

Aan de leden van de raad van Sluis

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

ons kenmerk : ED/U/2023 23.0000617
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M.A. den Boeft
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : beantwoording vragen dossier Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg
bijlage(n) : Diversen

Oostburg, - 4 MEI 2023

Geachte heer / mevrouw,

Op 25 april jl. heeft uw commissie Ruimte / AB het raadsvoorstel tot de gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' besproken. Naar aanleiding van uw vragen heeft wethouder Van Oostenbrugge toegezegd dat het uitgevoerde marktonderzoek dat namens de initiatiefnemer is uitgevoerd wordt toegestuurd en dat een nadere uitleg wordt verstrekt omtrent het aspect parkeren. Met deze brief wensen wij u de gevraagde informatie aan u toe te zenden.

Volledigheidshalve merken wij op dat wij een afschrift van deze brief hebben toegezonden aan de initiatiefnemer en de (gemachtigde van de) indieners van de zienswijzen.

Marktonderzoek

Door de (gemachtigde van de) initiatiefnemer is tijdens uw commissievergadering toegezegd om het uitgevoerde marktonderzoek toe te zenden aan uw raad. Deze hebben wij ontvangen en deze is als bijlage bij deze brief gevoegd. Deze stukken waren niet eerder bijgevoegd nu deze deels bedrijfsgevoelige informatie bevatten. Vanwege de aanwezigheid van bedrijfsgevoelige informatie wil de initiatiefnemer niet de kostenopzet met informatie omtrent de investering delen. Dit onderdeel is zodoende niet bijgevoegd.

We merken nadrukkelijk op dat dit niet de onderbouwing betreft die door de initiatiefnemer opgenomen dient te worden in de toelichting op het bestemmingsplan indien uw raad instemt met ons voorstel. Zoals opgenomen onder grond 13 van reclamant 1 in de voorgestelde notitie 'beantwoording zienswijzen' dient het aspect 'planologische behoefte' nader uitgewerkt te worden in de toelichting op het bestemmingsplan. Deze nadere uitwerking zal gebaseerd zijn op het uitgevoerde marktonderzoek.

Parkeren

Tijdens uw commissievergadering zijn een aantal vragen gesteld omtrent de toegepaste parkeernorm en het uitgevoerde parkeeronderzoek.

Wij merken in algemene zin op dat in deze fase enkel de feitelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan met betrekking tot het aspect parkeren wordt onderbouwd. Indien het voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld dient voor deze ontwikkeling (onder meer) een aanvraag ingediend te worden voor de activiteit bouwen. Op grond van artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' dient bij de aanvraag van de

omgevingsvergunning de precieze parkeerbehoefte bepaald te worden aan de hand van het geldende parkeernormenbeleid. Hierbij wordt dan uitgegaan van het ingediende bouwplan.

Parkeerbehoefte hotel

Op 23 september 2021 heeft uw raad het parkeernormenbeleid voor onze gemeente vastgesteld. Hierbij heeft u een algemeen parkeernormenbeleid vastgesteld en voor de kern Oostburg heeft uw raad een afwijkend parkeernormenbeleid vastgesteld. Hierbij heeft uw raad voor het centrum van de kern Oostburg een vrijstelling opgenomen van de parkeernormen, tenzij het onder een van de uitzonderingssituaties valt. De voorgenomen realisatie van het hotel valt onder een van de uitzonderingen (bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500m²), waardoor getoetst dient te worden aan het parkeernormenbeleid voor de kern Oostburg.

De parkeerbehoefte van een (nieuwe) ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van het vastgestelde parkeernormenbeleid. Op grond van het geldende parkeernormenbeleid dient bij een functiewijziging de parkeerbehoefte van de voorgaande functie in mindering gebracht te worden op de parkeerbehoefte volgend uit de nieuwe functie. Deze verrekening is mogelijk nu het een functiewijziging c.q. uitbreiding betreft van bestaande panden. Dat deze panden enige tijd leegstaan leidt niet tot een andere conclusie lettende op de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot dit aspect. Daarnaast kunnen wij uitsluitend de parkeernormen opleggen voor zover het hotelkamers betreffen die niet alreeds bestemmingsplanmatig mogelijk zijn. Op het perceel Markt 3 te Oostburg is in de bestaande, toegestane, bouwmassa reeds een hotel toegestaan.

Met toepassing van het geldende parkeernormenbeleid volgt de onderstaande parkeerbalans:

PARKEERBALANS							
TYPE	MAXIMAAL	WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG
		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.

Zoals hierboven blijkt zijn uitsluitend in het weekend en in de avond op een werkdag een tekort aan parkeerplaatsen na verrekening en toepassing van de geldende aanwezigheidspercentages. Hierbij is het tekort maximaal 6 plaatsen op de zondag en op de overige momenten maximaal 5 parkeerplaatsen.

Parkeeronderzoek

Het is de hoofdregel dat bij een nieuwe ontwikkeling de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling op eigen terrein wordt voorzien. Van deze regel kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is of onwenselijk is. Voor dit soort gevallen zijn in het parkeernormenbeleid afwijkmogelijkheden opgenomen om te komen tot een oplossing. Nu door de bestaande bebouwing geen mogelijkheid is om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein heeft de initiatiefnemer verzocht om de parkeerbehoefte op te mogen vangen op de bestaande parkeerterreinen in de openbare ruimte. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een parkeeronderzoek ingediend welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van het parkeernormenbeleid kan de parkeerbehoefte worden afgewikkeld op de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte, mits dit niet leidt tot een onacceptabele parkeersituatie. In het parkeernormenbeleid is zodoende een maximale acceptabele bezettingsgraad opgenomen van 85% van de parkeerplaatsen bij een gemengd gebied (zoals van toepassing in het voorliggend gebied). Het centrum van Oostburg kent gedeeltelijk een blauwe zone (maandag tot en met zaterdag tussen 09:00 en 16:00). Wanneer van toepassing mogen voertuigen voor een maximale duur van 2 uur geparkeerd staan op een parkeervak waar de blauwe zone geldt.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd op momenten dat, blijkend uit de hierboven opgenomen parkeerbalans, een tekort is aan parkeerplaatsen volgend uit deze ontwikkeling. Dit zijn de maatgevende momenten bij de beoordeling of voldaan kan worden aan de voorwaarden die het parkeernormenbeleid stelt aan de afwijkbevoegdheid van ons college. Volgend uit de parkeerbalans volgt immers enkel een tekort op de zaterdag, zondag en op werkdagen uitsluitend in de avond.

In het parkeeronderzoek is zowel een parkeerdrukonderzoek opgenomen ten aanzien van het gehele centrumgebied en gebieden die buiten de blauwe zone vallen. Uit het onderzoek blijkt dat buiten de blauwe zone de parkeerbehoefte voor deze nieuwe ontwikkeling (zijnde de 6 parkeerplaatsen zoals opgenomen in de parkeerbalans) opgevangen kan worden zonder dat dit leidt tot een onacceptabele parkeersituatie. In de ruimte buiten de blauwe zone is op de maatgevende momenten een parkeerdruk van circa 53%, waardoor voldoende ruimte is om de parkeerbehoefte op te vangen. Hierop lettende zijn wij van mening dat dit aspect voldoende gemotiveerd is om de feitelijke uitvoerbaarheid van dit aspect aan te tonen.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

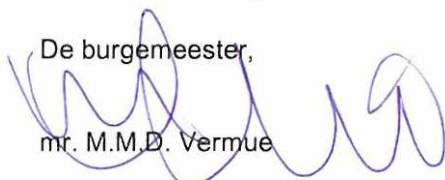
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


mr. M.M.D. Vermue