Datum: 18 augustus 2026
Plaats: Cadzand-Bad

Conceptzienswijze Paras Concepts op de ontwerp-omgevingsvisie gemeente Sluis

Inleiding

Hierbij wordt een zienswijze ingediend op de ontwerp-omgevingsvisie **Sluis op de grens van morgen**.

Deze zienswijze is opgesteld vanuit het perspectief van Paras Concepts, als professionele partij op het snijvlak van gebiedsontwikkeling, wonen, recreatie, ontwerpkwaliteit en duurzame conceptontwikkeling, en tevens vanuit betrokkenheid als inwoner van de gemeente Sluis.
De ontwerp-omgevingsvisie bevat een duidelijke groeirichting voor de gemeente Sluis, met als centrale ambitie een schaalsprong naar 30.000 inwoners, het versterken van voorzieningen en het behouden van de unieke identiteit van de gemeente.
Deze ambitie wordt onderschreven, evenals de erkenning dat groei alleen toekomstbestendig is wanneer deze in samenhang plaatsvindt met landschap, bereikbaarheid, leefbaarheid, economie en klimaatopgaven.

Tegelijkertijd is de visie, over de volle breedte van de zes thema's uit hoofdstuk 4 (erfgoed en landschap, infrastructuur en mobiliteit, klimaat en energie, wonen, voorzieningen en economie), op onderdelen nog te algemeen of te beperkt in haar ruimtelijke doorwerking. Dat is deels inherent aan het karakter van een omgevingsvisie op hoofdlijnen, en de gemeente erkent dit zelf ook door de visie bewust flexibel en dynamisch te houden. Precies om die reden is het echter belangrijk om in dit stadium kritisch te kijken naar de formuleringen: een visie die op onderdelen te summier of te algemeen blijft, kan in de praktijk van uitwerking en toetsing juist beperkend gaan werken in plaats van toekomstgericht, simpelweg omdat onduidelijke of te enge kaders in de praktijk vaak behoudend worden geïnterpreteerd.
Deze zienswijze gaat daarom niet alleen in op wonen en recreatie, maar op de volledige visie: landschap en erfgoed, infrastructuur en mobiliteit, klimaat en energie, economie en bedrijventerreinen, het afwegingskader uit hoofdstuk 6 en de wijze van samenwerking, participatie en uitvoering uit hoofdstuk 7.

Algemene waardering
Positief is dat de ontwerp-omgevingsvisie nadrukkelijk kiest voor samenhang tussen verschillende opgaven en dat de gemeente haar landschap, identiteit, erfgoed, leefbaarheid en economische ontwikkeling niet los van elkaar beschouwt. Ook is het waardevol dat de visie uitgaat van een dynamisch karakter en expliciet benoemt dat het geen exacte blauwdruk is, maar een richtinggevend kader voor keuzes en ontwikkelingen, dat periodiek wordt herzien en ruimte laat voor voortschrijdend inzicht.

All our services are subject to the terms and conditions of the DNR 2025

Daarnaast wordt terecht onderkend dat de gemeente Sluis zowel een woongemeente als een recreatieve gemeente is, met een sterk kustgebied, een bijzonder achterland en een grote variatie aan kernen en buurtschappen. Juist die gelaagdheid biedt kansen voor hoogwaardige integrale gebiedsontwikkeling, mits de omgevingsvisie daar voldoende ruimte en beoordelingskaders voor biedt.

Precies dat dynamische karakter vraagt echter om extra aandacht voor de manier waarop de huidige tekst in de praktijk zal worden gebruikt. Een omgevingsvisie die op onderdelen summier of algemeen blijft, geeft ambtelijke toetsers, uitvoerders en toekomstige bestuurders weinig houvast om ontwikkelingsgerichte keuzes te maken. In de praktijk leidt een gebrek aan concrete richting er vaak toe **dat behoudend wordt getoetst, zeker bij twijfel of een initiatief wel "past" binnen een kader dat zelf niet scherp is geformuleerd.** Zo kan een visie die zich juist wil onderscheiden door flexibiliteit, in de uitvoeringspraktijk toch behoudend en beperkend gaan werken.

Deze zienswijze wijst daarom, naast de onderdelen over wonen en recreatie, op een aantal plekken in de visie waar een preciezere en meer uitnodigende formulering wenselijk is: bij landschap en erfgoed, infrastructuur, klimaat en energie, economie, het afwegingskader (het "nonagon") en de wijze van samenwerking en participatie in de uitvoeringsfase.

Wonen en recreatie

Positieve grondhouding
De inzet op groei van het inwonertal, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, en het versterken van voorzieningen in de dragende kernen wordt ondersteund. Ook wordt onderschreven dat de kwaliteit van de woonomgeving samenhangt met openbaar groen, gezondheid, bereikbaarheid en een aantrekkelijke leefomgeving voor inwoners en bezoekers.
Tegelijkertijd verdient het aanbeveling om wonen en recreatie niet te veel als gescheiden beleidsvelden te benaderen. In de gemeente Sluis liggen juist kansen in concepten waarin wonen, verblijf, gezondheid, landschap, recreatie en lokale voorzieningen elkaar versterken, zeker in een gemeente waar de kust en het landelijk gebied beide belangrijke dragers van identiteit en economie zijn.

Woningbouwlocaties: van rigide begrenzing naar maatwerk per kern
In de ontwerp-omgevingsvisie wordt aangegeven dat woningbouw in principe plaatsvindt binnen of direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied, met aangewezen zoekgebieden voor uitbreiding. Die formulering lijkt op zichzelf logisch, maar kan in de praktijk te beperkend uitwerken wanneer zoekgebieden impliciet worden gelezen als een harde begrenzing, bijvoorbeeld binnen een rondweg of uitsluitend aan één zijde van een kern.

Die benadering doet onvoldoende recht aan de feitelijke verschillen tussen kernen en aan de noodzaak van maatwerk. Per kern moet niet alleen worden gekeken naar de vraag of een locatie ruimtelijk aansluit op het bestaande stedelijk gebied, maar ook naar draagvlak, hindercontouren, milieuruimte, verkeerseffecten, de relatie met bedrijventerreinen en de vraag of een bepaalde ontwikkelrichting daadwerkelijk bijdraagt aan een aantrekkelijk woonmilieu.

Locaties die ruimtelijk dicht tegen bedrijventerreinen aanliggen, kunnen bijvoorbeeld leiden tot spanning tussen wonen en werken, hinderbeleving en beperkingen voor toekomstige bedrijfsontwikkeling. Een eenzijdige voorkeur voor ontwikkeling binnen een bestaande rondweg of aan één standaardrand van een kern kan daardoor juist minder logisch zijn dan ontwikkeling in een andere richting, bijvoorbeeld richting buitengebied of richting een toeristisch-recreatieve structuur waar een sterker woonmilieu en meer samenhang kunnen ontstaan.

Daarom wordt verzocht om de formulering over woningbouwlocaties aan te passen en te verduidelijken dat de rondweg of een bestaand zoekgebied niet als harde ruimtelijke grens mag worden gelezen, maar dat per kern integraal wordt beoordeeld welke ontwikkelrichting het meest passend is.

Daarbij zou expliciet moeten worden benoemd dat ook ontwikkeling richting buitengebied en richting toeristisch-recreatieve zones mogelijk moet zijn, mits deze zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast en aantoonbaar bijdraagt aan kwaliteit, klimaatadaptatie en leefbaarheid.

Wonen in relatie tot buitengebied en recreatie

De ontwerp-omgevingsvisie beschrijft de gemeente Sluis als een gemeente waar wonen, werken en recreëren verspreid over de kernen en het landschap aanwezig zijn, en waarin ook in het landelijk gebied dag- en verblijfsrecreatie steeds belangrijker wordt. Juist daarom ligt het voor de hand om woningbouw niet alleen te benaderen vanuit bundeling, maar ook vanuit de kans om nieuwe woonmilieus te creëren die aansluiten op het landschap, recreatieve routes, waterstructuren en voorzieningen.

Woningen aan de zijde van het buitengebied of in relatie tot toeristische en recreatieve structuren kunnen een aantrekkelijker en meer onderscheidend woonproduct opleveren voor de doelgroepen die de gemeente wil aantrekken, zoals jonge gezinnen, vitale senioren en andere nieuwe inwoners.
Dergelijke locaties kunnen bovendien bijdragen aan een sterkere relatie tussen kern en landschap, een betere beleefbaarheid van de omgeving en een logischer koppeling tussen wonen, wandelen, fietsen, ontmoeten en verblijven.
Daarom wordt verzocht om in de visie expliciet op te nemen dat woningbouw richting buitengebied en richting recreatieve structuren niet op voorhand als onwenselijk wordt beschouwd, maar als kansrijk kan worden gezien wanneer sprake is van hoge ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing, klimaatadaptieve inrichting en versterking van de kern als geheel.

Kwalitatieve woonconcepten

De groeidoelstelling van ongeveer 7.000 extra inwoners vraagt niet alleen om volume, maar vooral om onderscheidende kwaliteit. Daarom wordt voorgesteld om in de omgevingsvisie explicieter vast te leggen dat nieuwe woonontwikkelingen bij voorkeur bijdragen aan meerdere gemeentelijke doelstellingen tegelijk, zoals duurzaamheid, gezondheid, circulariteit, biodiversiteit, waterberging, sociale cohesie en het versterken van voorzieningen.

Te denken valt aan energiezuinige of energiepositieve woonbuurten, circulaire bouwconcepten, gemengde woon-zorgconcepten, kleinschalige erf- en buurtconcepten, en woonmilieus met gedeelde buitenruimte, deelmobiliteit en natuurinclusieve inrichting. Door dergelijke concepten expliciet te waarderen in de visie wordt voorkomen dat de uitwerking vooral terechtkomt in een traditioneel programma van aantallen en standaardverkaveling.

Verblijfsrecreatie als kwaliteitsdrager

De ontwerp-omgevingsvisie erkent dat toerisme en recreatie een belangrijke economische pijler vormen en dat de vrijetijdssector al decennialang bijdraagt aan leefbaarheid, voorzieningen en werkgelegenheid. Ook wordt terecht benoemd dat een goede balans nodig is tussen bewoners, bezoekers en bedrijven, en dat ruimtedruk aan de kust en in het achterland zorgvuldig moet worden afgewogen.

Tegelijkertijd blijft de visie op het punt van verblijfsrecreatie terughoudend: nieuwvestiging wordt, in lijn met de Zeeuwse Kustvisie, in principe uitgesloten en de nadruk ligt vooral op kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven, met enige ruimte voor maatwerk in specifieke aandachtsgebieden in het kustgebied. Hoewel terughoudendheid bij grootschalige uitbreiding begrijpelijk is, verdient het aanbeveling om explicieter ruimte te laten voor kleinschalige, hoogwaardige en landschapsinclusieve verblijfsrecreatieve concepten, met name waar deze meervoudige meerwaarde opleveren.
Daarbij kan worden gedacht aan verblijfsconcepten die het landschap versterken, water en groen integraal meenemen, aansluiten op fiets- en wandelstructuren, buiten het piekseizoen bijdragen aan vitaliteit en voorzieningen, en mogelijk ook combinaties maken met wonen, zorg, welzijn of lokaal ondernemerschap. In een gemeente als Sluis kunnen juist dergelijke kwalitatieve concepten helpen om de omslag van verschraling naar versterking concreet vorm te geven.

Daarom wordt verzocht om in de passages over recreatie en economie op te nemen dat vernieuwende verblijfsrecreatieve concepten niet alleen vanuit beperkingen worden beoordeeld, maar dat een expliciet **ja, mits**-principe wordt gehanteerd voor initiatieven die aantoonbaar bijdragen aan landschappelijke kwaliteit, klimaatadaptatie, natuur, leefbaarheid en lokale economie.

Voorstel voor aangepaste beleidsrichting

Voorgesteld wordt om in de omgevingsvisie op te nemen dat:

- woningbouwlocaties per kern integraal en gebiedsspecifiek worden beoordeeld, waarbij zoekgebieden richtinggevend maar niet limitatief zijn;
- de ligging ten opzichte van bedrijventerreinen, infrastructuur, landschap, voorzieningen en draagvlak onderdeel vormt van de locatiekeuze;
- woningbouw richting buitengebied en recreatieve structuren mogelijk is wanneer dit aantoonbaar leidt tot een beter woonmilieu en een sterkere samenhang tussen kern en omgeving;
- wonen en recreatie in samenhang kunnen worden ontwikkeld wanneer dit bijdraagt aan brede welvaart, leefbaarheid en een onderscheidend kwaliteitsprofiel van de gemeente;
- kleinschalige en hoogwaardige verblijfsrecreatie niet op voorhand wordt uitgesloten wanneer deze aantoonbaar meervoudige meerwaarde oplevert.

All our services are subject to the terms and conditions of the DNR 2025

Landschapskwaliteit en klimaatadaptatie

Landschapskwaliteit en klimaatadaptatie als actief ontwerpkader
De ontwerp-omgevingsvisie laat overtuigend zien dat landschap, water, erfgoed en identiteit onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in de gemeente Sluis. Ook wordt terecht gewezen op de betekenis van het Landschapspark Zwinstreek, de overgang van zoet naar zout, het belang van kreken, dijken en historische structuren, en de noodzaak om het watersysteem klimaatbestendiger te maken. Deze lijn wordt nadrukkelijk ondersteund.
Wel is het wenselijk om scherper vast te leggen dat landschapskwaliteit en klimaatadaptatie niet alleen een beschermende of beschrijvende laag vormen, maar een actief toetsings- en ontwerpkader voor alle nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe projecten zouden niet alleen moeten worden beoordeeld op het voorkomen van schade, maar ook op hun positieve bijdrage aan het landschap en aan een klimaatrobuuste inrichting. Daarbij kan worden gedacht aan waterberging, infiltratie, beperking van hittestress, versterking van biodiversiteit, behoud en herstel van kreekstructuren, vergroening van erven en openbare ruimte, en het zichtbaar maken van cultuurhistorische landschapselementen.

Daarom wordt verzocht om in de visie expliciet op te nemen dat nieuwe ontwikkelingen in wonen, recreatie en economie alleen toekomstbestendig zijn wanneer ze ook aantoonbaar bijdragen aan landschappelijke kwaliteit en klimaatadaptatie.
Projecten die hierin bovengemiddeld presteren zouden niet alleen worden begrensd, maar juist positief moeten worden gefaciliteerd.

Erfgoed en Landschapspark Zwinstreek: van verhaallijn naar uitvoeringskracht
De ontwerp-omgevingsvisie besteedt in paragraaf 4.1 terecht uitgebreide aandacht aan het rijke cultuurlandschap van Sluis en aan het Landschapspark Zwinstreek, met de vier verhaallijnen “Op de grens van zoet en zout”, “Een verhalend landschapspark”, “Grensverleggend voedsellandschap” en “Grenzeloos beleven en leven”. Deze inhoudelijke rijkdom en de erkenning van erfgoed als drager van identiteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit worden gewaardeerd.

Wat in deze uitwerking nog ontbreekt, is een concrete koppeling tussen enerzijds het erfgoed- en landschapsverhaal en anderzijds de opgaven voor wonen, recreatie en economie die elders in de visie worden beschreven. Herbestemming en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals boerderijen en agrarische bebouwing in het buitengebied, vestingelementen en karakteristieke panden in de kernen, kunnen bijvoorbeeld een directe bijdrage leveren aan zowel de woon- en verblijfsopgave als aan het beleefbaar maken van het erfgoedverhaal, zoals ook wordt beoogd in de verhaallijn “Een verhalend landschapspark”.

Verzocht wordt om in de visie explicieter te benoemen dat herbestemming, hergebruik en kwalitatieve transformatie van erfgoed en karakteristieke bebouwing, ten behoeve van wonen, kleinschalige verblijfsrecreatie of lokaal ondernemerschap, actief wordt gefaciliteerd wanneer dit bijdraagt aan de doelstellingen van het Landschapspark Zwinstreek en aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Op die manier wordt het Masterplan Landschapspark niet alleen een verhalend, maar ook een uitvoeringsgericht kader.

Ruimte voor duurzame en circulaire kwaliteitsprojecten
De ontwerp-omgevingsvisie benoemt duurzaamheid, gezondheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie op meerdere plaatsen als belangrijke randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Dat biedt een goede basis, maar de visie kan sterker worden door expliciet te maken dat duurzame en circulaire projecten niet alleen wenselijk zijn, maar ook daadwerkelijk extra ruimte en bestuurlijke steun behoren te krijgen wanneer ze meerdere doelen combineren.

Voor initiatieven van deze aard is het belangrijk dat niet uitsluitend wordt gekeken naar traditionele functiescheiding of strikte gebiedscategorieën, maar ook naar de **totale maatschappelijke en ruimtelijke opbrengst** van een plan. Een project dat wonen, recreatie, natuur, gezondheid, circulariteit en landschappelijke versterking in samenhang realiseert, zou in de geest van de omgevingsvisie als voorbeeldproject moeten kunnen worden gezien.

Daarom wordt verzocht om in hoofdstuk 6, bij het afwegingskader voor initiatieven, expliciet beoordelingscriteria op te nemen voor duurzaamheid, circulariteit, landschappelijke meerwaarde, klimaatadaptatie en meervoudige waardecreatie.
Daarbij zou moeten worden vastgelegd dat projecten die op deze onderdelen aantoonbaar bovengemiddeld scoren in beginsel positief worden benaderd.

Ook wordt aanbevolen om ruimte te bieden aan pilot- of proeftuinprojecten waarin vernieuwende woon- en recreatieconcepten kunnen worden ontwikkeld die als voorbeeld dienen voor de verdere uitvoering van de omgevingsvisie. Dat past bij het dynamische karakter van de visie en bij de wens om als gemeente voorbereid te zijn op nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Infrastructuur en mobiliteit: bereikbaarheid als randvoorwaarde voor groei

De ontwerp-omgevingsvisie benoemt terecht dat een fundamentele verbetering van de bereikbaarheid, per auto, openbaar vervoer en fiets, randvoorwaardelijk is voor het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven, en dat een verbetering van onder meer de N61 en de internationale verbinding tussen de A11 en de N62 hiervoor essentieel is.
Deze paragraaf blijft echter voornamelijk beschrijvend van aard en maakt nog geen koppeling met de fasering van de overige opgaven uit de visie. De groeiambitie van 30.000 inwoners, de realisatie van een nieuw bedrijventerrein tussen IJzendijke en Schoondijke en de gewenste groei van het toerisme leiden allemaal tot extra verkeersbewegingen op een wegennet dat in de visie zelf al als kwetsbaar wordt omschreven, gelet op de wens naar robuuste alternatieve routes bij calamiteiten.

Daarnaast is het aan te bevelen om deze paragraaf niet uitsluitend te richten op verbetering van de bestaande vervoersmodaliteiten, maar ook nadrukkelijk ruimte te bieden aan duurzame en circulaire mobiliteitsoplossingen en aan innovatieve, nog opkomende vervoersconcepten. Technologische ontwikkelingen op het gebied van robotisering, autonome logistiek, dronevervoer en op termijn ook luchtmobiliteit (zogenoemde eVTOL-toestellen, in de volksmond wel "vliegende auto's" genoemd) volgen elkaar snel op en kunnen zich eerder aandienen dan nu wordt aangenomen. Een omgevingsvisie die voor een langere periode richting geeft, doet er goed aan hier tijdig op te anticiperen, bijvoorbeeld door bij nieuwe gebiedsontwikkelingen al rekening te houden met eventuele ruimtelijke gevolgen van dergelijke toepassingen, zoals laad- of landingsvoorzieningen, benodigde dataverbindingen en veiligheidszones.

Verzocht wordt om in de visie explicieter te maken dat infrastructurele investeringen en de fasering van woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling en recreatieve groei in onderlinge samenhang worden bezien, dat nieuwe uitbreidingslocaties, inclusief locaties richting het buitengebied zoals eerder in deze zienswijze bepleit, vanaf het begin worden beoordeeld op hun ontsluiting en bijdrage aan, of belasting van, het wegennet, de fietsinfrastructuur en het Flex-vervoersysteem, en dat de visie nadrukkelijk ruimte biedt aan duurzame, circulaire en innovatieve mobiliteitsoplossingen voor de toekomst.

Klimaat en energie: ruimte voor kleinschalige opwek bij kwalitatieve gebiedsontwikkeling

De ontwerp-omgevingsvisie kiest terecht voor het beperken van grootschalige, zelfstandige energieprojecten en het primair inzetten op zon op daken en binnen bestaand bebouwd gebied. Ook het principe dat kleinschalige opwek, zoals kleine windmolens, een kleinschalig zonnepark of batterijopslag, mogelijk is wanneer deze passend is bij een specifieke gebiedsontwikkeling, wordt onderschreven: dit biedt ruimte voor maatwerk in plaats van grootschalige, generieke opwek.
In de huidige tekst wordt dit principe echter uitsluitend toegelicht aan de hand van een nieuw bedrijventerrein. Elders in deze zienswijze wordt gepleit voor energiezuinige en energiepositieve woonconcepten en voor kwalitatieve, landschapsinclusieve verblijfs- en recreatieve concepten. Voor dergelijke concepten is kleinschalige, bij de ontwikkeling passende energieopwek, bijvoorbeeld voor de eigen energiebehoefte of als onderdeel van een energiepositief woon- of verblijfsconcept, evenzeer relevant.
Verzocht wordt om het principe van energieopwek die passend is bij een specifieke gebiedsontwikkeling niet te beperken tot bedrijventerreinen, maar in de visie te verbreden naar kwalitatieve woon-, zorg- en verblijfs- en recreatieve ontwikkelingen, zodat energiepositieve en circulaire concepten ook op dat vlak worden gefaciliteerd in plaats van te stranden op een te beperkte formulering.

Economie en bedrijventerreinen: ruimte voor kleinschalig en lokaal ondernemerschap

De keuze om in te zetten op een vijfde economische sector, technologische bedrijven, transportbedrijven en toeleveranciers aan de industrie, en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein tussen IJzendijke en Schoondijke, wordt begrijpelijk gevonden, gelet op de wens om de economie minder kwetsbaar en meer divers te maken.
Deze paragraaf richt zich echter vrijwel volledig op grootschalige bedrijvigheid en formele bedrijventerreinen. Er wordt beperkt aandacht besteed aan kleinschalig, lokaal en aan wonen, recreatie en erfgoed gelieerd ondernemerschap, zoals ambachtelijke maakbedrijvigheid, zorgondernemerschap, kleinschalige verblijfs- en recreatie, streekproducten en aan huis of erf gebonden bedrijvigheid. Dit type ondernemerschap draagt evenzeer bij aan de economische diversiteit en aan de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied, en sluit vaak beter aan bij de schaal van de gemeente Sluis dan grootschalige bedrijvigheid.
Verzocht wordt om in de visie, naast de aandacht voor de vijfde sector en het nieuwe bedrijventerrein, ook expliciet ruimte te bieden voor kleinschalig, lokaal en gebiedsgebonden ondernemerschap dat aansluit bij wonen, recreatie, landschap en erfgoed, en dit als volwaardig onderdeel van een toekomstbestendige en gedifferentieerde economie te benoemen.

All our services are subject to the terms and conditions of the DNR 2025

Het nonagon van Sluis: van ambitiekader naar toetsbaar instrument

Hoofdstuk 6 introduceert het "nonagon van Sluis": een integrale waarde-afweging langs negen ambities, geordend in drie overkoepelende ambities, "De gezonde samenleving van morgen", "Een verweven landschap" en "Sluis opent deuren". Dit is een aansprekende en integrale manier om initiatieven te beoordelen, en sluit goed aan bij de wens van Paras Concepts om wonen, recreatie, landschap, duurzaamheid en economie in samenhang te ontwikkelen.

Voor initiatiefnemers is het echter op basis van de huidige tekst nog niet goed te doorzien hoe deze negen ambities in de praktijk worden gewogen, wanneer een onderbouwing als voldoende wordt beschouwd en hoe wordt omgegaan met initiatieven die op de ene ambitie sterk scoren en op een andere ambitie minder. Zonder nadere concretisering bestaat het risico dat de toetsing aan het nonagon in de praktijk willekeurig, onvoorspelbaar of onnodig behoudend wordt toegepast, met als gevolg dat juist vernieuwende, integrale initiatieven die de gemeente wil aantrekken, worden ontmoedigd door onzekerheid vooraf.

Ter illustratie van waar deze onduidelijkheid in de praktijk toe leidt: een initiatief dat kleinschalige verblijfsrecreatie combineert met landschapsherstel, natuurinclusieve inrichting en lokale duurzame energieopwek, raakt in potentie aan alle drie de overkoepelende ambities. Het draagt bij aan "Een verweven landschap" door natuurherstel en landschappelijke inpassing, aan "De gezonde samenleving van morgen" door recreatieve en gezondheidsbevorderende voorzieningen, en aan "Sluis opent deuren" door de bijdrage aan de toeristische en economische aantrekkingskracht van de gemeente. Op basis van de huidige tekst is echter niet te doorzien of, en hoe, deze verschillende bijdragen tegen elkaar worden afgewogen: telt de omvang van het landschapsherstel bijvoorbeeld net zo zwaar als de hoeveelheid opgewekte duurzame energie, en hoe wordt omgegaan met een initiatief dat op landschap en duurzaamheid sterk scoort, maar een beperkte economische spin-off heeft? Een concrete uitwerkingsslag, bijvoorbeeld in de vorm van een toetsingskader met indicatoren per ambitie, zoals hectares landschapsherstel, hoeveelheid opgewekte duurzame energie, aantal gerealiseerde recreatieve overnachtingen of aantal arbeidsplaatsen, zou initiatiefnemers vooraf meer zekerheid bieden en de gemeente een eenduidiger toetsingsinstrument geven.

Verzocht wordt om het nonagon in een volgende uitwerkingsstap te voorzien van concretere, meetbare of ten minste toetsbare criteria per ambitie zoals hierboven geschetst, een transparante werkwijze voor de weging tussen ambities, en heldere spelregels voor de manier waarop initiatiefnemers hun onderbouwing kunnen opbouwen. Dit sluit aan bij het eerder in deze zienswijze genoemde verzoek om in het afwegingskader expliciete beoordelingscriteria op te nemen voor duurzaamheid, circulariteit, landschappelijke meerwaarde, klimaatadaptatie en meervoudige waardecreatie.

Participatie en verdere uitwerking

De ontwerp-omgevingsvisie vermeldt dat participatie met name heeft plaatsgevonden bij de onderliggende beleidstrajecten en dat in deze visie geen nieuw beleid wordt vastgesteld. In paragraaf 7.2 wordt daarnaast aangegeven dat er geen vaste blauwdruk is voor participatie en samenwerking, en dat per vraagstuk wordt bekeken welke belanghebbenden worden betrokken; de nadere uitwerking hiervan wordt voorzien in een Participatieverordening die in 2026 aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Hoewel dat procedureel te begrijpen is, roept dit voor Paras Concepts een aantal vragen op die van belang zijn voor de wijze waarop de visie in de praktijk zal doorwerken:

- Welke partijen vindt de gemeente relevant om bij toekomstige gebiedsontwikkelingen, programma's en de uitwerking van het omgevingsplan aan tafel te betrekken, naast de reeds genoemde overheden, brancheorganisaties, bedrijven en verenigingen?
- Is bij het opstellen van deze omgevingsvisie zelf, en bij de onderliggende beleidstrajecten waarop zij is gebaseerd, gericht gevraagd om inbreng van dorpsraden, ondernemersverenigingen en andere lokale maatschappelijke organisaties per kern, en op welke wijze is hun inbreng verwerkt?
- Op welke wijze wordt geborgd dat professionele marktpartijen die actief zijn in gebiedsontwikkeling, wonen en recreatie, vroeg in het proces worden betrokken bij de uitwerking van programma's en het omgevingsplan, in plaats van pas op het moment dat concrete plannen ter toetsing worden voorgelegd?

Juist omdat de visie richtinggevend is en de juridische doorwerking later plaatsvindt via het omgevingsplan en toekomstige programma's, is het van belang dat de tekst van de visie voldoende open en uitnodigend is voor kwalitatieve initiatieven, en dat de aangekondigde Participatieverordening concreet voorziet in structurele betrokkenheid van dorpsraden, ondernemersverenigingen en andere lokale maatschappelijke organisaties per kern, naast marktpartijen die relevante gebiedskennis en ontwikkelcapaciteit inbrengen. Een te gesloten formulering in deze fase, of een participatiepraktijk die zich beperkt tot de reeds afgeronde onderliggende beleidstrajecten, kan in de praktijk namelijk toch gaan functioneren als beleidsmatige begrenzing, zonder dat dorpsraden, ondernemersverenigingen en marktpartijen daar voldoende invloed op hebben gehad.
Daarom wordt verzocht om:

- in de verdere uitwerking nadrukkelijk te blijven werken vanuit een uitnodigende en ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij niet alleen risico's worden gewogen maar ook kansen op kwaliteitsverbetering, verduurzaming en versterking van de gemeente Sluis;
- in de Participatieverordening 2026 expliciet te benoemen welke rol dorpsraden, ondernemersverenigingen en andere lokale maatschappelijke organisaties per kern krijgen bij de uitwerking van programma's en het omgevingsplan;
- marktpartijen zoals Paras Concepts, die actief zijn op het snijvlak van wonen, recreatie en gebiedsontwikkeling, structureel te betrekken bij gebiedsgesprekken over de uitwerking van de visie, in een vroeg stadium van planvorming.

All our services are subject to the terms and conditions of the DNR 2025

Uitvoering, instrumenten en evaluatie

Hoofdstuk 7 geeft aan dat deze eerste omgevingsvisie nog geen programma's bevat, dat het omgevingsplan, in tegenstelling tot de visie zelf, juridisch bindend zal zijn, en dat er geen afzonderlijk uitvoeringsbudget aan de visie is gekoppeld: de koers wordt opgenomen in de kadernota 2027-2030 en de begroting, met een actieve inzet op regiodeals en subsidies.
Dit maakt de komende bestuurlijke cyclus extra belangrijk: zonder een concreet uitvoeringsprogramma en zonder gekoppeld budget bestaat het risico dat de ambities uit deze visie, ondanks de positieve intenties, onvoldoende concreet landen in het feitelijke handelen van de gemeente, of dat de uitwerking vertraging oploopt. Daarnaast wordt de omgevingsvisie in principe eens in de vier jaar herzien, met een evaluatie die start in het derde jaar; onvoorziene ontwikkelingen kunnen aanleiding geven tot eerdere aanpassing van specifieke onderdelen.
Verzocht wordt om:

- bij het opstellen van de kadernota 2027-2030 en de begroting concreet inzichtelijk te maken hoe de ambities uit deze omgevingsvisie worden vertaald naar uitvoeringscapaciteit en middelen;
- de mogelijkheid tot eerdere, tussentijdse aanpassing van onderdelen van de visie ook proactief te benutten wanneer concrete signalen vanuit marktpartijen, dorpsraden of ondernemersverenigingen daartoe aanleiding geven, in plaats van uitsluitend te wachten op de reguliere evaluatie in het derde jaar.

Verzoek

Verzocht wordt om de ontwerp-omgevingsvisie op de hierboven genoemde onderdelen aan te vullen en aan te scherpen, in het bijzonder door:

- Woningbouwlocaties minder rigide te benaderen en meer ruimte te bieden voor maatwerk per kern;
- Woningbouw richting buitengebied en recreatieve structuren positief mogelijk te maken wanneer kwaliteit en samenhang worden versterkt;
- Wonen en recreatie explicieter in samenhang te benaderen als dragers van leefbaarheid, economie en brede welvaart;
- Landschapskwaliteit en klimaatadaptatie als actief ontwerpkader voor alle ontwikkelingen te verankeren;
- Herbestemming en hergebruik van erfgoed en karakteristieke bebouwing ten behoeve van wonen, kleinschalige recreatie en lokaal ondernemerschap actief te faciliteren, in lijn met het Masterplan Landschapspark Zwinstreek;
- Infrastructurele investeringen en de fasering van woningbouw, bedrijventerreinontwikkeling en recreatieve groei explicieter in onderlinge samenhang te bezien;
- Het principe van kleinschalige, bij de ontwikkeling passende energieopwek te verbreden van bedrijventerreinen naar kwalitatieve woon-, zorg- en verblijfsrecreatieve concepten;

- Duurzame en circulaire kwaliteitsprojecten expliciet positief te borgen in het afwegingskader voor initiatieven;
- Naast de vijfde economische sector en het nieuwe bedrijventerrein ook expliciet ruimte te bieden voor kleinschalig, lokaal en gebiedsgebonden ondernemerschap;
- Het afwegingskader van het nonagon, hoofdstuk 6, te voorzien van concretere, toetsbare criteria en een transparante wegingsmethodiek;
- In de Participatieverordening 2026 en de verdere uitwerking van programma's en het omgevingsplan expliciet te benoemen welke rol dorpsraden, ondernemersverenigingen en andere lokale maatschappelijke organisaties per kern krijgen, en marktpartijen zoals Paras Concepts in een vroeg stadium structureel te betrekken;
- Bij de kadernota 2027-2030 en de begroting concreet inzichtelijk te maken hoe de ambities uit deze visie worden vertaald naar uitvoeringscapaciteit en middelen, en de mogelijkheid tot tussentijdse aanpassing proactief te benutten.

Slot

Deze zienswijze is nadrukkelijk bedoeld als positieve bijdrage aan een sterke, toekomstbestendige en uitnodigende omgevingsvisie voor de gemeente Sluis.
De richting van de visie wordt onderschreven, maar voor een goede doorwerking in de praktijk is het van belang dat kwalitatieve, duurzame en integrale projecten niet onbedoeld buiten beeld raken door te beperkte formuleringen, te rigide interpretaties van zoekgebieden en ontwikkelrichtingen, of een te summiere uitwerking van thema's als erfgoed, infrastructuur, energie, economie, het afwegingskader en participatie.

Een omgevingsvisie die op deze onderdelen concreter, uitnodigender en toetsbaarder wordt, en die dorpsraden, ondernemersverenigingen, andere lokale maatschappelijke organisaties en marktpartijen structureel betrekt bij de verdere uitwerking, sluit het beste aan bij de ambities van Sluis als woon-, recreatie- en landschapsgemeente, en biedt tegelijk de flexibiliteit die nodig is om daadwerkelijk toekomstgericht te kunnen ontwikkelen.

Paras Concepts is graag bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten en denkt graag actief mee in de verdere uitwerking van de omgevingsvisie, de programma's en het omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,



Patricia van den Berge
Paras Concepts BV

All our services are subject to the terms and conditions of the DNR 2025