



AANGETEKEND

Gemeenteraad
Van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG



22.0005211

Inkomende documenten Gemeente Sluis

ARAG SE Nederland

Postbus 230

3830 AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Tevens per e-mail: info@gemeentesluis.nl

Datum	8 juni 2022	Behandeld door	mr. M. van Hoorne
Ons kenmerk	00626180	Telefoonnummer	(0475) 473 713
Uw kenmerk		Faxnummer	(0475) 473 740
Onderwerp	Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Regiopark Oostburg'	E-mail	m.van.hoorne@arag.nl

Geachte Raad,

Hierbij dien ik namens de , wonende aan
en zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan
'Regiopark Oostburg'.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een ontwikkeling bestaande 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 inclusief overnachtingsmogelijkheden voor meerdaagse evenementen, en mogelijkheden om campers te laten overnachten.

Cliënten, wonende op circa 70 meter afstand van het plangebied, kunnen zich niet verenigen met de bovengenoemde ontwikkeling. Onderstaand de bezwaren van cliënten.

Momenteel is het plangebied gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied 2e herziening', vastgesteld op 28 mei 2015, en heeft hierin de bestemming "Recreatie" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie-tuinbezichtiging'. Ter plaatse is uitsluitend een terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer toegestaan.

Feitelijk was het plangebied voorzien voor de realisatie van het project Euregiotuinen, welk project echter in 2004 (1 jaar na de opening) al failliet is gegaan. In de circa 18 jaar hierna heeft de natuur zich hier flink ontwikkeld. In het plangebied is een ruigte (dichte vegetatie van hoog opschietende, dikwijls overblijvende, kruidachtige planten met een hoge productie van biomassa) ontstaan, alsmede een kruidenrijk hooiland en dichte beplantingszones.

Cliënten kijken uit op dit natuurrijke gebied, waar zich ook meerdere (beschermde) diersoorten bevinden, zoals vleermuizen, meerdere amfibieën, broedvogels, reeën, vossen, marters, wezels, als ook de buizerd, ijsvogel, boomkikker en een ransuil. Tevens is het plangebied gelegen op minder dan 100 meter afstand van het natura-2000-gebied het Groote Gat.

Namens cliënten wordt opgemerkt dat uitgangspunt bij het wijzigen van een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening dient te zijn, de voorziene ontwikkeling moet passend zijn ter plaatse. Cliënten zijn van mening dat gezien bovengenoemde natuurbelangen de onderhavige recreatieve ontwikkeling, welke ook zal leiden tot een flinke toename van het aantal bezoekers -met bijbehorende verkeersbewegingen-, ter plaatse niet passend is. Ook zal vanwege de toegestane bouw mogelijkheden veel natuur verloren gaan. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is namelijk voorzien in de realisering van 20 verblijfsrecreatie-eenheden en 3 groepsaccommodaties met een totale oppervlakte van 2.000 m². Daarnaast wordt voorzien in een sanitair gebouw van 150 m², alsmede wordt de mogelijkheid geboden voor pop-ups in 'tijdelijke gebouwen'. Dat voorgaande forse toename aan bebouwing mogelijkheden zeer nadelige gevolgen zal hebben voor de aanwezige flora en fauna spreekt voor zich.

Een belangrijk bezwaarpunt van cliënten betreft de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie welke het onderhavige ontwerpbestemmingsplan biedt. Primair merken cliënten hierover op dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie in strijd is met gemeentelijk beleid, meer specifiek het actuele Visiedocument 2021-2025 "Krachtig verbonden" waarin in paragraaf 2.3.1. uitdrukkelijk staat:

"Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is niet meer toegestaan".

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is het plangebied bestemd als "Recreatie" met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-tuinbezichtiging'. In planregel 20.1 onder e is hiertoe bepaald:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tuinbezichtiging': uitsluitend een terrein voor de bezichtiging van tuinen met bijbehorende voorzieningen voor dienstverlening en beheer;

Vanwege genoemde aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-tuinbezichtiging' is verblijfsrecreatie niet toegestaan ter plaatse.

In het ontwerpbestemmingsplan is vrijwel het gehele plangebied bestemd als 'recreatie'. Conform planregel 3.1 zijn wat betreft gebruik binnen deze bestemming (onder andere) toegestaan 'verblijfsrecreatie-eenheden' alsmede 'groepsaccommodaties'. Zeker daar in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' verblijfsrecreatie niet is toegestaan, kan niet anders dan worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met genoemd Visiedocument 2021-2025. Vanwege deze strijdigheid dienen genoemde gebruiksmogelijkheden voor 'verblijfsrecreatie-eenheden' en 'groepsaccommodaties' uit het bestemmingsplan te worden gehaald.

Cliënten maken zich ook zorgen over de 3 voorziene groepsaccommodaties. In de toelichting behorend bij dit bestemmingsplan worden deze aangeduid als een drietal

familieaccommodaties. Dat sprake dient te zijn van *familieaccommodaties* is in de planregels niet gewaarborgd. Cliënten zijn in de stellige overtuiging dat veel eerder te verwachten valt dat grote groepen jongeren gebruik gaan maken van deze groepsaccommodaties; dat dit gepaard al gaan met veel (o.a. geluids-)overlast spreekt voor zich. Dit wordt nog versterkt doordat het gaat om accommodaties van maar liefst 200 m², zonder een maximum aan hierin te verblijven gasten.

Wat bovengenoemde betreft zijn cliënten primair van mening dat de suggestie dat binnen de gemeente weinig mogelijkheden voor groepsaccommodaties zijn een 'gezocht' argument is. De kust telt heel veel campings, waarbij niet valt in te zien waarom daar geen groepsaccommodaties te verwezenlijken zouden zijn. Voornoemde, te weten de aanwezigheid van reeds nu al heel veel campings, zal vermoedelijk ook de reden zijn dat in genoemd Visiedocument 2021-2025 de nieuwvestiging van verblijfsrecreatie is uitgesloten.

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

Een ander belangrijk bezwaarpunt van cliënten betreft de toegestane evenementen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het aantal dagen dat een *middelgroot* evenement georganiseerd kan worden afgenomen met 5 (van 15 dagen naar 10 dagen). Op zich is deze wijziging positief, zeker ook vanwege de natuurbelangen, echter cliënten blijven van mening dat het houden van middelgrote evenementen in het geheel moet worden uitgesloten. Onder deze term 'middelgroot evenement' vallen immers o.a. (meerdaagse) muziekfestivals en kermissen, waarbij als belangrijkste aspecten gelden:

- Heeft een bovenlokale uitstraling; en/of
- versterkte muziek in avond- en nachtperiode; en/of
- vergt nadere verkeersmaatregelen; en/of
- enige hinder of overlast voor de omgeving, een en ander ter beoordeling van de burgemeester.

Naast parkeer- en geluidsoverlast (waarover onderstaand meer) geldt natuurlijk dat dit soort evenementen voor de ter plaatse aanwezige diersoorten een verstorend effect zal hebben. In de Nota inspraak wordt wat betreft dit punt voornamelijk gewezen op de afstanden tussen deze middelgrote evenementen en de dichtstbijzijnde gelegen woningen. Daarnaast worden enkele wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpplan voorgesteld ter bescherming van de aanwezige diersoorten, bijvoorbeeld:

"Aan het broedgebied van de ransuil wordt de functie-aanduiding 'groen' toegekend, bebouwing of activiteiten worden hier uitgesloten".

Deze functieaanduiding 'Groen' is opgenomen op een heel klein gedeelte van de plankaart. Gezien bovengenoemde aspecten behorende bij middelgrote evenementen (o.a. versterkte muziek ook in avond- en nachtperiode) direct naast deze aanduiding, valt op voorhand reeds te voorzien dat het broedgebied van de ransuil flink verstoord zal worden, sterker nog zeer waarschijnlijk zal dit broedgebied teniet gaan. Wat betreft voorgaande wordt nog opgemerkt dat, zeker tijdens bijvoorbeeld festivals, het lastig zal zijn het stukje met de functieaanduiding 'Groen' vrij te houden.

Bovengenoemde geldt voor alle (beschermde) diersoorten in het plangebied, waarbij zeer zeker ook zal gelden dat als (beschermde) diersoorten eenmaal het plangebied hebben verlaten deze ook nooit meer terug zullen keren. In casu lijkt dan ook nadrukkelijk sprake van een doelredenering, vanwege de wens ter plaatse evenementen te kunnen organiseren wordt dit maar als passend in de omgeving (met geen aantasting van natuurbelangen) aangemerkt, daar waar eigenlijk eerst gekeken dient te worden of een ontwikkeling ergens passend zou zijn, en daarna pas of dit ook financieel etc. uitvoerbaar is.

Clënten zijn dan ook van mening dat, mocht de onderhavige ontwikkeling al doorgang vinden, het houden van middelgrote evenementen in ieder geval uitgesloten dient te worden.

Een ander bezwaarpunt van cliënten betreft het parkeren. Zeker tijdens (meerdaagse) festivals verwachten cliënten parkeeroverlast ter plaatse. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit ook wel onderkend, hier staat geschreven:

"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".

Hiertoe is in planregel 3.5.6 ond. b 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 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.*

Clënten zijn van mening dat bovengenoemde voorwaardelijke verplichting onvoldoende (rechts-)zekerheid biedt. Zij blijven dan ook van mening dat, zeker bij middelgrote evenementen zoals festivals, op voorhand valt te voorzien dat sprake zal zijn van parkeeroverlast bij hen in de buurt. Ook wat dit punt betreft zijn cliënten dan ook van mening dat in ieder geval het toestaan van middelgrote evenementen zoals festivals uitgesloten dient te worden.

Wat betreft bovenstaande wordt nog opgemerkt dat de vrees welke cliënten, en andere omwonenden, hebben voor overlast welke gepaard gaat met drank- en drugsgebruik ook veelal ziet op de voorziene middelgrote evenementen. Zeker bij festivals is algemeen bekend dat dan sprake is van drank- en drugsgebruik, met bijbehorende overlast (geluid, vernieling, etc). Ook wat deze vrees betreft zou het uitsluiten van middelgrote evenementen positief zijn.



Pagina

5 van 6

Onderwerp

Zienswijze

Dan, volgens de toelichting behorend bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan zouden ook 'wedstrijden' zijn toegestaan, dit over het gehele terrein. Niet of onvoldoende wordt verder aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Cliënten merken op voorhand op zich niet voor te kunnen stellen, zeker niet gezien de aanwezige natuurbelangen alsmede de belangen van omwonenden, dat dit terrein zich leent voor 'wedstrijden'. In het kader van de rechtszekerheid zal in ieder geval duidelijkheid komen over wat hieronder wordt verstaan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een belangenafweging dient te worden gemaakt. Het komt cliënten voor dat met hun belangen, alsmede in ieder geval ook de natuurbelangen ter plaatse, in het geheel geen rekening is gehouden, zeker aldus wat betreft het bieden van de mogelijkheid tot middelgrote evenementen. Dit is in strijd met het zorgvuldigheid- en motiveringsbeginsel

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u om het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel met inachtneming van bovengenoemde bezwaren van cliënten.

Hoogachtend,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'M. van Hoorne'.

mr. M. van Hoorne
jurist bestuurs- en fiscaalrecht



TNZ-B TNZ-1580

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 27 4500AA
Naam: GEM BESTUUR SLUIS
Adres: Nieuwstraat 22, 4501BD OOSTBURG

00626180/mhoo
ARAG Rechtsbijstand
Postbus 230
3830AE LEUSDEN
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald

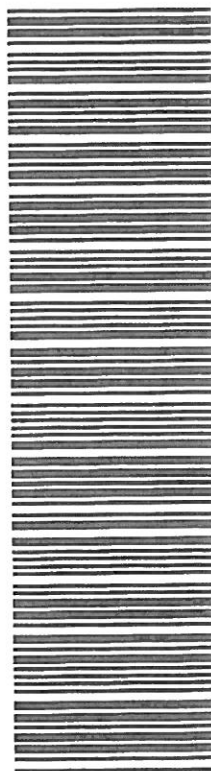


Gemeenteraad
Van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500AA OOSTBURG

3SMQXW7607855

Recommandé

NL



3SMQXW7607855

P2202