

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis,
Postbus 27,
4500 AA Oostburg.

Van L. J. Spitter en B. B. J. Geerse
Dierkensteenweg 3-206
4501RD Oostburg
tel.nr. 0117-852666 ljspitter@zeelandnet.nl en of brigitspitter@zeelandnet.nl

Oostburg, 2 maart 2021.

Betreft: INSPRAAKREACTIE Voorontwerp bestemmingsplan “Regiopark Oostburg”
Identificatie nummer NL.IMRO.1714.bregiopark-VOO1

Geacht college,

Bijgaand ontvangt u onze inspraakreactie.

Het door Van Damme Recreatie B.V. ingediende plan “Park Euregiotuinen een goed bewaard geheim...” bevat veel ideeën, maar is weinig concreet. Die vaagheid is terug te vinden in het voorontwerp bestemmingsplan “Regiopark Oostburg”. Gebaseerd op toekomstige, nu nog onbekende, trends in toerisme en recreatie vindt een organisch ontwikkeling plaats op basis van circulaire principes en samenwerking in co-creatie. Dit houdt in dat er geen eindplaatje is en dat de realisatie tientallen jaren zal duren.

In de Regels van het ontwerp bestemmingsplan ontbreken definities van gehanteerde begrippen en soms zijn er tegenstrijdigheden. Sommige ‘aanduidingen’ zijn niet terug te vinden in de verbeelding. In de verbeelding ontbreken de locaties waar al die mogelijke bouwwerken gerealiseerd gaan worden.

Het plan Regiopark Oostburg voldoet niet aan de oorspronkelijke verkoopvoorwaarden van de gemeente Sluis. Woningbouw mag niet volgens die voorwaarden, maar het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk.

Volgens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel is de hoofdactiviteit van Van Damme Recreatie Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen. In die verkoopvoorwaarden staat: “Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie is niet mogelijk. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.” De verblijfsrecreatie is derhalve de hoofdfunctie; dus niet mogelijk. In het bestemmingsplan Regiopark Oostburg is er wel sprake van realisatie van verblijfsrecreatie.

Wij vragen ons het volgende af:

- heeft Van Damme Recreatie bewust de bouw van een woning niet gemeld. Was Van Damme Recreatie dan bij voorbaat kansloos? Of werd Van Damme Recreatie toch de winnaar omdat zij het hoogste bod hadden in gediend?;
- waarom is de bouw van de woning alsnog goedgekeurd?;
- heeft de gemeente Sluis bewust genegeerd dat hoofdactiviteit Van Damme Recreatie in het plan “Park Euregiotuinen een goed bewaard geheim..”. de verblijfsrecreatie is?;
- heeft de gemeente Sluis bewust genegeerd dat er geen sprake is van kleinschalige verblijfsrecreatie? Immers een kampeerterrein met 300 plekken voor campers, caravans, vouwwagens, familietenten, pop-up tentjes, etc. klinkt niet als kleinschalig. Ook de

oppervlakte van een groepsaccommodatie van 300m², verblijfseenheid van 150m² of een kampeerplek van > 100m² is niet kleinschalig;

- waarom wordt die (niet) kleinschalige verblijfsrecreatie nu wel toegestaan?

De procedure tot nu toe, voor zover bij ons bekend:

- was het geheime plan al bij de gemeente Sluis bekend voordat de wedstrijd werd uitgeschreven?;
- de voorgenomen verkoop van de Euregiotuinen met bijbehorende verkoopvoorwaarden worden medio juni 2017 door de gemeente Sluis bekend gemaakt;
- de wedstrijd einddatum 22-09-2017;
- presentatie plannen 6 november 2017;
- de gemeente maakt vervolgens uit de ingekomen plannen een selectie en kiest een voorkeursinitiatief. Daarna volgen de eerste gesprekken over verkoop en voorwaarden;
- bekendmaken winnaar 21-11-2017 (dat is dus slechts 15 dagen later!);
- intentie overeenkomst van de initiatiefnemer Van Damme Recreatie wordt met de gemeente Sluis afgesloten (datum onbekend);
- bekendmaking plan van Damme in de raad: 26-02-2020;
- de intentieovereenkomst liep tot 31 december 2020. Initiatiefnemer en gemeente zijn overeengekomen om deze met een jaar te verlengen tot 31 december 2021;
- bestemmingsprocedure gestart eind januari 2021.

Wij hebben de volgende vragen over de gang van zaken:

- zijn die 9 ingediende plannen, in die korte 15 daagse periode, grondig bestudeerd, gewaardeerd en op basis van welke kwaliteiten is met een vergelijkingsoverzicht van de voor- en nadelen de keuze gemaakt. Wij vermoeden dat slechts gekeken is naar het hoogste bod. De indiener met het hoogste bod wint. Immers dat is voor de gemeente Sluis, als verkoper, het voordeligste;
- waarom heeft het ruim 2 jaar geduurd voor de gemeenteraad werd geïnformeerd?
- waarom zijn niet alle ingediende plannen openbaar gemaakt?

Kan er sprake zijn van belangenverstrengeling? De gemeente is niet onafhankelijk in het meegaan in het verzoek voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, die afwijkt van het huidige bestemmingsplan. De gemeente is immers verkopende partij van een stuk grond waar zij al lang mee in de maag zit. Derhalve is het in redelijkheid aannemelijk dat de gemeente in haar besluitvorming de afweging ook maakt op andere dan ontwikkelingsgronden, namelijk haar eigen financieel belang als eigenaar van een stuk grond.

Enige kenmerken van het plan Euregiopark Oostburg:

- niet aangetoond is dat het plan Regiopark Oostburg een maatschappelijke bijdrage is;
- van een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving is geen sprake. De leefomgeving gaat er in kwaliteit (grote aanslag op de flora en fauna in de Euregiotuinen en de vele overlast voor de inwoners van Oostburg) sterk op achteruit! Vooral de geluidsoverlast en de daarmee samenhangende gezondheidsklachten hebben een negatieve impact op de leefomgeving;
- nergens wordt door onderzoek aangetoond dat er draagvlak is voor dit plan.

- er is twijfel aan de economische haalbaarheid. Nergens is aangetoond of aannemelijk gemaakt, dat met het exploitatieresultaat de investering (in x-jaar) terug verdiend kan worden. Wij vrezen een faillissement van Van Damme Recreatie.
- Het is nauwelijks vernieuwend. Het plan biedt niets extra's. Alles is in de regio aanwezig. Bijvoorbeeld de camping Bonte Hoeve. Daar is al privé-sanitair, brasserie, bar, geschikt voor feesten en partijen, (kinder) animatie, groepsactiviteiten, sportvelden, jeu-de boules, beachvolleybal, speeltuin voor de kleintjes. Het Recreatiecentrum de Vogel in Hengstdijk, een 5-sterren familiecamping met overdekt zwembad aan een groot recreatiemeer heeft nog aanzienlijk veel meer te bieden.

In onze inspraakreactie gaan wij uitgebreid in op het bovenstaande en andere onderwerpen.

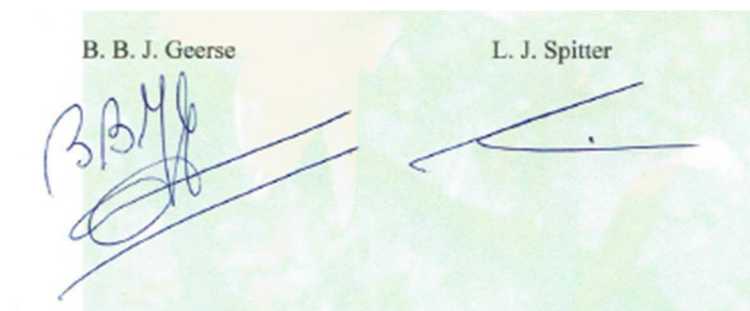
Ook bespreken wij twee alternatieve plannen.

Het plan Regiopark Oostburg zal de flora en fauna in de Euregiotuinen vernielen en soms vernietigen.

Ons natuurplan heeft als kenmerken: de verdere ontwikkeling van de natuur in de huidige Euregiotuinen, een koppeling met het natuurgebied Sophiapolder, met aanplant van vele hectaren bomen. Dat plan is gebaseerd op landelijk en provinciaal natuurbeleid.

Wij vertrouwen er op dat u aan ons plan zeer veel aandacht gaat besteden.

Hoogachtend,



The image shows two handwritten signatures in blue ink on a light green background. On the left, the signature of B. B. J. Geerse is written over a horizontal line. On the right, the signature of L. J. Spitter is written over a horizontal line. The names 'B. B. J. Geerse' and 'L. J. Spitter' are printed in black above their respective signatures.

Kopieën van deze brief met onze inspraakreactie worden verzonden aan:

- Stichting Euregiotuinen voor ons
- Politieke partijen in de gemeente Sluis
- Leden van de gemeenteraad Sluis