingeschat dat er bij kleinschalige evenementen kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en dat pas bij vergunningplichtige evenementen wellicht uitgeweken zal moeten worden naar parkeren op andere locaties. In het voorontwerp was de overweging dat bij een evenement met meer dan 2.000 bezoekers wellicht uitgeweken zou moeten worden naar parkeren buiten het eigen terrein. Nu wordt de koppeling met het verwachte aantal bezoekers dus losgelaten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet gedefinieerd wat een 'vergunningplichtig evenement' is. Uit de toelichting kan worden afgeleid dat daarvoor aangesloten moet worden bij de Nota Evenementenbeleid. In deze Nota staat te lezen dat een kleinschalig evenement niet vergunningplichtig is. De definitie van een 'kleinschalig evenement' in de Nota Evenementenbeleid is echter een geheel andere definitie dan de definitie van een 'kleinschalig evenement' in het ontwerpbestemmingsplan. Het blijft dus volstrekt onduidelijk wanneer er sprake is van een vergunningplichtig evenement.

In de Nota Evenementenbeleid is de onderverdeling in categorieën evenementen niet afhankelijk gesteld van het te verwachten aantal bezoekers, maar van de duur, uitstraling, te verwachten hinder of overlast, en te verwachten inzet van politie en brandweer. Een kleinschalig, en dus niet-vergunningplichtig, eendaags evenement kan dus wel degelijk meer dan 2.000 bezoekers ontvangen, mits sprake is van een lokale uitstraling, geen afsluiting van wegen en geen versterkte muziek na 21.00 uur. Als tijdens een dergelijk evenement op het terrein alle verblijfsaccommodaties en alle

kampeerplaatsen zijn bezet, dan verblijven er circa 400 mensen in een accommodatie, kampeertent of camper op het terrein. Als er wordt gerekend met 2 inzittenden per auto, dan dienen alleen al voor de personen die verblijven op het terrein 200 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Daar komen dan nog bij de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de bezoekers van het evenement die niet op de locatie verblijven in een accommodatie of op het kampeerterrein. Op het terrein worden circa 400 parkeerplaatsen voorzien. Buiten het deel van de planlocatie met aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren niet toegestaan. Het is dus op voorhand duidelijk dat niet voorzien zal kunnen worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein indien een groot aantal bezoekers een kleinschalig evenement bezoekt.

Aanvullende parkeergelegenheid binnen aanvaardbare loopafstand is niet beschikbaar. De grotere parkeerterreinen binnen de kern Oostburg liggen op meer dan een kilometer van de planlocatie verwijderd. Het risico is levensgroot dat bezoekers, wanneer zij niet meer op het terrein van de planlocatie kunnen parkeren, zullen gaan parkeren langs de Nieuwstraat en andere omliggende wegen en zich dan te voet zullen bewegen langs deze druk bereden straat, met alle verkeersonveilige situaties van dien.

Gebruiksregels 'Evenementen'

In de omschrijving van de bestemming 'Recreatie' is bepaald dat de gronden binnen deze bestemming onder meer bestemd zijn voor kleinschalige en middelgrote evenementen. In artikel 3.5 van het voorontwerp worden nadere regels gegeven voor de bestemming evenementen.

Het begrip 'evenement' wordt in het voorontwerp gedefinieerd als '*periodieke en/of incidentele manifestaties*', gevolgd door enkele voorbeelden.

In artikel 3.5.5 is bepaald dat maximaal 5 middelgrote evenementen per jaar mogen plaatsvinden, waarbij elk middelgroot evenement maximaal vier aaneengesloten dagen mag duren en per jaar maximaal gedurende 10 dagen een middelgroot evenement mag worden gehouden. Een middelgroot evenement is gedefinieerd als een evenement dat niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie zoals voorgeschreven volgens het Activiteitenbesluit en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties ex artikel 2.21, lid 1 onder b, van het Activiteitenbesluit.

Er is volgens het voorontwerp dus pas sprake van een middelgroot evenement indien dat evenement niet past binnen de representatieve bedrijfssituatie en niet past binnen de incidentele bedrijfssituaties. Met de representatieve bedrijfssituatie wordt volgens de 'Handreiking meten en rekenen Industrielawaai 1999' bedoeld: *die situatie waarbij de voor de geluidproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor een bedrijfsvoering bij volledige capaciteit in de te beschouwen etmaalperiode.* Een door zijn aard als hoofdactiviteit aan te merken activiteit binnen de inrichting is onderdeel van de representatieve bedrijfssituatie. Het aantal keren per jaar dat een activiteit voorkomt heeft geen invloed op het al dan niet onderdeel uit maken van de representatieve bedrijfssituatie.

het plan biedt. Zoals hiervoor betoogd, zijn die mogelijkheden op grond van de planregels nagenoeg onbegrensd. De Afdeling heeft overwogen dat zonder een beperking in de planregels wat betreft het aantal, de aard en de omvang van de evenementen een dergelijke beoordeling van de maximale mogelijkheden niet goed denkbaar is. Daarbij is ook van belang dat niet alle af te wegen belangen en gevolgen die in het kader van een bestemmingsplan afgewogen dienen te worden, ook in het kader van de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen worden beoordeeld. Dat evenementen (mede) door de APV gereguleerd kunnen worden, is evenmin een reden om een nadere regeling ten aanzien van evenementen in de planregels achterwege te laten, aldus de Afdeling.

Ten onrechte zijn in het voorontwerp geen nadere regels gesteld ten aanzien het aantal evenementen per jaar, het soort evenementen en de maximale bezoekersaantallen.

In de Nota Evenementenbeleid wordt onder meer overwogen: *Aan de gemeente is dan de taak om de belangen van een evenement af te wegen tegen de belangen van het woongenot. Vanuit dat oogpunt is er reden om grenzen te stellen aan het aantal (overlast veroorzakende) evenementen en om overbelasting van bepaalde locaties te voorkomen.* Uit het voorontwerp en de toelichting daarbij blijkt echter uit niets dat door de gemeente een afweging is gemaakt tussen de belangen van een nieuw evenemententerrein en de belangen van het woongenot van omwonenden en overige inwoners van Oostburg en omgeving.

In artikel 3.5.5, sub d, van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt gesteld op 24.00 uur (zondag t/m donderdag), dan wel 01.00 uur (vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag). Er is echter géén eindtijd voor een evenement opgenomen. Dat is in strijd met de Nota Evenementenbeleid, waar de eindtijd voor een evenement is bepaald op 00.30 uur respectievelijk 01.30 uur. Er behoren in het bestemmingsplan regels gesteld te worden voor de eindtijd voor versterkte en onversterkte muziek én voor de eindtijd van te organiseren evenementen.

In artikel 3.5.5, sub e, van het voorontwerp is slechts een maximaal equivalent geluidsniveau, gemeten in dB(A), voor de middelgrote evenementen vastgelegd. Ten eerste dient voor alle te houden evenementen en festiviteiten, althans voor alle evenementen die vallen buiten de representatieve bedrijfssituatie, maximale geluidsniveaus opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Ten tweede dient ook een maximaal geluidsniveau in dB(C) in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Bij het organiseren van evenementen waarbij muziek ten gehore wordt gebracht, dragen de lagere bastonen van de muziek immers verder dan de hogere tonen. Om te voorkomen dat de lagere tonen voor teveel geluidsoverlast zorgen, dient een maximaal geluidsniveau in dB(C) bepaald te worden, bijvoorbeeld 85 dB(C). Tot slot is in deze bepaling opgenomen dat het geluidsniveau wordt gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels van) woningen op een hoogte van 1,5 meter. Er is echter niet bepaald bij welke woning er gemeten en beoordeeld moet worden. Er dient opgenomen te worden dat er gemeten en beoordeeld moet worden ter plaatse van (de gevels van) de dichtstbijzijnde woning, gemeten vanaf de geluidsbron.

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

5. Planregels bestemming 'Wonen'.

In 2017 schrijft de gemeente Sluis een prijsvraag uit en nodigt belangstellende uit om een bod te doen op het perceel met daarbij een plan voor ontwikkeling van het perceel. Als voorwaarde in die prijsvraag wordt onder andere vermeld:

- *Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan op deze locatie.*

Het alsnog toestaan van woningbouw is dus in strijd met het in de prijsvraag geschetste kader.

In het visiedocument 'Krachtig Verbonden' is als beleid opgenomen dat nieuwbouw van woning vraaggericht dient te zijn en dat elke nieuwe woning in de basis levensloopbestendig moet zijn. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt niet dat enige vraag bestaat naar de op te richten woning. Evenmin blijkt dat een levensloopbestendige woning gebouwd zal worden. De betreffende locatie is geen voor de hand liggende 'inbreilocatie' voor nieuwbouw van een woning.

Gezien al de voorgaande argumenten kan het voorontwerp van het bestemmingsplan niet in stand blijven.

Hoogachtend,

J.A. van Zuilekom B.L.H. Schulte

Stichting Euregiotuinen voor ons
Bakkersstraat 58
4501 RB Oostburg

J.A. van Zuilekom,
voorzitter

J.E. Ruijterman,
penningmeester

Mag openbaar gemaakt worden

Bijlage 1

euregiotuinenvoorons@outlook.com

Vragen bij : ontwerp bestemmingsplan

Algemeen

Bij het voorontwerp bestemmingsplan zijn veel van deze vragen al eerder gesteld. Het was een vervelende zoektocht om in de reactie van de gemeente de antwoorden op onze vragen te vinden. Wij komen dan ook tot de conclusie dat 1. Veel vragen niet beantwoord zijn 2. Dat er bij veel antwoorden rond de pot gedraaid wordt en 3. Sommige vragen niet goed gelezen of begrepen zijn en 4. Er binnen alle documenten nogal wat tegenstrijdige antwoorden gegeven worden. Wij verwachten deze keer wel een duidelijk antwoord te krijgen op onze vragen.

Onder de inwoners van de gemeente Sluis leeft het idee dat het afwijken van de regels die de gemeente zelf opstelt, het verlenen van bouwvergunningen en de wijzigingen van bestemmingsplannen vooral te maken hebben met het financieel gewin voor de gemeente.

1. Is het juist dat de gemeente het financieel gewin stelt boven de regels en de belangen van de inwoners?
2. Is de koopprijs van de Euregiotuinen conform de huidige marktprijs?
3. In welke mate is hier sprake van een vorm van staatssteun in het kader van artikel 107 tot 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

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

Toelichting

H1 1.1 Voorgeschiedenis

Er zijn argumenten die de gemeente hebben doen besluiten om van Damme te kiezen als winnaar van de wedstrijd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur leert ons echter het volgende: "Het besluit moet zorgvuldig en deugdelijk tot stand zijn gekomen. De belangen van alle partijen moeten tegen elkaar worden afgewogen. Daarbij mogen de nadelige gevolgen voor belanghebbenden niet onevenredig groot zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Motivering besluit

Wanneer een besluit genomen is, moet het deugdelijk gemotiveerd worden. Waarom is het besluit genomen, op welke gronden en welke afwegingen zijn gemaakt? Die motivatie moet navolgbaar en logisch zijn. Eventueel reeds bekende bezwaren moeten worden meegenomen in deze motivering.."

De verandering van het bestemmingsplan vraagt toelichting, o.a. over de keuze van de prijswinnaar. Eveneens moet een officieel besluit terug te zien via het archief.

5. Met welke argumenten is besloten dat het plan van van Damme de beste inschrijving was?
6. Op welke wijze heeft de gemeente de beoordeling van de wedstrijd georganiseerd?
7. Is hier sprake geweest van een commissiesamenstelling waarin diverse geledingen zijn vertegenwoordigd?
8. Welke deskundigheid is betrokken geweest bij de voorbespreking?
9. Is het juist dat de keuze en de besluitvorming hebben plaatsgevonden tijdens een informele vergadering in 2017 waarbij niet alle raadsleden aanwezig hoefden te zijn?
10. Is deze besluitvorming via het archief in te zien?
11. Waar kan de Stichting Euregiotuinen voor ons de argumentatie voor de keuze plan regiopark inzien?

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

Ons inziens is het niet mogelijk om te spreken van een toegevoegde waarde als er geen belangenafweging heeft plaatsgevonden met name t.a.v. de door dhr van Damme genoemde "zwakke schakel", de omwonenden. Wij zijn er van overtuigd dat veel bewoners het gebied graag zouden bezoeken maar we geloven zeker niet dat dit in het milieuvriendelijker plan niet zou kunnen.
13. Wat voegt dit plan nu toe aan de bestaande voorzieningen en wat is dus voor ons nieuw toegevoegde waarde van het plangebied?
14. Wie bepaalt wat de nieuw toegevoegde waarde is?
15. Hoe wordt zichtbaar dat het park "flexibel meebeweegt op snelle veranderingen in de maatschappij"?
16. Op welke wijze wordt van de omwonenden verwacht dat zij meebewegen in dit flexibele concept?
17. Wat wordt er verstaan onder 'belevingseconomie'?
18. Welke rol speelt de belevingseconomie in het plan?
19. Wie bepaalt dit en wie controleert dit?
20. *Wat verstaat u onder een "organische ontdekkingstocht"?*

21. Is er voorzien in een regelmatig overleg met omwonenden en andere belanghebbenden over de "organische ontdekkingstocht"? Op welke manier?
22. Welke onderdelen passen niet in het vigerende bestemmingsplan?
23. Het plan krijgt "zoveel mogelijk ruimte en flexibiliteit". *Wie bepaalt dit? Hoe worden de belangen van omwonenden beschermd? Hoe wordt dat zichtbaar voor de omwonenden ? Wie controleert?*

1.3 Vigerende planologische situatie

24. Hier is sprake van een "buitengebied". *Hoe kan er dan tegelijkertijd sprake zijn van stedelijk gebied aangezien stedelijk gebied is gekoppeld aan een verhoogde urbanisatiegraad?*
25. Is er sprake van een verhoogde urbanisatiegraad bij het bouwen van tijdelijke vakantieverblijven? Waarop baseert de gemeente een 'verhoogde urbanisatiegraad' op grond van de huidige situatie?
26. *Waarom wijkt figuur 3 af van de bestaande situatie en waarom hebben niet alle woningen een woonbestemming?*
27. Welke sportieve evenementen worden bedoeld onder wedstrijden?
28. Worden bij muzikale evenementen, rock, hardcore, house trance en hardstyle uitgesloten?
29. Het bestemmingsplan biedt 58 voorstellingen a max 500 personen in de maanden mei t/m september. Wat wordt verstaan onder voorstellingen?
30. Het bestemmingsplan praat over horeca 3. Wat garandeert ons dat er hier geen disco, dansevenementen en nachtclub komt?
31. Biedt de gemeente een garantie op geluidsmonitoring?
32. Welke maatregelen worden genomen om de omgeving/omwonenden te beschermen tegen lawaaioverlast? Wie zorgt voor de monitoring?
33. Wat wordt verstaan onder dagrecreatie? Wat is de begintijd en wat is de eindtijd?

In het bestemmingsplan wordt gesproken van kleinschaligheid. Volgens de normen van een doorsnee vakantie park kunnen er in de 20 "kleinschalige" woningen en de drie groepsverblijven ongeveer 200 mensen verblijven.
34. Spreekt men in dat geval nog van kleinschaligheid?
35. Waarom zijn er misleidende illustraties bijgevoegd die geen reëel beeld geven van de werkelijkheid?
36. Aangezien de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit nemen wij aan dat er alleen verbleven mag worden tijden evenementen. Is dit juist?

In het concept bestemmingsplan wordt betreffende de woning vermeld dat er in basis gedacht wordt aan de functie bedrijfswoning.
37. Laat dit ruimte voor een andere invulling dan bedrijfswoning?
38. Op grond van welke argumenten is deze woning daar noodzakelijk?
Als bij nader inzien geen behoefte meer is aan een bedrijfswoning zal de woning een andere bestemming krijgen of doorverkocht worden.
39. Wordt er een meerwaardeclausule opgenomen voor dit bouwperceel?
40. Op grond van welke argumenten wordt er gekozen voor drie groepsverblijven?

Landelijke gegevens tonen aan dat de APV's niet voldoende bescherming bieden tegen geluidsoverlast.

41. Hoe gaat de gemeente dit hier aanpakken?
42. Worden er i.v.m. de jaarbrede invulling aangepaste APV's gemaakt?

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

De gemeente acht het niet realistisch dat er in onze streek sprake is van overlast door alcohol en drugsgebruik. Festivals zijn echter niet voor gezinnen en de omvang (dhr van Damme spreekt van 80.000 bezoekers) vraagt een doelgroep die van ver buiten de Zeeuws-Vlaamse grenzen komt. Hieruit blijkt ook dat er geen gebruik wordt gemaakt van de gegevens van het TRIMbosinstituut
Wij raden de gemeente van harte aan eens dergelijke festivals te bezoeken en dan te oordelen wat realistisch is. Vandaar nogmaals de vraag:

44. Hoe denkt de gemeente de vele vaak onder invloed verkerende bezoekers van een festival in de nachtelijke uurtjes onder controle te houden?
45. Wat wordt er gedaan om bij aanvoer van festivalmateriaal met vrachtwagens de natuur te ontzien?

In het bestemmingsplan en de informatie van dhr van Damme en/of Kerkhof zijn verschillende aantallen te vinden betreffende de overnachtingsplaatsen voor kampeerders?
46. Welke van de drie is de juiste?
47. Is het getal voor kampeerders een harde grens of is dit getal oprekbaar?
48. Wat is het minimale aantal personen om een groep te vormen?
49. Wordt er voorzien in een nooduitgang en -toegang?
50. Hoe breed en waar gesitueerd?
51. Als de evenementen jaarvullend zijn, zijn daar dan de gewone APVregels op van toepassing? Zijn dit de APVregels van Sluis 2016?
52. Is de gemeente bereid om af te wijken van de A.P.V regels wat betreft geluidsmaximalisering en sluitingstijd?
53. Wat zijn de mogelijkheden van de omwonenden als de gemeente afwijkt van de gemaakte afspraken wat betreft geluidsoverlast of er niet gehandhaafd wordt?

H2. Plan
2.3 Marktconcept

54. De benadering "authenticiteit als basis voor de geloofwaardigheid". *U bedoelt?*
55. Wat moeten omwonenden verstaan onder flexibele concepten?
56. Wie bepaalt de grens van deze flexibiliteit? Hoe worden omwonenden beschermd tegen deze flexibele concepten? Is hier overleg voor gepland?
57. Het volgen van trendgevoelige concepten kent ongekend risico's o.a. voor de omwonenden. In hoeverre wordt hier rekening mee gehouden?
58. "organische ontwikkelingen, circulaire principes en co-creatie". *Waaraan herkennen wij deze?*
59. Is er onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van deze plannen?
60. Op welke wijze en kunt u de resultaten van dit onderzoek overleggen?
61. Wanneer en bij welke doelgroep is dit onderzoek gedaan?

62. Bij hoeveel bezoekers is er een break-even punt?
63. Zijn er alternatieve locaties voor dit plan in overweging genomen en op grond waarvan zijn deze het niet geworden?
64. Wat van de geplande evenementen kan niet in Groede Podium of op het Veerplein (waar minder woonlocaties omheen liggen) en waarom worden deze niet daar gepland?
65. Randvoorwaarde is een positieve exploitatie in elke fase. Financieel positief? Wat gebeurt er als er geen positieve exploitatie is?
66. Welke clausule bouwt de gemeente in in geval van mislukken van plan regio om grondspeculatie te voorkomen?
67. Op welke wijze kunnen de regels en voorwaarden dan aangepast worden?
68. Is de uitbater verplicht de activiteiten van het afgelopen seizoen en de plannen voor het komende seizoen te evalueren? Als het marktconcept trendvolgend is, zijn de evaluaties dan nog van belang?
69. Aan welke andere partners moeten wij hier denken?

2.4 Hoofdopzet

Op de nieuwe zoneringskaarten is te zien dat de vijver binnen het bouwvlak valt.
70. Betekent dit dat de langgerekte vijver aan de zuidwestkant zal verdwijnen?
71. Is de kleinschalige horeca op het hele terrein mogelijk?
72. Hoe wordt de geluidslast van deze horeca geregeld?
73. Er komt bebouwing voor start-ups. Is deze bebouwing tijdelijk?
74. Welke eisen en voorwaarden worden gesteld aan de start-ups en partners?
75. Wordt er voorzien in sanitair en andere voorzieningen op het camperterrein?

"De gronden in het zuidwesten die nu worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden worden ingezet als ruimte voor het verblijf van grote groepen. Er is in de regio nu geen mogelijkheid voor verenigingen en grote groepen om een weekend weg te organiseren, omdat de verblijfsaccommodaties daar niet voor geëquipeerd zijn en de menging met reguliere gasten veelal als belastend wordt ervaren."
Navraag bij bestaande campings leert ons dat deze mogelijkheid er wel degelijk is maar dat de gemeente daar geen toestemming voor geeft.
76. Waarom krijgt firma van Damme wel toestemming om groepen op te vangen en bestaande campings niet?

Er is sprake van groeiend campertoerisme en daarom zijn er hier 7 camperplaatsen voorzien. Navraag leert ons weer dat er op de bestaande campings voldoende ruimte is voor campers, dat zij onderling contact hebben als er een enkele keer niet meteen aan de vraag voldaan kan worden zodat er alsnog plek gevonden wordt.
77. Waarom wil dit plan de concurrentie aangaan met bestaande campings en hun voorzieningen uithollen?
78. Moet er geen aparte vergunning worden aangevraagd voor het aanleggen van een camping?
79. Als menging met reguliere gasten als belastend wordt ervaren waarom zou de omgeving dit dan niet als belastend ervaren?
80. Hoe wordt het verblijf van grote groepen op de gronden in het zuidwesten vorm gegeven? Kamperen is hier toegestaan?
81. Welke kampeermiddelen zijn hier toegestaan?

82. Is het juist dat de kampeerders zijn op te delen in 2 groepen: Groepskampeerders van max. 100/150/300 personen en kamperen door evenementbezoekers.
83. Kunnen festivalbezoekers wel gebruik maken van de kampeerfaciliteiten?
84. Is er sprake van 300 kampeermiddelen?
85. Hoeveel personen mogen tijdens evenementen er overnachten?
86. Welke brandveilige voorzieningen worden daarbij gehanteerd?
87. Waarom mag de hoogte van het sanitair gebouw tot 8 m zijn?
88. Is dit gebouw ook circulair / klimaat neutraal?
89. Waarin verschilt dit terrein dan van een gewone camping?

De locatie van de "kleinschalige bijzondere vormen van verblijf" kan veranderen.
90. Betekent dit dat deze voorzieningen, die gemiddeld 70 m2 groot zijn, geen water, stroom en afvoer hebben?

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

Daarmee wordt voorkomen dat er conflicten ontstaan tussen de belangen van omwonenden en van de recreanten.
92. Hoe garandeert een strook van 10 meter met beplanting zonder erfafscheiding het vermijden van conflicten?
93. Waarom wordt er een situatie gecreëerd op het terrein waarvan je van te voren al weet dat er conflicten kunnen ontstaan?
94. Welke mogelijke andere voorzieningen worden getroffen om lawaai te dempen?

In de reactie op onze vraag over de klachtenbehandeling lezen wij dat: "Tijdens evenementen is de beheerder de contactpersoon voor de omwonenden. De beheerder zal klachten en aandachtpunten van de omwonenden behandelen en registreren. Dit kan niet geborgd worden via het bestemmingsplan." Volgens ons blijft de gemeente verantwoordelijk voor alle vormen van overlast door bedrijfsvoering.
95. Waar ligt hier de verantwoording van de gemeente?
96. Komt daarvoor een vast aanspreekpunt bij de gemeente ook buiten de reguliere kantooruren?
97. Waarom is er geen uitwerkingsplan t.a.v. de gebouwen in het concept bestemmingsplan?
98. Is er bij dit bij dit bestemmingsplan sprake van een uitwerkingsplicht, een wijzigingsbevoegdheid of een binnenplanse afwijking?
99. Tevens vragen wij een overzicht van de verharding die naar deze gebouwen en het kampeerterrein leiden.

2.5 Nader inzicht in de beoogde activiteiten

"In de ontwikkeling is de bouw van één woning voorzien. In basis wordt daarbij gedacht aan de functie bedrijfswoning. De wens is nadrukkelijk aanwezig om een meer flexibel gebruik van de woning niet bij voorbaat uit te sluiten.
100. Flexibel gebruik, wat is dat in dit geval?

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

"Belasting van evenementen bestaan uit geluids- en verkeersdruk".
102. Voorziet het plan om tijdens de evenementen te corrigeren op geluid en verkeersdrukte? Hoe is dit vormgegeven?
103. Waarom is er ook een podium gepland nabij de omringende bewoning aan de Dierkensteenweg, de Grotendam en de Bakkersstraat?
104. De milieucategorie van festivals is nader te bepalen. *Wie bepaalt dit? Wanneer is dit duidelijk?*
105. Wat valt er allemaal onder "12 incidentele bedrijfssituaties"?
106. Welke maatregelen worden er genomen tegen de overlast van de incidentele bedrijfssituaties?

3. Beleidskader
3.2 Provinciaal beleid

107. Wat is de visie op de balans van duurzaam en concurrerend enerzijds en klimaatbestendigheid anderzijds? Hoe wordt dit zichtbaar?
108. "Economische haalbaarheid, aantoonbaar uitvoerbaar." *Hoe wordt dit aangetoond?*
109. Welke bijdrage wordt geleverd aan de werkgelegenheid voor Zeeuws-Vlamingen?
110. Om hoeveel personen zal het gaan?
111. Hoe fluctueert dit met de seizoenen?
112. Welke voorzieningen worden behouden met dit plan?
113. Op welke wijze is er onderzoek gedaan naar de start-up behoefte? Wie doen hieraan mee?
114. art 3.19 . Op welke manieren wordt in het plan voorzien dat de natuurlijke rust in het Groote Gat niet wordt verstoord?
115. Waarom wordt met het NIET verstoren van de rust in het Groote Gat gebruik gemaakt van een indicatieve tabel die niet correct is? (fig.19)

3.3 gemeentelijk beleid

116. Bij verwijzing naar het visiedocument Krachtig Verbonden wordt het thema burgerparticipatie niet als relevant genoemd. Dit betekent dat burgerparticipatie voor de gemeente ook niet relevant is? Waarom wordt er in Krachtig verbonden dan wel een heel hoofdstuk aan gewijd?
117. Bij het thema wonen wordt de wens genoemd om inwoners op voorhand te betrekken bij planvorming met betrekking tot het inrichten van de openbare ruimte. Waarom is dit dan niet gebeurd?
118. Waaruit blijkt dat het wegennet tot de Euregiotuinen voorbereid is op de grote verkeersintensiteit? U maakt hier immers een manke vergelijking aangezien de 100.000 bezoekers voor de Euregiotuinen nooit gekomen zijn, het geen doorstromingsverkeer betreft en de verkeersintensiteit aanzienlijk toegenomen is evenals het zware landbouwverkeer. Er worden gegevens gebruikt van 18 jaar geleden.
119. Wat wordt bedoeld met een voorziening die op een breder deel van het toerisme is gericht en die niet uit de exploitatie bekostigd wordt? Om welke voorziening gaat het?

18.

19.

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

H4 toetsing

4.1 archeologie

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

122. Wat moeten wij verstaan onder intensieve dagrecreatie?

4.5 verkeer

H4 "...beleid rondom verkeer en parkeren in de gemeente Sluis is vastgelegd in de nota Krachtig Verbonden. Er is hierbij getoetst aan de CROWnormen. De gemeente heeft, volgens het document, geen eigen normen vastgesteld. De CROWnormen zijn geen wettelijke normen maar adviserend.

Het bestemmingsplan bepaalt dat de N253 en de Nieuwstraat wegen zijn die geschikt zijn om het regiopark binnen de geldende verkeersnormen te bereiken en te verlaten. We praten hier over 78.500 verkeersbewegingen op jaarbasis met een piekbelasting in de maanden juli/augustus van 10.000 per maand. Het bestemmingsplan maakt geen melding van intensief landbouwverkeer in deze periode en toeristenverkeer. Men spreekt van een 'voorzichtige doorrekening'.

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

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

124. Hoe neemt de gemeente Sluis hierin haar verantwoording?

In het bestemmingsplan staat zonder toelichting dat de N253 en de Nieuwstraat geschikt zijn voor de afwikkeling van het autoverkeer.

125. Zijn het intensieve landbouwverkeer in de maanden juli/augustus en de passerende lijnbussen opgenomen in de berekeningen?

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

127. Hoe wordt de piekbelasting wat betreft het verkeer doorberekend?

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

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

Dit fietspad heeft een rijbaan van 2 rijstroken en is daardoor minder veilig dan gescheiden fietspaden. Dit fietspad kent een intensief gebruik: schooljeugd, recreatiefietsers, pelotonfietsers, wandelaars, omwonenden die van en naar huis moeten via dit verplichte fietspad. Daarnaast ook scooters en scootmobielen. In dit plan ontbreekt een risicoanalyse ten aanzien van het langzame verkeer.

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

131. *Hoe garandeert de gemeente de veiligheid van late gebruikers bij nachtelijk verlaten van motorvoertuigen?*

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

Het plan maakt een vergelijking met de ooit verwachte 100.000 bezoekers op jaarbasis van de Euregiotuinen.
Ook destijds was de verkeerssituatie een groot punt van discussie, ook in combinatie met het langzame verkeer. Een aftakking van de rotonde met parkeergelegenheid op de uiterste zuidpunt werd destijds vanwege financiële overwegingen afgewezen.
De 100.000 bezoekers zijn nooit geweest want het park was in 2004 al failliet verklaard.
133. Waarom maakt het plan gebruik van een mankgaande vergelijking?
134. Waarom is de gemeente Sluis tijdens de diverse contactmomenten (o.a. 2 gesprekken met mevrouw Poissonnier) nooit inhoudelijk ingegaan op de vragen die door de Stichting 'Euregiotuinen voor ons' over deze kwestie gesteld zijn?

De rondweg N253 is destijds aangelegd om het verkeer van en naar Oostburg via de Nieuwstraat te ontlasten. De Nieuwstraat is desondanks nog steeds een druk traject. Dit zal door het Regiopark nog drukker worden.
135. Hoe verantwoordt de gemeente het toestaan en creëren van deze situatie?

De rotonde heeft vier afritten: richting Sluis, richting Oostburg-Zuidzande-Schoondijke, richting Nieuwstraat Oostburg en richting ventweg-golfterrein-boerderijcamping.
136. Hebben de gemeente en van Kerkhoff een verkeersrisicoanalyse gemaakt ten aanzien van het kruisende fietspad en de mogelijke filevorming?

Woningen hebben hun erf en dus hun directe uitrit aan de Nieuwstraat. 3 panden hebben hun toegang zelfs recht tegenover de ingang van het park.
137. Op welk wijze gaat de gemeente deze woningen compenseren ten aanzien van overlast in de vorm van verkeershinder, geluidshinder, luchtvervuiling bij filevorming en stationair draaien/nachtelijke overlast bij vertrekkende bezoekers?
138. Wordt de trajectsnelheid aangepast vanaf de rotonde? Nu is de snelheid 80 km op het eerste deel tot het bord bebouwde kom.

Plan van Kerkhoff maakt melding van een mobiliteitsplan ten tijde van vergunningplichtige evenementen.
139. Betekent dit dat andere, mogelijke drukke momenten, niet ondersteund gaan worden door een eventueel aangepast mobiliteitsplan?
140. De verkeersdichtheid is berekend op de N253, dit is de ringweg. Wat zijn de berekeningen voor de Nieuwstraat in het plan?

N.a.v. een recente telling van het verkeer hebben wij de volgende vragen:
141. Waarom wordt het verkeer geteld in april en niet in de zomermaanden tijdens de zeer drukke vakantieperiode en waarom na de afslag Dierkensteenweg als het sluipverkeer al onttrokken is aan de verkeersstroom?
142. Waarom is er geen rekening gehouden met de grotere pelotons wielrenners inclusief volgauto die vrnl. in de zomermaanden gebruik maken van de rijbaan van het traject Nieuwstraat vanaf de rotonde tot de afslag Dierkensteenweg en vice versa?
143. Waarom wordt alleen gesproken over fietsers en worden de andere weggebruikers niet genoemd en dus niet meegenomen in de beoordeling van de verkeerssituatie?

144. Waarom wordt de zeer gevaarlijke situatie die ontstaat ter hoogte van de smalle ingang van het regiopark via het fietspad niet meegenomen in de beoordeling van de verkeerssituatie?
145. Hoe wordt de veiligheid van de verkeersdeelnemers gegarandeerd en wie is daar verantwoordelijk voor?

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

In de tekst wordt gesproken van aannames, beoogd groeimodel, het park beweegt in samenwerking met anderen flexibel mee op snelle veranderingen in de maatschappij en het bijzonder met de belevingseconomie. Het is niet bekend wat de toekomst brengt en daarom is toetsen wat de effecten zijn op het gebied van geluid en stikstof niet mogelijk. U doet een poging het aantal bezoekers te schatten op basis van aannames enz enz. Toch wordt de conclusie getrokken dat het verkeer afdoende is georganiseerd.
149. Kunt u dit uitleggen hoe deze conclusie tot stand is gekomen zonder de feiten?
150. Wie zijn de "anderen" die flexibel meebewegen (zie citaat tekst bij vraag 149)?
151. Wie is verantwoordelijk voor de veiligheid/logistiek op het gedeelte Nieuwstraat, inclusief fietspad buiten de bebouwde kom ?
152. Is het juist dat de Provincie Zeeland en het Regionaal Orgaan Verkeersveiligheid Zeeland de ambitie hebben om geen vermijdbare ongevallen te laten plaatsvinden ?
153. Welke verantwoordelijkheid hebben bovengenoemde instanties bij de verkeersveiligheid op het gedeelte Nieuwstraat met fietspad buiten de bebouwde kom ?
154. In hoeverre is er ingeschat dat er sluiproutes gaan ontstaan?
155. Waarom ontbreekt er bij het concept bestemmingsplan een analyse en oordeel van een verkeersconsulent voor de verkeerssituatie rond de Euregiotuinen?

4.6 parkeren

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

Links en rechts van de ingang bevinden zich 2 parkeerterreinen van elk ca 140 plaatsen voor in totaal 280 motovoertuigen. De plannen/activiteiten, festivals en evenementen geven regelmatig piekbelastingen aan van mogelijk 2000 bezoekers. 2 bezoekers per auto betekent 1000 auto's; d.w.z. een parkeertekort van 720 plaatsen. Landelijke statistieken geven aan dat ook al zijn er pendelbussen beschikbaar, 40% van de

bezoekers met eigen autovervoer komt. Dit levert dus, als men voor 60 % gebruik maakt van de pendeldienst, nog steeds een tekort op van minstens 300 parkeerplaatsen.
156. Waar gaat de gemeente, in overleg met de ondernemer, deze locaties realiseren?

157. Wordt er parkeergeld op eigen terrein/op de daarvoor bestemde parkeerterreinen?
158. 'Met grote evenementen is afstemming met het bevoegde gezag en de directe omgeving aan de orde. 'Kunt u dit nader toelichten?
159. Waarom wijkt het plan af van de eigen regels, nl. dat het parkeren op eigen terrein moet worden georganiseerd?
160. Waarom wordt er mbt verkeer parkeerkrapte geen grenswaarde aangegeven voor bezoek. Vol = Vol principe?
161. Bij grote evenementen zullen de parkeerterreinen in de omgeving gebruikt worden. Welke parkeerterreinen komen hiervoor in aanmerking?
162. Wie gaat bepalen welke parkeerterreinen daarvoor gekozen worden?
163. Hoe wordt voorkomen dat er gratis geparkeerd wordt op loopafstand bij het voetbalveld, de school, de supermarkten en in het centrum?
164. Betekent dit ook dat er auto's geparkeerd zullen worden aan de Nieuwstraat, de Boomkreekweg, de Dierkensteenweg en de Grotendam?
165. Wat gaat de gemeente Sluis organiseren om bermparkeren te verhinderen?
166. Wat ontwikkelt de gemeente om parkeren mogelijk te blijven maken voor sporthal- en terreinenbezoek, supermarktbezoek, ziekenhuisbezoeken en parkeren voor de aangrenzende bewoners?
167. *Bij uitbating van zware horeca categorie 3 is het aantal bezoekers niet te voorspellen maar trekken volgens het bestemmingsplan veel bezoekers. Bij samenloop met andere functies (verhuur enz) is de kans groot dat er te weinig parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein. Waar kunnen de bezoekers dan parkeren ?*
168. Zal er bij de vergunning plichtige evenementen voor het parkeren uitgeweken worden naar het terrein tussen de Grotendam en het complex Hoogendamme ? Dit omdat daar ook de voetgangersuitgang is gesitueerd ?
169. Waarom wordt bij de woning Nieuwstraat 87 niet de verplichte afstand van 30 meter met betrekking tot parkeren gehanteerd ?
170. Welke maatregelen worden genomen om de geluidsoverlast veroorzaakt door parkeren tot in de nachtelijke uren met de daarbij behorende overlast van licht te voorkomen en waarom ontbreekt de motovatie voor woningen binnen de richtafstand van 30 meter (zie hiervoor de site van Rijkswaterstaat, onderwerp Geluid en Parkeren)? Extra opmerking; iedere woning rond het terrein zal geregeld voldoen aan de 30 meter richtlijn door berm parkeren en de variabele ligging van de parkeerterreinen.
171. Bij aanleg van een parkeerterrein is er ecologisch onderzoek nodig. Er zijn beschermde diersoorten aanwezig op het terrein en daarom er moet een beoordeling plaats vinden van mogelijk negatieve effecten en ontheffing van de wet Natuurbescherming. Waarom ontbreekt de rapportage van een ecoloog hierover ?. (zie site Rijkswaterstaat onderwerp natuur en parkeren)

4.7 Natuur: gebiedsbescherming

172. Zal in geval van klachten uit Oostburg het geluid richting Draaibrug worden gestraald?
173. Waarom is de geurfactor (als gevolg van foodtrucks en bunkerfestivals) niet meegerekend in het bepalen van de richtafstand?

174. Hoe wordt bij een vergunningplichtige evenement de akoestische situatie vooraf berekend? Wie doet dit en met welk rekenmodel?
175. Figuur 18. Hoe verklaart u het grote verschil tussen de getallen van het bronvermogen en de afstand op 10 meter?
176. Waar vinden wij in de tabellen de getallen van de basgolven?
177. Waarom is de blootstellingsduur niet vastgesteld?

4.8 soortenbescherming

178. Waarom worden de reeën, de boomkikkers, de marters en wezels, de eekhoorns, de havik, de ijsvogel en de buizerd niet genoemd?
179. Wat wordt gebruikt als vleermuisvriendelijke verlichting?
180. Worden de poelen die bedoeld waren voor de voortplantingsbiotoop nog gerealiseerd en zo ja, waar?
181. Op welke manier denkt men te verhinderen dat er niet gebaad wordt in de poelen die bestemd voor de voortplantingsbiotoop?
182. Gaat men er van uit dat er nog voortgeplant wordt tussen de festivals door?
183. Komt er een garantie dat bestaande water niet wordt ingezet voor enige vorm van recreatie?
184. Hoe worden de broedvogelterreinen beschermd tegen geluid?

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

In de wet natuurbescherming leert artikel 3.1 lid 4 ons dat het opzettelijk verstoren van vogels verboden is.
185. In hoeverre zorgt het Regiopark voor het niet verstoren van de broedvogels van de Rode Lijst gedurende de periode februari t/m augustus (sommige vogels hebben een dubbele leg)?

186. In de vermelding van het ecologisch bureau ontbreekt de buizerd die al jarenlang broedt in de Euregiotuinen. Vogelbescherming Nederland geeft aan dat de buizerd jaarbreed beschermd moet worden. Hoe wordt dit opgelost?
187. Kan de gemeente verduidelijken hoe geluidsproductie en natuurlijke habitat samen kunnen gaan?
188. Wordt de wet natuurbescherming gerespecteerd, welke deskundigen gaan dit begeleiden? Heeft de gemeente Sluis aanvragen ingediend voor begeleiding?
189. T.a.v. beschermde soorten moeten er ontheffingen aangevraagd worden. Zijn deze inmiddels in gang gezet?
190. Om te weten of er ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming nodig is dienen de verblijfsplaatsen vastgesteld te zijn. Het Natuuronderzoek geeft daar geen uitsluitsel over. Waarom niet?
191. Hoe is er vastgesteld dat er geen negatieve effecten zijn op de fauna tijdens de bouwwerkzaamheden?

4.10 Verkeerslawaai

192. Is de geluidsoverlast berekend als een evenement is beëindigd of start en veel auto's en toerbussen in korte tijd over de Nieuwstraat rijden?
193. Waar in de Nieuwstraat hoort het 50 km bord te staan?
194. Hoe heeft men de conclusie getrokken dat de verkeersintensiteit van de Dierkensteenweg laag is?
195. In het plangebied wordt de nieuw te bouwen woning aangemerkt als geluidgevoelig. Zijn de aanpalende woningen dit niet?

4.12 Externe veiligheid

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

H5 Juridische vormgeving
5.2 Algemene regels.

197. Is het de bedoeling dat de percelen van eigenaar wisselen?
198. Wordt er dan nog steeds voldaan aan de wedstrijdvoorwaarden?
199. Welke verantwoording behoudt de gemeente als fase 1 van het plan niet slaagt?
200. Is er een meerwaardeclausule in de anterieure intentieovereenkomst opgenomen?
201. Is er bij doorverkoop een meerwaardeclausule ingebouwd en hoeveel jaar is deze geldig?

H6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

202. Wat behelst de anterieure overeenkomst?

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 7 Natuuronderzoek

203. Blijft de ransuil op zijn nest zitten bij popconcerten of bij luidruchtige groepen in de groepsverblijven?
204. Is er onderzoek gedaan wat er gebeurt met de vleermuizen die lekker hangen te slapen in de rij bomen langs de N61 bij 127 DB?

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielwaai(!)

Beoogde situatie

205. Waarom is er geen berekening gemaakt van de weerkaatsing op de grote voorruit van het horeca gebouw?

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

208. Wordt dit perceel doorverkocht en heeft het dus niets te maken met de Regiotuinen?
209. Wordt dan nog steeds voldaan aan de wedstrijdvoorwaarden?
210. Kan in de toekomst het hele park doorverkocht en eventueel opgesplitst worden?
211. Wordt in de verkoopovereenkomst een clausule opgenomen om dit soort praktijken te voorkomen?
212. Camping de Wildhof is verdwenen om plaats te maken voor natuurgebied. Gaan we hier natuurgebied inruilen voor een groepscamping met de bijbehorende problemen?

Bijlage 10 Notitie beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'

213. Er is 1000 m2 gereserveerd voor pop ups buiten het bouwvlak. Waarom?
214. Daarnaast is er nog ruimte voor 2000 m2m2 voor de recreatiewoningen, 150 m2 voor een sanitair gebouw, naast het enorme bouwvlak. *En er worden nog steeds geen bomen gekapt?*
215. Waarom wordt er gebruik gemaakt van verschillende indelingen van de horeca categorieën?
Bestemmingsregeling voorontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg
In artikel 3 van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de bestemming 'Recreatie' verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn tevens overnachtingsmogelijkheden, uitsluitend in kampeermiddelen en uitsluitend ten behoeve van groepsactiviteiten gedurende maximaal 4 aaneengesloten nachten dan wel ten behoeve van meerdaagse evenementen in of binnen een straal van hemelsbreed 5 kilometer van het plangebied toegestaan.
216. *Aan welke groepsactiviteiten binnen een straal van 5 km wordt bij dit punt gerefereerd?*
217. *Hoort het tot de mogelijkheden dat binnen deze straal evenementen worden opgestart met vergunningverlening waar de gemeente Sluis in de nabije toekomst positief tegenover staat?*

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

Regels

H2
Artikel 1 begrippen
219. Kunt u specifiek aangeven aan welke criteria een 'groep' moet voldoen?

Artikel 3 recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.1.d 220. Waarom wordt er geen melding gemaakt van horeca 3?

3.2 Bouwregels
221. Waar op deze locatie plaatst de ondernemer het sanitaire gebouw van 8m hoog?

222. In het voorontwerp was sprake van een tijdelijke camping. Deze camping wordt nu een permanente camping met vast sanitair?
223. Als dit een structurele camping wordt, moet deze camping dan voldoen aan de eisen die normaliter aan een camping gesteld worden?
224. Welke campingregels zullen van toepassing zijn voor het groepskamperen?
225. Wat is de reden dat een ondernemer een camping mag maken van 300 plaatsen en de ander geen vergunning krijgt voor uitbreiding van meer dan 10 kampeerplaatsen?
226. Waarom is in het conceptbestemmingsplan geen wettelijk voorgeschreven risicoplan opgenomen ten aanzien van campingbeheer?
227. Waarom is er een bouwvlak van 30.000 m2 voorzien als voor de omwonenden als tegemoetkoming teruggegaan wordt naar een bebouwing van 4500m2.
228. Wordt er in de toekomst een vakantiepark voorzien?

3.2.1
229. Voor welk gebouw is een hoogte van 15 meter voorzien bij een oppervlakte van 750 m2?
230. Wordt hiermee het reeds bestaande hoofdgebouw bedoeld of betreft dit een nieuw gebouw of uitbreiding?

3.2.2.c De oppervlakte van één verblijfsrecreatie-eenheid mag maximaal 150 m2 bedragen. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 5 meter.
231. Is bij een verblijfsrecreatie eenheid van 150m2 geen sprake van groepsaccommodatie?
232. Is het dus mogelijk dat er in plaats van 20 recreatiewoningen, 9 groepsverblijven bij komen of mag er slechts 1 woning 150 m2 zijn?

De oppervlakte van 1 groepsverblijf mag maximaal 300 m2 bedragen. Bij Landal betekent dit een verblijf voor 22 personen. De drie verblijven mogen maximaal 600 m2 beslaan. Bij drie gelijke verblijven zou dit 200 m2 per gebouw betekenen. Bij Landal en Roompot is een gebouw voor 12 personen ongeveer 150 m2.
233. *Betekent dit dat er geen groepsgrens is van 12 personen voor de groepsverblijven?*
234. Voor hoeveel bezoekers worden deze groepsverblijven gebouwd?
235. Waar wordt de bezettingsgraad op gebaseerd?

3.2.3
236. Wat zijn de voorwaarden voor de pop ups?
237. Is het de bedoeling dat deze grote gebouwen het hele zomerseizoen blijven staan?
238. Is hier geen bouwvergunning verplicht?
239. Is overnachting mogelijk in de tijdelijke gebouwen?

3.5.2 f
'Dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport is uitdrukkelijk uitgesloten.'
240. Vallen dronefestivals ook hieronder?

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

4.4 Specifieke gebruiksregels
242. Mogen wij hier de conclusie trekken dat de woning niet bedoeld is als bedrijfswoning maar als bed and breakfast en mantelzorgwoning?

5.4.1.g "Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden het maaiveld".
243. Zal de gemeente vergunning verlenen voor het rooien van bomen? Indien ja, wat is de zin van deze regel?
244. Wie gaat toezien op de handhaving van dit verbod?

5.4.2 Uitzonderingsregel

"Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan."
242. Is de gemeente van plan deze vergunning te verlenen voordat het bestemmingsplan goedgekeurd wordt?

Afwijken van de bouwregels
"De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:
a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt. "
243. Betekent dit dat ieder gebouw (150 m2 voor recreatiewoningen) mag uitgebreid worden met 6 m voor aanbouw van serre, veranda, erker e.d.? Om hoeveel m2 gaat het dan?
244. Zijn de verblijven gebaseerd op een fundering? Kan circulair bouwen samengaan met een fundering? Zijn de verblijven verplaatsbaar?
245. *Wat is bedoeling van het overschrijden van bouwgrenzen?*

bijlage 2 volmachtverleners a.d. Zienswijze
Stichting Eureginatuinen voor ons

	voornaam	achternaam	Geb.datum	adres	postcode	woonplaats			donateur	volmacht	email
1.	G. van	Acker-Claerhoudt	19-09-1944	Scheldekade 32-102		Breskens				V	
2.	F.	Almekinders	20-06-1954	1e Zandstraat 20-102		Breskens				v	
3.	J.	Almekinders	23-07-1955	1e Zandstraat 20-102		Breskens				v	
4.	Julia den	Arend	01-01-1980	Land van Straub 5A		Goes				v	
5.	B.E.	Baars	22-01-1980	Frederik Hendrikstr.12		Oostburg				v	b.e.ortizbaars@gmail.com
6.	G.R.	Baars	02-11-1991	Meiraap 74	5087 CS	Diessen				v	batanga@xs4all.nl
7.	Sergio	Baars	18-03-1881	Land van Straub 5a		Goes				v	
8.	Oscar	Baars	04-10-1987	Mr.Risseeuwstraat 17		Oostburg				v	fam-baars@hotmail.com
9.	P.	Baas	25-081940	Grotendam 17		Oostburg				v	
10.	Francois	Babijn	27-03-1961	Bakkersstraat 59	4501 RB	Oostburg				v	
11.	Geertje	Bekers	13-03-1992	Mr.Risseeuwstraat 17		Oostburg				v	
12.	J.P. van de	Bekke	14-09-1962	Violetstraat 28	4501 CG	Oostburg				v	
13.	Martijn van de	Beukel	22-08-1985	Jan Steenstraat 7		Oostburg				v	
14.	C.	Bogert	11-09-1984	Bredestraat 56	4501 ED	Oostburg				v	
15.	C.R.A.F.A.	Bolijn-Hertzberger	21-03-1947	Oude Haven 18	4501 PA	Oostburg				v	
16.	Ria de	Boo	02-03-1951	Poolster 83	4501 GP	Oostburg				V	
17.	Amy	Braafhart	06-11-1992	Maagdenbergweg 2	4501 NG	Oostburg				v	
18.	A. van de	Broeke	31-10-1943	Van Ostadestraat 73		Oostburg				v	
19.	F.	Bron	06-08-1952	Noordwal 31	4501 JS	Oostburg				v	
20.	M.	Bron	12-01-1958	Noordwal 31	4501 JS	Oostburg				v	
21.	C.	Buijsse	17-06-1961	Zuidwal 20		Oostburg				V	
22.	Quinten	Caboor	07-08-1991	Brouwerijstraat 30		Oostburg				v	
23.	Michel de	Clerck	13-08-1984	Paulus Potterstraat 2		Oostburg				v	
24.	P.	Coone	17-01-1070	Grote Beer 50		Oostburg				v	
25.	Peter de	Craemer	07-01-1962	Nieuwstraat 84	4501 ND	Oostburg				v	

26.	Dorine de	Craene		Grotendam 22	4501 BT	Oostburg			x	v	
27.	Tony de	Craene	21-05-1955	Grotendam 22	4501 BT	Oostburg		s	x	v	
28.	Anette	Cross	28-12-1966	Veerhoekpolderweg 10	4501 NM	Oostburg				v	
29.		Dekker	10-09-1955	Schorpioen 61		Oostburg				v	
30.	D.	Dekker	05-03-1939	Bakkersstraat 61	4501 RB	Oostburg				v	
31.	J.	Dekker-Faas	05-03-1938	Bakkersstraat 61	4501 RB	Oostburg				v	
32.	W.M.H.	Dijkmans	11-10-1944	Bakkersstraat 61A	4501 RB	Oostburg				v	
33.	M.A.E.	Dijkmans-Verhasselt	12-01-1944	Bakkersstraat 61A	4501 RB	Oostburg				v	
34.	Ineke	Doens	24-04-2000	Paulus Potterstraat 2	4501	Oostburg				v	
35.	Magda	Donze- de Hulster	21-11-1945	Brugsevaart 1	4501 NE	Oostburg		s	x	V	Cdonze45@zeelandnet.nl
36.	Myriam	Ducastel	25-10-1950	Orion 10	4501 GG	Oostburg				v	
37.	Gwenny	Entwistle	12-04-1975	Poolster 42	4501 GN	Oostburg				V	
38.	E.C. van	Essen	16-11-1960	Brugsevaart 7	4501 NE	Oostburg				V	
39.	C.	Fieret	29-10-1965	Brugsevaart 1A	4501 NE	Oostburg			x	V	
40.	G.	Fieret	22-08-1942	Lange Heerenstraat 89	4507 KR	Schoondijke				v	
41.		Fieret	26-01-1979	Veerhoekpolderweg 1		Oostburg				v	
42.	D.	Fieret-Nieuwenhuis	15-01-1943	Lange Heerenstraat 89	4507 KR	Schoondijke				v	
43.	Chr.	Francke	22-07-1937	Boogschutter 2	4501 HT	Oostburg				v	
44.	Tonny	Ghijs	10-04-1950	Langestraat 32	4501 BS	Oostburg				v	
45.	Anneke	Govaert	21-01-2000	Boomkreekweg 1	4501 RA	Oostburg				v	
46.	Carlos	Govaert	10-06-1959	Boomkreekweg 1	4501 RA	Oostburg	x		x	v	Govaert-termote@agroweb.nl
47.		Govaert	31-01-1929	Zuidwal 2		Oostburg				v	
48.	Ludwig	Gusken	01-01-1948	Orion 48	4501 GG	Oostburg			x	v	
49.	J.	Haak	13-02-1934	Dierkensteenweg 3-010		Oostburg				v	
50.	F.	Haak-Pietersma	02-06-1932	Dierkensteenweg 3-010		Oostburg				v	
51.		Haklinekhomers	13-07-1946	Orion 36		Oostburg				v	
52.	Emiel F. Van	Hal	29-03-1950	Nieuwstraat 76	4501 ND	Oostburg			x	v	
53.	Emmy H.M. va	Hal-Neve	01-04-1950	Nieuwstraat 76	4501 ND	Oostburg			x	v	
54.	P.J. van	Hee	06-0801946	Grotendam 13	4501 BT	Oostburg				v	
55.	Martin van	Hee	30-09-1977	Nieuwstraat 86		Oostburg				v	
56.	R.M. van	Hee	14-04-1951	Nieuwstraat 86	4501 ND	Oostburg				v	

57.	J.P. van	Hee	03-07-1947	Port Scaldis 5-21	4511 DA	Breskens			x	v	
58.	L. van	Hee-de Rooij	01-05-1948	Port Scaldis 5-21	4511 DA	Breskens				v	
59.	C. van	Hee-Dekker	04-04-1959	Nieuwstraat 86	4501 ND	Oostburg				x	
60.	E.	Heijboer	18-08-1950	Spuiplein 17/102		Breskens				v	
61.	Riet	Heydens Rollef	05-04-1954	Bredestraat 42	4501 ED	Oostburg				v	
62.	J.J. van	Hoeve	11-12-1948	Zuidwal 15		Oostburg				v	
63.	C.N.A. van	Hoeve-Kools	19-02-1954	Zuidwal 15		Oostburg				v	
64.	R.J.L. de	Hoon	12-02-1983	Brugsevaart 4		Oostburg	x			v	renatedehoon@live.nl
65.	W.	Jansen	27-12-1956	Poolster 77		Oostburg				v	
66.	J.C.	Jansen van Rosendaal-van de Reepe	18-01-1938	Dierkensteenweg 3-003	4501 RD	Oostburg				v	
67.	J. de	Jonge-Schols	24-06-1951	Ledelplein 8-22	4501 BM	Oostburg				v	
68.	J.C. de	Kam-Sonnevijle	22-11-1940	Grote Beer 8 app.17		Oostburg				v	
69.	E.	Kragten-Roep	02-12-1943	Dierkensteenweg 3-109		Oostburg				v	
70.	J. de	Kruyter	18-02-1929	Grote Beer 8 app.18		Oostburg				V	
71.	Hans	Kusters	13-04-1935	Schuttebochtlaan 32	4501 AB	Oostburg				V	
72.	A.	Leest	11-06.1942	Castor 4	4501 EZ	Oostburg				V	
73.	Ellie	Leest	03-09-1947	Castor 4	4501 EZ	Oostburg				V	
74.	G.	Legrand	29-11-1979	Burchtstraat 2		Oostburg				V	
75.	A. van	Leiden	12-05-1961	Emmausstraat 9	4515 ED	IJzendijke				v	
76.	I. van	Leiden-de Rooij	05-02-1963	Emmausstraat 9	4515 ED	IJzendijke				v	
77.	Van de	Linde		Van Ostadestraat		Oostburg				v	
78.	J.	Maljaars	12-01-1952	De Munte 45		Oostburg				v	
79.	D.	Mat	28-05-1956	Vissen 1		Oostburg				V	
80.	C.	Mat-Huisman	20-3-1963	Vissen 1		Oostburg				V	
81.	Fam. J. de	Meij	26-11-1950	Grotendam 19A	4501 BT	Oostburg				V	
82.	Christiane de	Milliano	06-04-1952	Bakkersstraat 58	4501 RB	Oostburg	x		x	v	chrdemilliano@gmail.com
83.	J.B.T. de	Milliano	28-02-1945	Bakkersstraat 62		Oostburg				v	
84.	W.A.J. de	Milliano	21-08-1950	Bakkersstraat 62		Oostburg				v	w.de.milliano@kpnplanet.nl
85.	Eric de	Milliano	07-03-1954	Brieversweg 17		Eede				v	
86.	Margot de	Milliano	05-11-1958	Poolster 70		Oostburg				v	

87.	P. de	Milliano	24-02-1958	Poolster 70		Oostburg				v	
88.	Eelke	Mol	13-05-1985	Zuiderbruggeweg 29		Heille				v	
89.	Geert	Muyle	03-12-1956	Grotendam 26	4501 BT	Oostburg				v	
90.	P.	Nortier	10-11-1964	Brugsevaart 12		Oostburg				v	
91.	Izaak	Nortier	19-07-1995	Maagdenbergweg 2	4501 NG	Oostburg				v	
92.	J.	Overmeire	01-03-1944	P.van Genklaan 2-012		Oostburg				v	
93.	K.E.	Petrie	06-08-1946	Dierkensteenweg 3-204	4501 RD	Oostburg				v	
94.	Yolanda	Plasschaert		Nieuwstraat 25		Oostburg				v	
95.	L.M. van de	Plasse	03-07-1941	Veerhoekpolderweg 6	4501 NM	Oostburg				**V**	
96.	C.L. de	Putter	20-09-1951	Zandstraat 11A		Oostburg				**v**	cdputter@gmail.com
97.	Jan	Quaak	22-02-1949	Vaartstraat 22	4501 BZ	Oostburg				**v**	
98.	M.A. de	Regt	12-06-1935	Dierkensteenweg 3-110	4501 RD	Oostburg				**v**	
99.	Robert van	Rijn	29-05-1962	Nieuwstraat 66		Oostburg				**v**	
100.	C.J.	Rinkhoud	27-04-1940	Nieuwstraat 64		Oostburg				**V**	
101.	A.J.	Risseeuw	24-05-1959	Maagdenbergweg 3	4501 NG	Oostburg			x	**v**	
102.	E.D.	Risseeuw-Arendse	12-05-1962	Maagdenbergweg 3	4501 NG	Oostburg			x	**v**	
103.	B. de	Rooij	22-07-1956	Weegschaal 16		Oostburg				**v**	
104.	F.E.R de	Rooij	15-11-1981	1e Stampioendwarsstr		Rotterdam				**v**	
105.	Lemmy de	Rooij	25-12-2002	Bredestraat 37		Oostburg				**V**	
106.	Vincent de	Rooij	07-03-1976	Bredestraat 37	4501 EB	Oostburg				**V**	
107.	Jeannette de	Rooij		Brugsevaart 2		Oostburg	x		x	v	Jeannettederooij7@ gmail.com
108.	G.B.L. de	Rooij	29-04-1952	Brugsevaart 2		Oostburg	x		x	**V**	rooij@zeelandnet.nl
109.	A.J.F.	Roosloot	12-04-1943	Orion 44	4501 GG	Oostburg				**V**	
110.	P.E. de	Ruijsscher	22-06-1969	Hanzestraat 21		Aardenburg				**v**	
111.	I.	Sanderse	22-04-1953	Nieuwstraat 66	4501 BE	Oostburg				**V**	reensanderse@hetnet.nl
112.	Manus	Schouten	06-10-1946	Kaasenbroodsedijk 2		Oostburg				v	
113.	P.	Schouten	08-08-1946	Kaasenbroodsedijk 2		Oostburg				v	
114.	Bert	Schulte	11-01-1952	Bakkersstraat 58	4501 RB	Oostburg	x		x	v	Bschulte1101@gmail.com
115.	A. de	Smet	13-08-1959	Zuidwal 20	4501 BW	Oostburg				**V**	
116.	H.B. van de	Starre	22-06-1941	Eenhoornplantsoen 3	4501 CL	Oostburg			x	**V**	

117.	N.T.A.M.	Steijaert	20-08-1958	Violetstraat 16	4501 CG	Oostburg		s		v	skiman@zeelandnet.nl
118.	Sonja	Steijaert-Dellaert	09-03-1962	Violetstraat 16	4501 CG	Oostburg		s		v	sonjadel@hotmail.com
119.	Bertrand	Tangalder	13-09-1952	Orion 46	4501 GG	Oostburg				v	
120.	Hans	Tas	11-09-1955	Klein Brabant 37	4508 NG	Waterl.kerk				v	
121.	N.	Tas	12-12-1950	Klein Brabant 37	4501 NG	Waterl.kerk				v	
122.	N.	Tedjoe	20-12-1968	Zandstraat 11A		Oostburg				v	
123.	Lieske	Termote	15-06-1967	Boomkreekweg 1	4501RA	Oostburg	x		x	v	liesket@hotmail.com
124.	I.J.R.	Termote	26-09-1963	Verl. Molenstraat 19	4515 AT	IJzendijke				v	
125.		Theunissen	21-03-1947	Zuidzandsestraat 57		Oostburg				V	
126.	Evelin	Timmerbeil	25-02-1935	Veerhoekpolderweg 2	4501 NM	Oostburg				v	
127.	W.	Uytterhoeven		Bakkersstraat 60		Oostburg				v	
128.	F.	Vasseur	10-04-1955	Nieuwstraat 11		Oostburg				V	
129.	Van de	Veire- Demuynck	26-04-1949	Zuidwal 23		Oostburg				v	
130.	A.	Verdonk	18-08- 1928	Hennequinstraat 2	4501 AT	Oostburg			x	v	milliano@zeelandnet.nl
131.	C.E.M.	Verdonk	11-07-1956	Hennequinstraat 2	4501 AT	Oostburg				v	chantalverdonk@hotmail.com
132.	Sandra	Verdonk	14-03-1963	Nieuwstraat 39		Oostburg				v	sandraverdonk@gmail.com
133.	Jesse	Verdonk	31-07-1982	Zuiderbruggeweg 29		Heille				v	
134.	Kees	Verdonk	31-05-1953	Zuiderbruggeweg 29		Heille				v	verdonkcj@gmail.com
135.	Karin	Verheije	10-11-1957	Brieversweg 17		Eede				v	
136.	H.	Verschorre	07-04-1960	Nieuwesluisweg 14		Breskens				v	
137.	Th	Viane	24-04-1940	Slickenburgschans 1-26		Oostburg				v	
138.	Daisy van de	Vijver	30-03-1993	1e Hogendijk 8		Oostburg			x	V	
139.	Roger van de	Vijver	20-01-1958	Grotendam 24	4501 BT	Oostburg			x	V	
~~140.~~	Truus van de	Vijver		Sirius 1	4501 GH	Oostburg				v	
141.	Georgette van	Vijver-Viane	19-07-1960	Grotendam 24	4501 BT	Oostburg				v	
142.	Philip	Vlyminck	05-03-1975	Brugsevaart 4		Oostburg	x		x	v	pvlyminck@outlook.com
143.	Carine de	Vos	06-05-1966	Orion 48	4501 GG	Oostburg				V	
144.	Matthijs de	Vries	05-06-1976	Oudestad 39		Oostburg		s		v	Bopje76@gmail.com
145.	Anja van de	Walle	23-08-1996	Brouwerijstraat 46	4501 CR	Oostburg				v	
146.	Annelies van d	Walle	28-10-1965	Brouwerijstraat 46	4501 CR	Oostburg				v	
147.	J. van de	Walle	10-05-1960	Brouwerijstraat 46	4501 CR	Oostburg				v	

148.	C. van	Waterschoot	05-08-1940	Zuidwal 14		Oostburg			x	v	cvanwaterschoot	
149.	M. van	Waterschoot-van Hauv	02-12-1939	Zuidwal 14		Oostburg			x	v		
150.	A.E.J.M. de	Weert	06-08-1961	Brugsevaart	4501 NE	Oostburg				V		
151.	P.	Weterings-Krol	06-08-1931	Schuttebochtlaan 31		Oostburg				v		
152.	L.H.	Wille	10-01-1949	Dierkensteenweg 3-208	4501 RD	Oostburg				v		
153.	H.M.	Wille- la Gasse	06-01-1942	Dierkensteenweg 3-208	4501 RD	Oostburg				v		
154.	E.J. van de	Wouw	30-06-65	Bakkersstraat 59	4501 RB	Oostburg			x	v	ejvandewouw@gmail.com	
155.	Patricia van	Zalinge	12-03-1949	Zuiderbruggeweg 29		Heille				v	pwvanzalinge@gmail.com	
156.	José van	Zuilekom		Nieuwstraat 87	4501 ND	Oostburg	x		x	v	Jvanzuilekom1@gmail.com	

gemeenteSLUIS

Afgegeven door:	J.A. van Zuilekom
Omschrijving:	zienswijzen. [illegible]. regentuinen. i.v.m.
Datum: 8 juni 2022	Handtekening ontvanger: ~~[illegible]~~
Opmerking(en):	-

GEMEENTE SLUIS