

Gemeente Sluis
Ingekomen
08 JUNI 2022

MR.
Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 155
5000 AD Tilburg

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R219464121
Aan de gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Datum
7 juni 2022
Onderwerp
Zienswijze

Ons zaaknummer
R219464121
Uw kenmerk

Behandeld door
C.J.H. Delissen
06-57021588

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Als advocaat-gemachtigde van

, breng ik hierbij

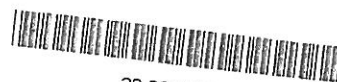
(pro forma) zienswijzen naar voren naar aanleiding van aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg', dat van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage ligt (hierna: 'het ontwerp').

Ik verzoek u mij een termijn te stellen om de zienswijze aan te vullen.

Met vriendelijke groet,



C.J.H. Delissen
advocaat



22.0005185

Inkomende documenten Gemeente Sluis

AANTEKENEN R219464121
Aan de gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

- 1 JULI 2022

NR.

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 155
5000 AD Tilburg

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700

Fax 088 462 2799

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

www.achmearechtsbijstand.nl



22.0006084

Inkomende documenten Gemeente Sluis

29 juni 2022
Onderwerp
Zienswijze

nummer
R219464121
Uw kenmerk
ED/U/2022/ 22.5335

Behandeld door
C.J.H. Delissen
06-57021588

ZIENSWIJZE

Geachte raad,

Als advocaat-gemachtigde van _____, wonende aan de _____, heb ik bij brief van 7 juni 2022 (pro forma) zienswijzen naar voren gebracht naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg', dat van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage ligt (hierna: *'het ontwerp'*).

Bij brief van 16 juni 2022 heeft u mij in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na verzending van die brief de zienswijze inhoudelijk te motiveren. Die motivering treft u hierna en derhalve tijdig aan.

1. Natuur

Het plangebied ligt op zeer korte afstand van het Natura 2000-gebied Groote Gat. In de aan het ontwerp ten grondslag gelegde onderzoeken wordt niet uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan aan mogelijke evenementen en activiteiten toestaat. Met name de invloed van het verkeer en geluid in samenhang met de grote frequentie waarin het ontwerp voorziet zijn onvoldoende onderzocht.

2. Landschappelijke inpassing

In de plantoelichting is aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. Dit is als volgt in de plantoelichting verwoord:

"Rondom heeft de natuur ook deels de gelegenheid gehad om te groeien. Het westelijk deel van het plangebied is als landbouwgrond in gebruik en kent nauwelijks ecologische waarde. Tussen

de laanstructuur en de woningen aan de Nieuwstraat is een ruigte ontstaan met beperkte ecologische waarde. Aan de zuidzijde zijn de ecologische waarden hoger in de kleinere dichte beplantingszones en voor een deel aan de oever van het open water waar een kruidenrijk hooiland is ontstaan. Beschermenswaardig daarbij is één dichte beplantingszone, waar de Ransuil broedt. Ten slotte vertegenwoordigt de bomenrij langs de Nieuwstraat een belangrijke waarde, zowel landschappelijk als in het gebruik als vliegroute voor vogels en vleermuizen.”¹

In artikel 3.5.6 van de planregels is ten behoeve van de waarborging van het bovenstaande het volgende opgenomen:

“3.5.6 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. *Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform het bepaalde in artikel 3.1 is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke waarden die in bijlage 2 bij deze regels zijn weergegeven, in stand worden gehouden.”*

De doelstellingen die in de plantoelichting staan worden met de bovenstaande voorwaardelijke verplichting niet bereikt. De voorwaardelijke verplichting verplicht niet tot de aanleg en realisatie van hetgeen in bijlage 2 bij de planregels is vastgelegd.

Daarmee is de voorwaardelijke verplichting onduidelijk en rechtsonzeker.

3. Verkeer en parkeren

Ten aanzien van verkeer en parkeren vreest inwege het ontwerp grote overlast. Ik licht dit hierna toe.

In de plantoelichting wordt ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren het volgende overwogen:

“Het Regiopark is via de rondweg rond Oostburg direct te bereiken, zonder dat er verkeer in de kern hoeft te zijn. Het wegennet is reeds voorbereid op een grotere verkeersintensiteit als gevolg van het Regiopark. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Hiervoor is parkeercapaciteit direct bij de toegang aanwezig.”²

¹ Plantoelichting, p. 10.

² Plantoelichting, p. 22.

Het ontwerp voorziet echter in diverse soorten evenementen, waaronder meerdaagse evenementen. Artikelen 3.5.2 -3.5.5 van de planregels luiden als volgt:

3.5.2 Dagrecreatie en kleinschalige evenementen

In aanvulling op het bepaalde in 3.1 onder a tot en met f gelden de volgende regels:

- a. Het verkoopvloeroppervlak voor horeca bedraagt maximaal 1.500 m².
- b. Maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak voor horeca mag zich buiten het vlak met de aanduiding 'horeca', binnen het bouwvlak bevinden.
- c. Het verkoopvloeroppervlak voor detailhandel bedraagt maximaal 100 m².
- d. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- e. Broedplaatsactiviteiten zijn gericht op het onderzoek naar en het testen van recreatieve concepten, waarin circulariteit een belangrijke rol speelt en/of het onderzoek naar en het testen van streekgebonden producten en diensten voor horeca en recreatie.
- f. Dagrecreatie in de vorm van gemotoriseerde sport is uitdrukkelijk uitgesloten.
- g. Kleinschalige evenementen zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

3.5.3 Verblijfsrecreatie

- a. Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.
- b. Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.
- c. Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' en 'parkeerterrein' zijn geen verblijfsrecreatie-eenheden en geen groepsaccommodaties toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen' zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten;
- f. De duur van een verblijf van een groep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen' bedraagt maximaal 3 opeenvolgende nachten.

3.5.4 Bedrijfsmatige exploitatie

Het gebruik van verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen, groepsaccommodaties en het gebruik van het terrein voor groepskamperen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. voor het gebruik van de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen, groepsaccommodaties en het terrein voor groepskamperen één centrale bedrijfsmatige exploitatie is georganiseerd;
- b. zorg gedragen is voor een adequaat beheer en onderhoud van de verblijfsrecreatie-eenheden, camperplaatsen, groepsaccommodaties en het terrein voor groepskamperen.

3.5.5 Middelgrote evenementen

- a. *Het aantal dagen per jaar dat middelgrote evenementen gehouden worden, bedraagt maximaal 10.*
- b. *De duur van een middelgroot evenementen bedraagt maximaal vier aaneengesloten dagen.*
- c. *Het aantal middelgrote evenementen bedraagt maximaal 5.*
- d. *De eindtijd voor het voortbrengen van versterkt (muziek)geluid wordt van zondag tot en met donderdag gesteld op 24.00 uur en op vrijdag, zaterdag en dagen vóór een officiële feestdag op 01.00 uur.*
- e. *Het equivalente geluidniveau (LAeq,T) gemeten en beoordeeld ter plaatse van (de gevels) van woningen op een hoogte van 1,5 meter, veroorzaakt door mechanisch versterkte muziek en het versterkte stemgeluid, mag tijdens middelgrote evenementen niet meer bedragen dan 70 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.*
- f. *Tijdens middelgrote evenementen kan tegelijkertijd maar op één locatie in het plangebied versterkte muziek ten gehore worden gebracht."*

Het voorgaande betekent dat er jaarlijks maximaal vijf vergunningplichtige evenementen zijn toegestaan binnen het plangebied.

De effecten van deze vijf vergunningplichtige evenementen zijn niet onderzocht. Daarbij komt dat eendaagse evenementen waarbij na 21.00 uur geen versterkte muziek wordt afgespeeld op grond 2.24a van de APV niet vergunningplichtig zijn. Naast de vijf vergunningplichtige evenementen staat het bestemmingsplan dus jaarrond en onbeperkt evenementen toe. Dit klemmt in het bijzonder omdat aan de evenementen die niet in aantal beperkt zijn ook geen maximaal bezoekersaantal is gekoppeld.

De gemaakte schattingen waar in de plantoelichting³ van uit is gegaan, zijn dan ook niet gebaseerd op enig objectief gegeven en doen op voorhand vermoeden dat sprake is van een flinke onderschatting.

De verwachte bezoekersaantallen stroken verder niet met het aantal beschikbare parkeerplaatsen. In de plantoelichting is over parkeren op piekmomenten het volgende opgemerkt:

³ Plantoelichting, p. 15.

"De parkeerbehoefte van een middelgroot evenement laat zich moeilijk op voorhand inschatten, maar verondersteld kan worden dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein hiervoor ontoereikend zijn. Als dit het geval is, kan (maximaal 5 keer per jaar) uitgeweken worden naar tijdelijke parkeergelegenheid op akkerland zoals bijvoorbeeld bij verschillende dorpsfeesten tijdens de zomermaanden in onze gemeente. Deze tijdelijke parkeergelegenheid wordt in die situaties geregeld op basis van de evenementenvergunning. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk. Om de voorziening van voldoende parkeergelegenheid tijdens middelgrote evenement te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Deze luidt als volgt: "Bij vergunningplichtige evenementen moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een vergunningplichtig evenement is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat: 1. Er een mobiliteitsplan voor het evenement, opgesteld door een deskundige op het gebied van parkeren, bij de aanvraag voor de evenementenvergunning is ingediend, waarin voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement. 2. Tijdens het evenement voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel voldoende parkeervoorzieningen op aangewezen terreinen in combinatie met vervoer van en naar het evenement, beschikbaar zijn." Hiermee is de voorwaardelijke verplichting in lijn met de vastgestelde parapluperziening parkeren.

Conclusie

*Parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming."*⁴

Ten aanzien van het bovenstaande is in artikel 3.5.6 van de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

- "b. Bij vergunningplichtige evenementen moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Parkeren buiten het eigen terrein ten behoeve van een vergunningplichtig evenement is uitsluitend toegestaan, onder de voorwaarde dat:*
- 1. Er een mobiliteitsplan voor het evenement, opgesteld door een deskundige op het gebied van parkeren, bij de aanvraag voor de evenementenvergunning is ingediend, waarin voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen op een aanvaardbare loopafstand dan wel in*

⁴ Plantoelichting, p. 32.

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

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

Uit bovenstaande voorwaardelijke verplichting blijkt dat op voorhand niet duidelijk is of de ruimtelijke impact die het ontwerp biedt, mogelijk tot onaanvaardbare verkeers- en parkeeroverlast leidt.

Allereerst dient bij de mogelijke vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan beoordeeld te worden of de omgeving, gelet op de aanwezigheid van kwetsbare bestemmingen als appartementen en het nabijgelegen Natura-2000 gebied, een grote verkeers- en parkeerbelasting aan kan. Het doorschuiven van deze beoordeling naar een mogelijke vergunningprocedure volstaat niet.

Ten tweede leiden ook niet-vergunningplichtige evenementen en bijeenkomsten tot een overschrijding van het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein. Zo worden er volgens de plantoelichting op (niet-vergunningplichtige) evenementen en beurzen al tot 2.000 bezoekers verwacht⁵ en zijn eendaagse evenementen - ongeacht de omvang - niet per definitie aan een vergunningplicht onderworpen.

Hier valt mogelijk frequente verkeers- en parkeeroverlast te verwachten.

Er dient in het kader van de planvorming te worden onderzocht of de activiteiten (waaronder evenementen) die het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De mogelijk gemaakte evenementen zullen immers binnen het plangebied plaatsvinden.

4. Behoeft

In de toelichting bij het ontwerp is niet onderbouwd in welke behoefte de voorgenomen ontwikkeling voorziet. In de plantoelichting wordt geconstateerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijk ontwikkeling en de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening niet van toepassing is. Los van de

⁵ Plantoelichting, p. 26.

beoordeling in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking dient ook in het kader van het oordeel of sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dit is onvoldoende beoordeeld.

5. Rechtsonzekerheid/reikwijdte plan

De planregels in artikel 3.5.3 van het ontwerp met betrekking tot aantal gebouwen voor verblijfsrecreatieve-eenheden en groepsaccommodaties is innerlijk tegenstrijdig. Voor beide activiteiten zijn in totaal 30 gebouwen toegestaan. Terwijl de voor individuele activiteiten respectievelijk 20 en 3 eenheden zijn toegestaan. Dit leidt tot onduidelijkheid en rechtsonzekerheid.

Ook blijkt uit artikel 3.5.3 van de planregels dat er naast de drie groepsaccommodaties (waarvan het aantal personen onduidelijk is) ook nog 'groepskamperen' is toegestaan voor maximaal 200 personen.

Artikel 3.5.3 van de planregels luidt, voor zover relevant, als volgt:

"3.5.3 Verblijfsrecreatie

- a. *Het aantal gebouwen voor verblijfsrecreatie-eenheden en groepsaccommodaties en het aantal camperplaatsen samen bedraagt maximaal 30.*
- b. *Het totaal aantal verblijfsrecreatie-eenheden bedraagt maximaal 20.*
- c. *Het totaal aantal groepsaccommodaties bedraagt maximaal 3.*
- (..)
- e. *Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -groepskamperen' zijn in de periode van 15 maart tot en met 15 november maximaal 50 plaatsen voor groepskamperen toegestaan, waar maximaal 200 personen gelijktijdig in kampeermiddelen mogen overnachten;"*

Tot slot is er onvoldoende aandacht voor de eventuele samenloop tussen de diverse activiteiten die het ontwerp biedt.

Het ontwerp is gelet op het bovenstaande rechtsonzeker.

6. Conclusie

Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de gevolgen voor het nabij gelegen Natura-2000 gebied. Er wordt veel meer planologisch mogelijk gemaakt dan waarin de

Vervolg op de brief van
29 juni 2022

Bestemd voor

Bladnummer

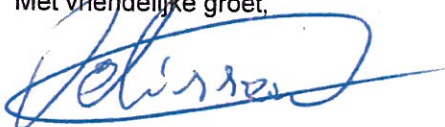
8

plantoelichting en de daarbij gevoegde onderzoeken van uit is gegaan. Het aantal bezoekers, de frequentie en omvang van evenementen is onvoldoende beperkt.

Dit betekent dat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Ik verzoek u deze zienswijze in uw beoordeling mee te nemen, met inachtneming van de zienswijze te komen tot bijstelling van de plannen een het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,



C.J.H. Delissen
advocaat