Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’.

(NL.IMRO.1714.bpmarkt3oburg-ON01)

Sluis, 11 mei 2023

Inhoudsopgave

Notitie ’beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’. 1
1. Inleiding 3
1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ 3
2. Overzicht ingediende zienswijzen 3
3. Leeswijzer 3
2. Samenvatting zienswijzen 4
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1 4
2. Samenvatting zienswijze reclamant 2 5
3. Samenvatting zienswijze reclamant 3 7
2. Beantwoording zienswijzen 9
1. Beantwoording zienswijze reclamant 1 9
2. Beantwoording zienswijze reclamant 2 14
3. Beantwoording zienswijze reclamant 3 15

1. Inleiding

1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ ziet toe op de realisatie van een hotel met maximaal 60 kamers op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken wordt de toegestane goothoogte van de achterste helft van het perceel Markt 3 te Oostburg verhoogd van 4 meter naar 8 meter, zodat een extra verdieping gerealiseerd kan worden op het desbetreffende perceel. Op het perceel Raamstraat 1 te Oostburg wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca – hotel’ toegevoegd aan de bestemming ‘Gemengd’ zodat de hotelfunctie is toegestaan op het desbetreffende perceel.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ (NL.IMRO.1714.bpmarkt3oburg-ON01) heeft in de periode van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen:

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	9 januari 2023 (poststuknummer: 23.244)
2.	Reclamant 2	11 januari 2023 (poststuknummer: 23.376)
3.	Reclamant 3	10 januari 2023 (poststuknummer: 23.247)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg heeft met ingang van 1 december 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 11 januari 2023. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 worden de ontvangen zienswijzen beantwoord. In paragraaf 4 zijn de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

In deze notitie staan onze overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen. Per onderdeel van de ontvangen reacties wordt geconcludeerd of en zo ja, op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt eerst stilgestaan bij de geschiedenis van de kern Oostburg. Hierbij wordt onder meer gewezen op de levendige stadshart van Oostburg. De reclamant is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling haaks staat op de revitalisering van het centrum van Oostburg. Het zou beter zijn om een winkelruimte met appartementen te realiseren op het desbetreffende perceel. Dit mede omdat er alreeds twee hotels aanwezig zijn in de kern Oostburg.

2) Door de reclamant wordt de bestaande planologische situatie beschreven volgend uit de beheersverordening 'Kom Oostburg'.

3) Door de reclamant wordt op de NOVI gewezen voor zover van toepassing voor de Provincie Zeeland. De reclamant is van mening de genoemde kernwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de Omgevingsvisie, niet worden meegewogen bij het voorliggend bestemmingsplan.

4) De reclamant wijst erop dat momenteel gesproken wordt over de gebiedsontwikkeling Oostburg in het kader van het Masterplan Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. De reclamant is van mening dat de toevoeging van een hotel op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg strijdig zijn met de uitgangspunten van dit masterplan. Het is immers geen essentiële voorziening voor zorg, onderwijs, detailhandel of wonen.

5) De reclamant is van mening dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur. De reclamant is van mening dat de belangenafweging onjuist is nu het belang van de inwoners en ondernemers niet gediend is bij de toevoeging van een hotel op deze locatie.

6) Het nut en noodzaak voor dit initiatief ontbreekt en er is strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7) De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten volgend uit de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' voor de kern Oostburg en hetgeen opgenomen is ten aanzien van hotels.

8) Door de reclamant wordt aangegeven dat zij van mening is dat het aspect geluid onvoldoende onderzocht is in het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van het hotel zal voor omliggende woningen geluidshinder ontstaan door de verkeersaantrekkende werking van het hotel. Voor de cliënt is het daarom niet duidelijk waarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

9) Door de reclamant wordt gewezen op de norm uit de Wet milieubeheer ten aanzien van de belasting van fijnstof op mensen. De reclamant wijst er op dat de blootstelling aan fijnstof kan leiden tot gezondheidsschade bij mensen. Door de reclamant wordt voorts aangevoerd dat de berekening van de gevolgen van de ontwikkeling met betrekking tot fijnstof een theoretische berekening betreft waarop besluitvorming niet gebaseerd kan worden. Door de reclamant is het niet eens met de conclusie dat de ontwikkeling niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

10) Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat de zogenaamde 'bouwvrijstelling' ten aanzien van de stikstofberekening is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan gaat nog wel uit van de bouwvrijstelling. Door de reclamant wordt aangevoerd dat ten onrechte geen voortoets dan wel passende beoordeling is uitgevoerd ten aanzien van het Natura2000-gebied Het Groote Gat.

11) De reclamant is van mening dat het aspect cultuurhistorie onvoldoende is meegenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er wordt te weinig gedaan om de bestaande cultuurhistorische waarden te waarborgen en de onderbouwing is gebaseerd op veronderstellingen.

12) De reclamant is van mening dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening stelt. In het ontwerp wordt in onvoldoende mate blijk gegeven van met welke burgers en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Daarnaast wordt de uitvoerbaarheid in onvoldoende mate aangetoond.

13) De reclamant is van mening dat de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt wel aangemerkt dient te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting wordt niet aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast is ten onrechte geen alternatievenonderzoek uitgevoerd en het locatieonderzoek voor de toevoeging van een derde hotel in de kern Oostburg is niet op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

14) Door de reclamant wordt er op gewezen dat bij de ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met het parapluplan 'parkeren gemeente Sluis'. De reclamant wijst er op dat op eigen terrein geen parkeergelegenheden worden aangelegd. Hierbij wijst de cliënt ook op de onduidelijkheid dat bij het aspect parkeren wordt gesproken over 50 kamers en niet over 60 kamers zoals elders in het bestemmingsplan. Hoe dan ook zullen de parkeerplaatsen niet aangelegd worden in de nabijheid van het hotel. Bij het aspect wordt tevens geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel. De reclamant is zodoende van mening dat het aspect parkeren strijdig is met het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid. De reclamant geeft als optie mee om het pand op Raamstraat 1 te Oostburg te slopen en hier een parkeerterrein aan te leggen.

15) Door de realisatie van het hotel zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Enerzijds vanuit de gasten die naar het hotel komen en anderzijds vanwege de bevoorrading van het hotel. Dit heeft een nadelig effect op de omgeving.

16) De reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet wordt aangetoond. De gemeente onttrekt zich hierdoor aan de financiële verantwoording richting haar bewoners. Zo is niet duidelijk welk planschadebedrag meegewogen is hierbij. Het voorliggend plan zal immers leiden tot planschade voor omliggende objecten.

17) Door de reclamant wordt aangegeven dat een geheel nieuwe beleving van haar woning ontstaat door het voorliggend plan. Door het plan zal het niet mogelijk zijn ongestoord gebruik te maken van haar tuin en zal haar privacy in haar woning achteruitgaan. Hierbij zal tevens hinder ondervinden door de toename van de schaduwwerking in haar tuin.

18) De reclamant vreest voor geluidshinder volgend uit deze ontwikkeling. De reclamant is hierbij van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is niet passend met het nieuwe Omgevingsrecht wat er aan komt, waaruit volgt dat zoveel mogelijk geanticipeerd dient te worden. Daarbij voert de reclamant aan dat zij de belangenafweging mist.

19) Door de realisatie van het voorliggend bouwplan is het niet langer mogelijk om zonnepanelen te realiseren op het platte dak van het object van de reclamant.

20) Door de reclamant wordt aangevoerd dat zij schade gaat ondervinden door het voorliggend initiatief.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 2

1) Door de reclamant wordt eerst stilgestaan bij de geschiedenis van de kern Oostburg. Hierbij wordt onder meer gewezen op de levendige stadshart van Oostburg. De reclamant is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling haaks staat op de revitalisering van het centrum van Oostburg. Het zou beter zijn om een winkelruimte met appartementen te realiseren op het desbetreffende perceel. Dit mede omdat er alreeds twee hotels aanwezig zijn in de kern Oostburg.

2) Door de reclamant wordt de bestaande planologische situatie beschreven volgend uit de beheersverordening 'Kom Oostburg'.

3) Door de reclamant wordt op de NOVI gewezen voor zover van toepassing voor de Provincie Zeeland. De reclamant is van mening de genoemde kernwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de Omgevingsvisie, niet worden meegewogen bij het voorliggend bestemmingsplan.

4) De reclamant wijst erop dat momenteel gesproken wordt over de gebiedsontwikkeling Oostburg in het kader van het Masterplan Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. De reclamant is van mening dat de toevoeging van een hotel op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg strijdig zijn met de

uitgangspunten van dit masterplan. Het is immers geen essentiële voorziening voor zorg, onderwijs, detailhandel of wonen.

5) De reclamant is van mening dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur. De reclamant is van mening dat de belangenafweging onjuist is nu het belang van de inwoners en ondernemers niet gediend is bij de toevoeging van een hotel op deze locatie.

6) Het nut en noodzaak voor dit initiatief ontbreekt en er is strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7) De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten volgend uit de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' voor de kern Oostburg en hetgeen opgenomen is ten aanzien van hotels.

8) Door de reclamant wordt aangegeven dat zij van mening is dat het aspect geluid onvoldoende onderzocht is in het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van het hotel zal voor omliggende woningen geluidshinder ontstaan door de verkeersaantrekkende werking van het hotel. Voor de cliënt is het daarom niet duidelijk waarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

9) Door de reclamant wordt gewezen op de norm uit de Wet milieubeheer ten aanzien van de belasting van fijnstof op mensen. De reclamant wijst er op dat de blootstelling aan fijnstof kan leiden tot gezondheidsschade bij mensen. Door de reclamant wordt voorts aangevoerd dat de berekening van de gevolgen van de ontwikkeling met betrekking tot fijnstof een theoretische berekening betreft waarop besluitvorming niet gebaseerd kan worden. Door de reclamant is het niet eens met de conclusie dat de ontwikkeling niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

10) Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat de zogenaamde 'bouwvrijstelling' ten aanzien van de stikstofberekening is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan gaat nog wel uit van de bouwvrijstelling. Door de reclamant wordt aangevoerd dat ten onrechte geen voortoets dan wel passende beoordeling is uitgevoerd ten aanzien van het Natura2000-gebied Het Groote Gat.

11) De reclamant is van mening dat het aspect cultuurhistorie onvoldoende is meegenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er wordt te weinig gedaan om de bestaande cultuurhistorische waarden te waarborgen en de onderbouwing is gebaseerd op veronderstellingen.

12) De reclamant is van mening dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening stelt. In het ontwerp wordt in onvoldoende mate blijk gegeven van met welke burgers en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Daarnaast wordt de uitvoerbaarheid in onvoldoende mate aangetoond.

13) De reclamant is van mening dat de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt wel aangemerkt dient te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting wordt niet aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast is ten onrechte geen alternatievenonderzoek uitgevoerd en het locatieonderzoek voor de toevoeging van een derde hotel in de kern Oostburg is niet op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

14) Door de reclamant wordt er op gewezen dat bij de ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met het parapluplan 'parkeren gemeente Sluis'. De reclamant wijst er op dat op eigen terrein geen parkeergelegenheden worden aangelegd. Hierbij wijst de cliënt ook op de onduidelijkheid dat bij het aspect parkeren wordt gesproken over 50 kamers en niet over 60 kamers zoals elders in het bestemmingsplan. Hoe dan ook zullen de parkeerplaatsen niet aangelegd worden in de nabijheid van het hotel. Bij het aspect wordt tevens geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel. De reclamant is zodoende van mening dat het aspect parkeren strijdig is met het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid. De reclamant geeft als optie mee om het pand op Raamstraat 1 te Oostburg te slopen en hier een parkeerterrein aan te leggen.

15) Door de realisatie van het hotel zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Enerzijds vanuit de gasten die naar het hotel komen en anderzijds vanwege de bevoorrading van het hotel. Dit heeft een nadelig effect op de omgeving.

16) De reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet wordt aangetoond. De gemeente onttrekt zich hierdoor aan de financiële verantwoording richting haar bewoners. Zo is niet duidelijk welk planschadebedrag meegewogen is hierbij. Het voorliggend plan zal immers leiden tot planschade voor omliggende objecten.

17) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de beleving van de appartementen in negatieve zin verandert. Hierbij zal de privacy worden geschonden door het voorliggend initiatief.

18) De reclamant vreest voor geluidshinder volgend uit deze ontwikkeling. De reclamant is hierbij van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is niet passend met het nieuwe Omgevingsrecht wat er aan komt, waaruit volgt dat zoveel mogelijk geanticipeerd dient te worden. Daarbij mist de reclamant een afweging omtrent het woongenot van de desbetreffende appartementen.

19) De reclamant voert aan dat de ontwikkeling te groot, te hoog en te volumineus is. Dit heeft een negatief effect op de omgeving en zal leiden tot overlast voor de appartementen van de reclamant. Hierbij zal het uitzicht en privacy achteruitgaan.

3. Samenvatting zienswijze reclamant 3

1) Door de reclamant wordt een samenvatting weergegeven van de planologische wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende beheersverordening ‘Kom Oostburg’.

2) Door de reclamant wordt gewezen op de ladder voor duurzame verstedelijking. De reclamant is van mening dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat zodoende de behoefte van de toevoeging van de hotelkamers aangetoond dient te worden. Hierbij wijst de reclamant op het feit dat het hotel een nieuw beslag wordt gelegd op de ruimte door het voorliggend bestemmingsplan.

3) Door de reclamant wordt aangevoerd dat het voorliggend initiatief strijdig is met de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door medewerking te verlenen aan dit initiatief komt er een grootschalig hotel in de kern Oostburg. Dit past niet in de diversificatie waarover wordt gesproken in de Zeeuwse Omgevingsvisie.

4) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de voorgestelde ontwikkeling strijdig is met de structuurvisie ‘Krachtig Verbonden 2021 – 2025’. De reclamant betwist of er behoefte is aan het hotel en het plan richt zich enkel op kwantiteit en niet op kwaliteit. Verder is de reclamant van mening dat de locatie van het hotel niet geschikt is nu deze niet langs de kust ligt, maar in het achterland.

5) De reclamant wijst op de toename van het aantal hotelkamers in de kern Oostburg. De reclamant betwist dat er voldoende vraag is naar deze hotelkamers in de kern Oostburg en vraagt voor een nadere onderbouwing hiervoor. Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat, indien de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing zou zijn, alsnog gemotiveerd dient te worden overlegd omtrent de behoefte.

6) De reclamant wijst op de het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen dat mede toeziet op de herontwikkeling van de kern Oostburg. De reclamant vraagt zich waarom dit object niet meegenomen wordt in deze gebiedsontwikkeling. Hierbij wijst de reclamant op het feit dat dit object een geschikt object zou zijn om als gemeentehuis te dienen.

7) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de berekening van de parkeerbehoefte onjuist is uitgevoerd. Hierbij wordt aangevoerd dat de berekening uitgevoerd dient te worden voor 60 hotelkamers in plaats van 50 hotelkamers. Daarnaast dient voor de berekening van de parkeerbehoefte ook gekeken te worden naar de werknemers en niet enkel naar de bezoekers van het hotel. Door de reclamant wordt daarnaast aangevoerd dat de parkeerbehoefte 66 plekken bedraagt in plaats van 6. Door de reclamant wordt ook aangevoerd dat de directe nabijheid veel blauwe zones kent, waardoor onvoldoende parkeergelegenheden zijn binnen de acceptabele loopafstanden. De reclamant meldt tevens dat de verplichte parkeerbalans ontbreekt.

8) Door de reclamant wordt aangevoerd dat bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking niet enkel gekeken dient te worden naar de bezoekers van het hotel, maar dat ook de werknemers meegenomen dienen te worden.

9) Door de reclamant wordt aangegeven dat de bouwvrijstelling ten aanzien van het aspect stikstof is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10) De reclamant wenst duidelijkheid omtrent de duur van de bouwwerkzaamheden indien het voorliggend initiatief alsnog doorgaat. Hierbij voert de reclamant aan dat zij overlast vreest volgend uit de voorgenomen werkzaamheden.

11) De reclamant geeft aan dat zij zonnepanelen wenst te plaatsen aan de achterzijde van haar object. Door de schaduwwerking volgend uit deze ontwikkeling is dit niet langer rendabel. De reclamant mist hierover een belangenafweging.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Beantwoording zienswijze reclamant 1

1) Voordat het traject werd ingezet om de objecten Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg te verbouwen naar hotel zijn meerdere plannen opgemaakt om hier een andere functie in te realiseren. Het bleek niet haalbaar om te komen tot een ander plan. Hierop lettende is de voorliggende procedure door de initiatiefnemer opgestart.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

2) De omschrijving van het geldende planologische kader wordt voor kennisneming aangenomen. Voor de juridisch bindende teksten wordt kortheidshalve verwezen naar de beheersverordening 'Kom Oostburg' zoals deze gepubliceerd is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

3) In paragraaf 3.1 Rijksbeleid en paragraaf 3.2 Provinciaal beleid wordt het relevante kader opgenomen vanuit deze bestuurslagen en hier wordt aan getoetst. Het initiatief betreft de herontwikkeling van twee bestaande objecten in het centrum van de kern Oostburg. Hierbij wordt een gemeentelijk monument herontwikkeld. Vanuit het provinciale en rijksbeleid zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van deze panden tot hotel met 60 kamers.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

4) Op dit moment lopen de gesprekken met de stakeholders om te komen tot een masterplan voor de gebiedsontwikkeling Oostburg welke onderdeel is van het project Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. Op dit moment is er nog geen masterplan vastgesteld ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Oostburg. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient het (gemeentelijk) beleid toegepast te worden zoals deze geldt ten tijde van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. Hierop lettende wordt niet nader ingegaan op dit aspect nu dit geen vastgesteld gemeentelijk beleid vormt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in paragraaf 3.3 gemeentelijk beleid getoetst aan het relevante, geldende, gemeentelijk beleid.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

5) In het voorliggend bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe het voorliggend initiatief passend is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt benadrukt dat een hotelfunctie op grond van de beheersverordening 'Kom Oostburg' rechtstreeks toegestaan is ter plaatse van het perceel Markt 3 te Oostburg. In het bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe de (planologische) uitbreiding passend is op de locaties Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. Het enkele feit dat niet alle omwonenden dan wel ondernemers het niet eens zijn met de voorgestelde ontwikkeling betekent niet dat er sprake is van een strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat de procedure conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb is doorlopen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

6) In onze structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025' is opgenomen dat het behoud, ontwikkeling en exploitatie van gemeentelijke monumenten wordt gefaciliteerd door de gemeente. Hierbij is aanvullend opgenomen dat een positieve grondhouding wordt aangenomen bij de herbestemming van gemeentelijke monumenten. De reden hiertoe is dat het belang van het behoud van het cultureel erfgoed toeneemt.

Zoals hierboven is opgenomen is onze beleidsuitgangspunt dat een herontwikkeling van een gemeentelijk monument met een positieve grondhouding wordt beoordeeld. Het object Markt 3 te Oostburg is een gemeentelijk monument welke al een langere periode leegstaat. Met de voorgestelde herontwikkeling van de objecten Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg wordt een nieuwe invulling gevonden voor het gemeentelijk monument Markt 3 te Oostburg. Ten aanzien van een nadere uitwerking hoe dit cultuurhistorisch passend is wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording

van grond 11 van deze zienswijze. Lettende op het feit dat door het voorliggend bestemmingsplan het behoud door herontwikkeling van een gemeentelijk monument mogelijk maakt achten wij het nut en noodzaak van het voorliggend initiatief aangetoond.

In dit onderdeel wordt verder niet nader uitgewerkt waar de (verdere) strijdigheid met het criterium van een goede ruimtelijke ordening zit. Dit wordt zodoende niet nader behandeld.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

7) In de structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021 – 2026' zijn geen beperkingen opgenomen voor het mogelijk maken van een hotel met 60 kamers op de percelen Markt 3 te Oostburg. De beperkingen waaraan gerefereerd worden zien toe op de verblijfsrecreatieve parken. Hierbij nemen we mede in ogenschouw dat de vestiging van een hotel alreeds planologisch is toegestaan op het perceel Markt 3 te Oostburg. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande object Markt 3 mogelijk en maakt de realisatie van 10 hotelkamers mogelijk op het perceel Raamstraat 1 te Oostburg.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

8) Uit paragraaf 4.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de te voegen functie (zijnde een hotel) geen geluidsgevoelig object betreft. Voor de toevoeging van een hotel dient zodoende geen geluidsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Wet geluidhinder is de toevoeging van een hotel niet aangewezen als een geluidsbron waar deze wet op van toepassing is. Ten aanzien van de toevoeging van een hotel gelden zodoende de algemene voorwaarden volgend uit een goede ruimtelijke ordening. Op grond van de VNG-uitgifte 'Milieuzonering en bedrijven' heeft de functie 'hotel' milieucategorie 1. In een gemengd gebied (zoals het plangebied en de omgeving hier) geldt voor een bedrijf met milieucategorie 1 een milieuzonering van nul meter. Hierop lettende achten wij het aspect geluid passend en is hiervoor geen aanvullend geluidsonderzoek noodzakelijk.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

9) In paragraaf 4.3.1 Luchtkwaliteit van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de hand van de NIBM-rekentool inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling op de luchtkwaliteit. Op grond van de geldende wetgeving hieromtrent (Wet milieubeheer en uitvoeringswetgeving hiervan) dient geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden indien de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aan de hand van de NIBM rekentool kan dit inzichtelijk worden gemaakt. Wij zien geen aanleiding om hier van af te wijken.

In paragraaf 4.3.1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt dat de NIBM-rekentool is ingevoerd ten behoeve van 50 hotelkamers. Op grond van het voorliggend bestemmingsplan is de maximale planologische invulling van het plangebied een hotel met 60 hotelkamers. Om de gevolgen inzichtelijk te maken ten aanzien van de luchtkwaliteit dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden, waardoor de berekening uitgevoerd voor 60 hotelkamers in de plaats van 50 hotelkamers. Lettende op de aanzienlijke hogere toegestane grenswaarden dan hetgeen uitgekomen is bij de berekening voor 50 hotelkamers is dit geen belemmering voor het voorliggend initiatief.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De NIBM-rekentool in paragraaf 4.3.1 Luchtkwaliteit wordt uitgevoerd voor 60 hotelkamers.

10) Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' was de zogenaamde 'bouwvrijstelling' nog van toepassing bij de beoordeling van het aspect stikstofdepositie. Door de laatste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet langer mogelijk om de deze bouwvrijstelling toe te passen. In het kader van deze jurisprudentie is een geactualiseerde AERIUS-berekening opgesteld om de gevolgen ten aanzien van de stikstofdepositie, van zowel de gebruiks- als bouwfase, inzichtelijk te maken. Uit deze geactualiseerde AERIUS-berekening blijkt dat de stikstofdepositie 0,00 bedraagt, waardoor deze ontwikkeling geen gevolgen heeft voor Natura2000-gebieden ten aanzien van het aspect stikstof. De

geactualiseerde stikstofberekening wordt als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.2 stikstof opgenomen dat voor zowel de bouw- als gebruiksfase de stikstofdepositie in beeld is gebracht.
- Bijlage 2 Stikstofberekening van de toelichting wordt vervangen door een geactualiseerde AERIUS-berekening.

11) In paragraaf 4.9.2 Cultuurhistorie wordt gemotiveerd hoe de cultuurhistorische waarden meegewogen worden bij het voorliggend initiatief. Hierbij wordt opgemerkt dat de voorgevel van het gemeentelijk monument niet wordt gewijzigd en de enige aanpassing van de bouwmassa de toevoeging van een extra etage aan de achterzijde van het gemeentelijk monument betreft. Voor de start van de voorliggende procedure is een advies gevraagd aan de Erfgoedcommissie van de gemeente Sluis. Door de Erfgoedcommissie wordt in haar advies van 16 maart 2021 aangegeven dat de realisatie van een hotel in het object goed denkbaar is. De verhoging van het object Markt 3 te Oostburg is hierbij mogelijk is, mits voldoende aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorische aspecten.

In paragraaf 4.9.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan zijn de monumentale waarden en de gevolgen van de voorgestelde ontwikkeling nog onvoldoende beschreven. Dit zal worden toegevoegd aan paragraaf 4.9.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hierbij wordt volledigheidshalve opgemerkt dat voor de verbouwing van het gemeentelijk monument een omgevingsvergunning voor de activiteit gemeentelijk monument aangevraagd moet worden. Bij dit vergunningentraject zal beoordeeld of de verbouwing van het object naar een hotel ook voldoet aan de eisen die de Erfgoedverordening gemeente Sluis 2016 stelt hieraan. In het voorliggend bestemmingsplan wordt uitsluitend beoordeeld of dit aspect feitelijk uitvoerbaar is. Lettende op het advies van de Erfgoedcommissie is de feitelijke uitvoerbaarheid ten aanzien van dit aspect voldoende aangetoond.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- Aan paragraaf 4.9.2 Cultuurhistorie wordt een nadere omschrijving over het gemeentelijk monument Markt 3 Oostburg toegevoegd en welke gevolgen deze ontwikkeling op dit monument zijn.
- Het advies van de Erfgoedcommissie d.d. 16 maart 2021 wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

12) In artikel 3.1.6 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving is opgenomen op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Deze bepaling ziet primair toe indien in de voorbereidingsprocedure een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen op grond van de Inspraakverordening (gemeente Sluis) volgend uit artikel 150 Gemeentewet. In deze procedure is conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb enkel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hierop lettende is er geen strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 onder e Bro. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

13) Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient in de toelichting op een bestemmingsplan de behoefte aangetoond te worden indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat dit een beperkte uitbreiding betreft van de bestaande planologische mogelijkheden, waardoor geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder wordt nader uitgewerkt waarom geen onderzoek is gedaan op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro:

In artikel 1.1.1 lid i Bro is de definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen. Conform de vaste rechtspraak valt de vestiging van een hotel onder deze definitie. Hoewel het hotel op het perceel Markt 3 te Oostburg planologisch mogelijk is kan een uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling ook onder de werking van artikel 3.1.6 lid 2 Bro vallen, mits de uitbreiding substantieel is. Hierop lettende kan het voorliggend initiatief een stedelijke ontwikkeling conform het bepaalde in artikel 1.1.1 lid 1 Bro zijn. De

volgende stap is de beoordeling of de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan voldoende substantieel is om te kunnen spreken als stedelijke ontwikkeling. Het voorliggend bestemmingsplan maakt een uitbreiding mogelijk van 31 hotelkamers ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Dit betreft een verdubbeling van het aantal hotelkamers ten opzichte van de bestaande situatie. Hierop lettende achten wij de uitbreiding substantieel en dient het initiatief beschouwd te worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i Bro.

Nu de uitbreiding van het hotel aangemerkt dient vervolgend beoordeeld of dit aangemerkt dient te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten opzichte van de voorgaande planologische regime wordt het ruimtebeslag van de aanwezige bebouwing niet vergroot en ziet het plan toe op een planologische functiewijziging van het perceel Raamstraat 1 te Oostburg en de verhoging van de achterste goothoogte van het perceel Markt 1 te Oostburg. Nu het ruimtebeslag in de nieuwe planologische situatie niet vergroot wordt is het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De nieuwe planologische situatie heeft ook niet een zodanig planologische uitstraling dat deze naar aard en invloed gelijk te stellen is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierop lettende is het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet van toepassing nu de voorgestelde ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft in de zin van dit artikel.

Hoewel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient op grond van een goede ruimtelijk ordening aangetoond te worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Dit aspect wordt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd. In paragraaf 3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de bestaande motivering aangevuld met een nadere motivering ten aanzien van de behoefte van de uitbreiding van het reeds planologische toegestane hotel met 31 kamers.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:

- In paragraaf 3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt een nadere motivering opgenomen ten aanzien van de behoefte van de uitbreiding van de planologische mogelijkheden voor de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg.

14 - 15) In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.8 Verkeer uitgegaan van het voorgenomen bouwplan met een invulling van een hotel met 50 kamers. De maximale planologische invulling van beide percelen betreft een hotel met 60 hotelkamers. Om de gevolgen van het voorliggend bestemmingsplan inzichtelijk te maken dient uitgegaan te worden van de maximale planologische mogelijkheden die het voorliggend bestemmingsplan biedt bij de aspecten parkeren en verkeer. Hierop lettende dient in de toelichting op het bestemmingsplan uitgegaan te worden dat een hotel met maximaal 60 hotelkamers wordt gerealiseerd.

<u>Verkeersgeneratie</u>
Blijkend uit paragraaf 4.8 gewijzigde verkeersgeneratie wordt aan de hand van de kengetallen van de CROW inzichtelijk gemaakt wat de verkeersaantrekkende werking is van de hotelfunctie. Op grond de CROW kengetallen wordt uitgegaan van een verkeersaantrekkende werking van 6 auto's per 10 hotelkamers (gemiddelde voor een driesterrenhotel in het centrum van matig stedelijk gebied). In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een planologische uitbreiding van het hotel van 31 hotelkamers ten opzichte van de rechtstreeks geldende mogelijkheden. In totaal leidt dit tot een verkeersaantrekkende werking van in totaal 19 auto's per etmaal. Deze toename van de verkeersaantrekkende werking achten wij passend binnen en richting het centrumgebied van de kern Oostburg.

<u>Parkeren</u>
Op grond van de geldende parkeernormenbeleid gemeente Sluis dient voor een hotelfunctie 11 parkeerplaatsen aangelegd te worden voor iedere 10 hotelkamers. De hoofdregel is dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd dienen te worden. Indien het niet mogelijk is om deze parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein is het mogelijk om af te wijken van deze regel om de parkeerbehoefte volgend uit een ontwikkeling op te vangen in de openbare ruimte. Uit een parkeeronderzoek dient dan te blijken dat dit mogelijk is en niet leidt tot onevenredige parkeerdruk in de directe omgeving. In het voorliggend bestemmingsplan dient de feitelijke uitvoerbaarheid ten aanzien van het aspect parkeren aangetoond te worden. Bij de vergunningverlening voor de benodigde omgevingsvergunningen wordt aan de hand van de aanvraag bepaald wat de precieze parkeerbehoefte is van de ontwikkeling.

Voor deze ontwikkeling is een parkeeradvies (datum ontvangst d.d. 28 maart 2022) gevraagd aan een parkeerdeskundige. Deze heeft aan de hand van de relevante gegevens de parkeerbehoefte vastgesteld voor deze ontwikkeling aan de hand van het geldende kader. Dit advies is abusievelijk niet als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. Dit advies wordt als bijlage toegevoegd aan het voorliggend bestemmingsplan en is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Het advies van de verkeerdeskundige is nog niet op een juiste wijze verwerkt in paragraaf 4.8 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling van het parkeernormenbeleid heeft de raad er voor gekozen om voor de kern Oostburg specifiek parkeernormenbeleid vast te leggen voor deze kern. Dit betreft een voortzetting van de geldende parkeernormen voor de vaststelling van het generieke parkeernormenbeleid. Voor de geldende parkeernormen voor de kern Oostburg wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij de parapluherziening 'parkeren' (beheersverordening). In de toelichting wordt nog steeds uitgegaan van de parkeernorm volgend uit het generieke parkeernormenbeleid.

Wanneer toepassing wordt gegeven aan het parkeernormenbeleid volgt de onderstaande parkeerbalans voor de voorliggende ontwikkeling:

PARKEERBALANS							
		WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG
TYPE	MAXIMAAL	OCHTEND	MIDDAG	AVOND	MIDDAG	AVOND	
Hotel, bestaande bestemming	11	6,1	6,6	11	6,6	6,6	7,7
Hotel, bestemmingswijziging	8	4,4	4,8	8	4,8	4,8	5,6
Bankgebouw	65	65	65	3	0	0	0
Verschil	-46	-55	-54	16	11	11	13
Verschil bestemmingswijziging	-57	-61	-60	5	5	5	6

Tabel 2: Parkeerbalans gecombineerd met aanwezigheidspercentages.

De parkeerbalans volgt uit het advies van de verkeersdeskundige. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar het advies van de verkeersdeskundige. De parkeerbalans wordt toegevoegd aan paragraaf 4.8 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Op grond van het parkeernormenbeleid dienen de parkeerplaatsen om de parkeerbehoefte op te vangen aangelegd te worden op eigen terrein. Indien het niet mogelijk is om de parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein zijn een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen om van deze regel af te kunnen wijken. Een van deze mogelijkheden is om de parkeerbehoefte op te vangen op de parkeergelegenheden die aanwezig zijn in de openbare ruimte. Vanwege de feitelijke inrichting van de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Aan de hand van het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat de parkeervraag kan worden opgevangen in de openbare ruimte. Hiermee is de feitelijke uitvoerbaarheid van het initiatief ten aanzien van dit aspect.

In afdeling 7.2 van de regels behorend bij het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit het parkeernormenbeleid vastgelegd. Hiermee zijn deze juridisch geborgd voor de toepassing bij de benodigde vergunningverlening voor de verbouwing van de objecten Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. In dit vergunningentraject zal de precieze parkeerbehoefte bepaald worden aan de hand van de ingediende aanvraag.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan:
- In de toelichting op het aspect verkeersgeneratie wordt uitgegaan van 60 hotelkamers.
- In de toelichting wordt de parkeerbalans opgenomen voor deze ontwikkeling.
- Het advies (d.d. 28 maart 2022) van de verkeersdeskundige wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

16) Het voorliggend initiatief betreft een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Hierop lettende is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar van dit initiatief. In de anterieure overeenkomst is het planschaderisico conform het bepaalde in artikel 6.4a Wro bij de ontwikkelaar belegd. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

17) Aan de achterzijde van het perceel Markt 3 te Oostburg wordt de toegestane goothoogte van 4 meter verhoogd naar 8 meter. Wij achten de toename van de planologisch toegestane bouwmassa passend in het desbetreffende gebied. Hierbij word overwogen dat het naastgelegen object aan de Markt te Oostburg een toegestane goothoogte heeft van 12 meter. Door een goothoogte op te nemen van 8 meter ontstaat een trapsgewijze verhoging van de toegestane goothoogte aan de achterzijde van de objecten aan de Markt te Oostburg van 4 meter naar 12 meter.

De objecten waar in de zienswijze aan wordt gerefereerd liggen het dichtst bij het perceel Raamstraat 1 te Oostburg. Ten opzichte van de bestaande situatie zal de bouwhoogte toenemen doordat een tweede etage wordt gerealiseerd op de reeds aanwezige bebouwing. Dit is echter alreeds toegestaan op grond van de voorgaande beheersverordening ‘Kom Oostburg’ en de bestaande bouwmassa wordt in die zin niet uitgebreid met het voorliggend bestemmingsplan. Hierop lettende achten wij dat het aspect privacy niet in die mate achteruitgaat dat hier een zwaarder gewicht aan dient toegekend te worden dan aan de belangen om te komen tot een herontwikkeling van het object Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg.

Bij het bepalen van de gevolgen van de toename van de schaduwwerking is dit enkel inzichtelijk gemaakt voor de uitbreiding van de toegestane bouwmassa. Hierop lettende is dit primair inzichtelijk gemaakt voor de uitbreiding van de toegestane goothoogte op het perceel Markt 3 te Oostburg. De voorgenomen uitbreiding van het object Raamstraat 1 te Oostburg is alreeds mogelijk binnen de beheersverordening ‘Kom Oostburg’.

Blijkend uit de schaduwberekening blijkt dat de ophogen van de toegestane goothoogte voornamelijk leidt tot een toename van de schaduwwerking op het object Markt 1 te Oostburg. Lettende op de reeds aanwezige schaduwwerking van de bestaande bebouwing achten we deze toename passend is. Voor de toename van de schaduwwerking door de uitbreiding van de toegestane bouwmassa verwijzen wij naar bijlage 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt niet inzichtelijk gemaakt waarom wij onze besluitvorming niet kunnen baseren op deze schaduwberekening.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

18) Het aspect ‘Geluid’ wordt beantwoord bij onderdeel 8 van deze zienswijze. Voor de beantwoording van deze grond wordt naar deze beantwoording verwezen.

Voor zover door de reclamant wordt verwezen naar de nieuwe Omgevingswet wordt opgemerkt dat deze wet nog niet in werking is getreden. Hierop lettende wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

19) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 17 van deze zienswijze.

20) Dit aspect komt niet aan de orde bij de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan. Indien de reclamant van mening is dat hij schade ondervindt door de vaststelling van het bestemmingsplan kan de reclamant een verzoek tot planschade indienen bij het college van B&W als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze reclamant 2

1 – 16) De gronden 1 tot en met 16 van deze zienswijze zijn identiek aan de gronden van reclamant 1. Voor de beantwoording van deze gronden wordt integraal verwezen naar de beantwoording van de gronden van reclamant 1. Hieronder worden de specifieke gronden van deze zienswijze beantwoord:

17) Door de reclamant wordt gewezen op dezelfde objecten als in de zienswijze van reclamant 1. Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar grond 17 van reclamant 1.

18) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar grond 18 van reclamant 1.

19) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar grond 17 van reclamant 1.

3. Beantwoording zienswijze reclamant 3

1) Dit onderdeel van de zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen. Voor de juridisch bindende teksten wordt kortheidshalve verwezen naar de beheersverordening 'Kom Oostburg' en het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zoals deze gepubliceerd is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

2) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 13 van reclamant 1.

Door de reclamant wordt gewezen op de cijfers van HZ Kenniscentrum Kusttoerisme over 2020 en de prognose voor 2021 ten aanzien van het aantal overnachtingen in hotels. Uit de meest recente publicatie van het HZ Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat het aantal overnachtingen in 2022 (ondanks de corona-maatregelen in de eerste maanden van dat jaar) weer op hetzelfde niveau zit als in het pre-coronajaar 2019. Hiermee achten wij deze aangevoerde grond onvoldoende om aan te nemen dat er geen behoefte zou zijn aan dit hotel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

3) Op grond van de voorgaand geldende beheersverordening 'Kom Oostburg' is alreeds een hotel toegestaan op het perceel Markt 3 te Oostburg. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische uitbreiding mogelijk gemaakt van deze functie. Hierop lettende is er geen sprake van nieuwvestiging van een recreatieve functie en zodoende zijn er geen belemmeringen uit het provinciale beleid van toepassing voor deze ontwikkeling. Het streven om te komen tot een nadere diversificatie is zodanig algemeen omschreven dat dit geen belemmering is voor deze uitbreiding.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

4) Wij achten de herontwikkeling van het object Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg tot een hotel passend binnen ons gemeentelijk beleid volgend uit de structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025'. Door de herontwikkeling wordt het behoud van een gemeentelijk monument mogelijk gemaakt. Daarnaast is de hotelfunctie alreeds toe Wij kunnen ons niet vinden in de kwalificatie dat kwantiteit leidend is. Het bestemmingsplan biedt de bovengrens aan het aantal kamers dat gerealiseerd mag worden. Voor de verbouwing van het gemeentelijk monument is een omgevingsvergunning voor de activiteit gemeentelijk monument benodigd, waarbij de Erfgoedcommissie van de gemeente Sluis het college van B&W zal adviseren. Blijkend uit haar advies (zie beantwoording grond 11 van reclamant 1) dat gezocht wordt naar een kwalitatieve herontwikkeling van het object met respect voor de monumentale waarden van het object Markt 3 te Oostburg.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

5) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 13 van reclamant 1.

6) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 4 van reclamant 1.

7) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 14 – 15 van reclamant 1.

8) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 14 – 15 van reclamant 1.

9) Voor de beantwoording van deze grond wordt verwezen naar de beantwoording van grond 10 van reclamant 1.

10) Op grond van het wettelijk kader rond de activiteit bouwen kunnen wij geen maximumtermijn opleggen ten aanzien van de termijn dat gebouwd kan worden. Dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen de reclamant en de initiatiefnemer om hier afspraken over te maken.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.

11) Ten behoeve van de planologische uitbreiding van de toegestane bouwmassa op het perceel Markt 3 te Oostburg is een schaduwstudie uitgevoerd om te zien wat de toename van de schaduwwerking is volgend uit deze uitbreiding. Deze schaduwstudie is als bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Uit de schaduwstudie blijkt dat in de bestaande situatie alreeds sprake is van (aanzienlijke) schaduwwerking van de bestaande bouwmassa op het object van de reclamanten. Door de uitbreiding van de toegestane bouwmassa neemt de schaduwwerking wel toe op het object van de reclamant. Lettende op de reeds aanwezige schaduwwerking achten wij de toename van de schaduwwerking acceptabel. Hierbij nemen we in ogenschouw dat de schaduwwerking plaatsvindt aan de achterzijde van het object van de reclamant en dat door de voorgestelde herontwikkeling een gemeentelijk monument behouden kan worden.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan.