Datum vergadering	2 november 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Regiopark Oostburg.
Portefeuillehouder	Wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) heeft in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het plan ziet toe op het mogelijk maken van dag- en verblijfsrecreatie, horeca, evenementen en de ontwikkeling van een woning op het perceel Nieuwstraat 87A te Oostburg (locatie voormalige Euregiotuinen). Gedurende de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 30 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ gewijzigd vast te stellen.

Aan de raad,

Aanleiding

De commissie Ruimte heeft op 8 maart 2022 besloten om het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Het plan voor de voormalige locatie van de Euregiotuinen (Nieuwstraat 87A Oostburg) bestaat uit dagrecreatie, horeca, programmering van culturele, muzikale, culinaire en sportieve evenementen, een broedplaats voor startups en partners voor het ontwikkelen van nieuwe producten (diensten), de realisatie van maximaal 20 verblijfseenheden, de ontwikkeling van één woningbouwkavel, maximaal 3 groepsverblijven, het organiseren van meerdaagse evenementen, groepskamperen en mogelijkheden om campers te laten overnachten. Dit overeenkomstig het ingediende plan tijdens de prijsvraag uit 2017.

Om dit initiatief mogelijk te maken is op basis van artikel 3.1 Wro een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) heeft in de periode van 28 april 2022 tot en met 8 juni 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01). Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is tevens voorgelegd aan de relevante overlegpartners, te weten de Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

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

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 30 zienswijzen ingediend. Van de provincie Zeeland hebben we enkele aandachtspunten ontvangen die geen aanleiding gaven tot het

indienen van een zienswijze. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en in een notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen.

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

Zienswijzen
Wanneer we de grootste zorgen vanuit de omgeving vertalen naar het bestemmingsplan dan komen we uit op de volgende onderwerpen: evenementen, verblijfsrecreatie, natuurwaarden, stikstofdepositie, verkeer en geluid. Deze onderwerpen vormen de hoofdlijn van de ingediende zienswijzen. Deze zijn uitgewerkt in de eerste hoofdstukken van de notitie zienswijzen waarbij is aangegeven op welke punten er aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen.

In hoofdstuk 15 van de notitie zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Aan de hand van deze overwegingen is in de notitie een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Voor deze nota vatten we de belangrijkste voorgestelde wijzigingen als volgt samen. Voor een compleet overzicht van de overwegingen verwijzen wij u naar de notitie zienswijzen.

<u>Evenementen</u>
Een grote zorg vanuit de omgeving is (geluids)overlast als gevolg van evenementen die mogen plaatsvinden op de locatie. Op basis van vaste jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat in een bestemmingsplan een beoordeling gemaakt moet worden of een bestemming die evenementen op een locatie mogelijk maken uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Hierbij moeten de volgende aspecten worden onderzocht en voor zover nodig via de regels worden vastgelegd: het soort evenementen, de verwachte bezoekersaantallen, aanvangs- en sluitingstijden, de duur van het evenement, de dagen die nodig zijn om het evenement op te bouwen en af te breken, geluidbelasting. In de notitie zienswijzen wordt gemotiveerd voorgesteld om op deze punten, voor zover nodig, nadere regels te stellen in het bestemmingsplan.

<u>Verblijfsrecreatie</u>
Vanuit de omgeving worden zorgen geuit over de mogelijke (geluids)overlast van het groepskamperen op de locatie. Tevens bestaat er twijfel over de omvang van het aanbod van verblijfsrecreatie. De vraag is of het aanbod van verblijfsrecreatie ondergeschikt is binnen de totale bedrijfsvoering. Als dit niet het geval is, is er sprake van nieuwvestiging van een verblijfsrecreatief bedrijf en dat is beleidsmatig uitgesloten. Eén van de bezwaren tegen het groepskamperen is dat er jaarlijks in de periode van 15 maart tot en met 15 november volcontinu groepskamperen van maximaal 200 personen kan plaatsvinden. Om die reden worden de regels op dit punt aangepast: na het verblijf van een groep is in de daaropvolgende nachten groepskamperen niet toegestaan. Het aantal nachten dat dan groepskamperen niet is toegestaan, is gelijk aan het aantal nachten dat de voorafgaande groep is verbleven plus één nacht.
Over de vraag of het aanbod van verblijfsrecreatie ondergeschikt is binnen de totale bedrijfsvoering is extern advies ingewonnen. Op basis van dit advies kan geconcludeerd worden dat er in ruimtelijke zin sprake is van ondergeschiktheid van verblijfsrecreatie.

<u>Natuurwaarden</u>
Bij de beantwoording van de inspraakreacties is geconcludeerd dat sinds het uitvoeren van het natuuronderzoek enige tijd verstreken is. Om die reden is aangekondigd de tijd van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan te gebruiken voor het (juridisch) actualiseren en zo nodig specificeren van het onderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en naar aanleiding hiervan worden extra regels voorgesteld die strekken ter bescherming van de aanwezige soorten.

In verschillende zienswijzen is aangegeven dat het kappen van bomen nodig is om nieuwe functies te realiseren. Gevraagd is om deze kap te compenseren op het terrein. De initiatiefnemer heeft eerder aangegeven de noodzakelijke kap te willen compenseren op het terrein, dit is echter niet geborgd in het ontwerp bestemmingsplan. Om die reden wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd aan de regels met betrekking tot compensatie van de noodzakelijk te kappen bomen.

Stikstofdepositie
Sinds de Porthos-uitspraak van de Raad van State op 2 november 2022 is bepaald dat aanleg en bouwen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het project. Daarom dient onderbouwd te worden wat de effecten zijn op de omliggende Natura 2000 gebieden tijdens de bouw. Deze berekening is uitgevoerd. Aerius geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase (2023) als de gebruiksfase (vanaf 2024). Er is geen vergunning Wet Natuurbescherming benodigd.

Verkeer
Aan de hand van verkeersonderzoek, opgesteld door adviesbureau Juust, worden de volgende maatregelen voorgesteld om de verkeersveiligheid (ter hoogte) van de Nieuwstraat te verbeteren.

Na verdere analyse van de Nieuwstraat en omgeving wordt geadviseerd om het wegvak buiten de bebouwde kom (tussen de rotonde en de Nieuwstraat) af te waarderen naar een erftoegangsweg type I. Dit wil zeggen dat de snelheidslimiet verlaagd wordt van 80 kilometer per uur naar 60 kilometer per uur.
Tevens wordt geadviseerd om de snelheidsregimes binnen de bebouwde kom voorlopig te handhaven. Het ligt voor de hand om de komgrens duidelijker te maken bijvoorbeeld door markering op het wegdek, zodat het verschil in toegestane snelheid ook duidelijker is.

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

Geluid
Het verwachten van geluidsoverlast is een thema dat in veel zienswijzen terug komt. Mede naar aanleiding hiervan wordt het geluidsaspect van het voorgenomen plan heroverwogen. Naar aanleiding hiervan wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat maximaal 12 keer op jaarbasis afweken kan worden van de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidwaarden (tot max. 70 dB(A)). Daarnaast worden de op- en afbouwmogelijkheden voor evenementen zodanig geregeld dat deze passen binnen de standaard normen van het Activiteitenbesluit en worden de laagste frequenties (de zogenaamde bastonen) begrensd tot een maximale gevelbelasting van 85 dB(C) bij middelgrote evenementen.

Ambtshalve aanpassingen
Er is aanleiding tot één ondergeschikte ambtshalve aanpassing die in de notitie zienswijzen is beschreven.

Document beantwoording vragen
Bij zienswijze 6,8,20, 22 en 27 zijn vragen gesteld. Deze vragen worden in een apart document van antwoord voorzien. Dit document is bijgevoegd als bijlage.

Anterieure overeenkomst
Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van de genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Voor onderhavig plan is een anterieure

overeenkomst afgesloten, zodat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het is dan ook niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

Duurzaamheid/ burgerberaad
Door het burgerberaad dat heeft plaatsgevonden binnen het thema duurzaamheid is een beslispunt (1.5) geformuleerd over het in stand houden van de Euregiotuinen. De doelstelling hierbij is als volgt geformuleerd: De gemeente Sluis houdt de Euregiotuinen in stand als natuur-, wandel- en rustgebied.

Met het bestemmingsplan zoals het nu voorligt, trachten we zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het geformuleerde beslispunt in het burgerakkoord en de wens van het burgerberaad. Uiteraard hebben we hierbij rekening gehouden met lopende afspraken voor dit dossier, die gerespecteerd moeten worden.

Via het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst wordt geborgd dat de hoofdstructuur van het groen behouden blijft, dat bomen die gekapt moeten worden als gevolg van bouwwerkzaamheden gecompenseerd worden, dat de paden opnieuw toegankelijk worden en dat voor alle aanwezige flora en fauna maatregelen worden getroffen om ze in stand te laten en te beschermen. Daarnaast wordt het gebied ook vrij toegankelijk voor een ieder om te genieten van de natuur en te wandelen.
Daarnaast is van belang om aan te geven dat circulariteit, en het uitwerken van concepten op dit punt in de broedplaatsen, uitgangspunt is van het plan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om circulair bouwen, het toepassen van duurzame (bijvoorbeeld zonne) energie en horeca zonder voedselverspilling. Voor zover dit mogelijk is, worden hierover afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst, via het bestemmingsplan is dit – vooralsnog – niet mogelijk.

Uiteraard worden er binnen het plangebied mogelijkheden geboden voor kleinschalige verblijfsrecreatie, horeca en evenementen. Deze activiteiten zijn binnen het bestemmingsplan zodanig afgekaderd door o.a. zonering, eindtijden, maximale geluidsbelasting en aantal bezoekers dat deze passen binnen het plangebied en waarmee we de locatie als natuur-, wandel- en rustgebied behouden, versterken en borgen richting de toekomst.

Overzicht communicatie
Eerder in het proces is door u specifiek aandacht gevraagd voor een zorgvuldige communicatie. Destijds is door de toenmalig portefeuillehouder toegezegd om een overzicht van de belangrijkste communicatiemomenten vanuit zijde van de gemeente aan de raad toe te sturen op het moment dat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd wordt. Een overzicht van deze belangrijkste communicatiemomenten vind u als bijlage.

Conclusie
Gelet op bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan ‘Regiopark Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01) gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde notitie zienswijzen en tevens geen exploitatieplan vast te stellen.

Oostburg, 26 september 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, S.I. de Kievit-Minnaert	De burgemeester, mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Ontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg.
b. Zienswijzen anoniem.
c. Notitie zienswijzen anoniem met bijlagen.
d. Notitie met beantwoording vragen.
e. Overzicht communicatiemomenten.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 september 2023;

gelet op artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

a. Het bestemmingsplan Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting met bijbehorende bijlagen, gewijzigd vast te stellen conform 'Notitie beantwoording zienswijzen, Ontwerp bestemmingsplan Regiopark Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpregiopark-ON01)';
b. Zienswijze 11 niet ontvankelijk te verklaren;
c. Geen exploitatieplan vast te stellen;
d. Het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpregiopark-VG01.

Sluis, 2 november 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P. T. G Claeijs	mr. M. M. D. Vermue