

Sluis 28-11-2023

Geachte commissieleden.

Ik wil graag, namens mijn opdrachtgevers, inspreken op uw agendapunt dat gaat over het aanpassen van het Bestemmingsplan in verband met de ontwikkeling van een hotel aan de Markt 3, Raamstraat 1 te Oostburg.

Vanaf 23 september 2021 is het parkeerbeleidsplan direct gekoppeld aan het bestemmingplan Oostburg.

In dit beleidsplan staat voorgeschreven hoe de parkeerbehoefte moet worden uiterekend.

In de dit beleidsplan staat onder artikel 2.2.3.

Bij een functiewijziging waarbij een omgevingsvergunning nodig is wordt de parkeervraag van de huidige functie in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag. Zgn. Saldering. Over hoe om te gaan met langdurige leegstand staat niets in het parkeerbeleid vermeld.

Op basis van door Juust opgestelde beleidsplan heeft hetzelfde bureau Juust op 22 maart 2022 een parkeeradvies opgemaakt. Dit advies gebaseerd op 55 hotelkamers komt uit op een parkeertekort van 5 tot 6 plaatsen in de avonduren en in het weekend. Het advies is opgemaakt uitgaande van de voorgeschreven verdeling naar parkeertijden.

Overdag zijn er, ten behoeve van het hotel, in vergelijking met het gebruik als bankgebouw, volgens de opgave van Juust 60 parkeerplaatsen minder nodig. Ook tijdens het gebruik als bankgebouw waren er tijdens de weekmarkt op woensdag een deel van de parkeerplaatsen niet beschikbaar.

Het College heeft op 11 mei 2023 van de Gemeenteraad, in de vorm van een motie, de opdracht gekregen de parkeervraag en nog een aantal andere zaken verder te onderzoeken. Op 20 november 2023 heb ik, namens mijn opdrachtgevers, een antwoord gegeven op al de vragen uit de motie. De Griffier heeft 21 november nog toegezegd dat deze stukken op de lijst van ingekomen stukken zal worden geplaatst.

Op 28 augustus 2023 hebben de initiatiefnemers, volgens afspraak met het College, een nader onderzoek marktbehoefte voor het hotel aangeleverd. In dit onderzoek wordt, als aanvulling op een eerder onderzoek, nogmaals de behoefte aan extra hotelkamers aangetoond. Na aftrek na de harde planvoorraad blijkt er is er ruimte voor te zijn voor 139 kamers. De economie van de Gemeente Sluis is sterk afhankelijk van toerisme dus ook gebaat bij nieuwe hotels.

Op 8 september 2023 heeft het College een second opinion van Goudappel ontvangen.

Enkel op basis van dit onderzoek wordt er door het College aan de Raad voorgesteld om het Bestemmingsplan niet aan te passen.

Het advies van het College is naar onze mening op verkeerde uitgangspunten opgesteld.

- In het onderzoek van Goudappel wordt geen rekening gehouden met de ligging van de locatie in het centrum gebied van Oostburg en de bepalingen in de parkeernota inzake de aanwezigheidspercentages zoals dit door Juust wel is gedaan.
- In tegenstelling tot de bewering van Goudappel is **Salderen** hier wel van toepassing omdat dit expliciet is opgenomen in het vastgestelde parkeerbeleid dat wordt aangestuurd door het, pas in 2021 vastgestelde Bestemmingsplan.
- Bij wel toepassen van Salderen komt Goudappel zelf uit op een tekort van 1,7 parkeerplaatsen.
- Volgens de uitgangspunten op blz. 5 van de Parkeernota wordt een parkeervraag van minder dan 2 verwaarloosd. In dat geval moeten er zelfs ook geen parkeertellingen worden uitgevoerd.
- Het parkeeronderzoek is echter wel uitgevoerd, in overleg met de bevoegde ambtenaar van de gemeente, op tijdstippen die maatgevend zijn, conform de behoefte raming door Juust. Hierbij is rekening gehouden met de vrije parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen in de blauwe zone. Uit deze telling blijkt een bezettingsgraad van minder dan 50 % op de maatgevende tijdstippen in de avond en in het weekend.
- Inzake deze problematiek zijn er meerdere uitspraken van de Raad van State die ook beamen dat Salderen hier van toepassing is.

Enkel op woensdag overdag tijdens de weekmarkt is de hotel locatie niet met de auto bereikbaar.

Bij het boeken van de gasten zal dit uiteraard worden vermeld.

Op plaatsen waar een grote parkeerdruk is zoals bv in Amsterdam en andere grote steden wordt dit probleem van, in dit geval, tijdelijke minder bereikbaar zijn, opgevangen door een parkeerservice.

De auto's van de gasten worden dan door het personeel van het hotel geparkeerd op een iets verder weg gelegen vrije parkeerplaats. Een degelijke service past goed bij het concept van het beoogde 4 sterren hotel.

Daarom wil ik u vragen om het advies van het College naast u neer te leggen en wel tot vaststelling van het Bestemmingsplan over te gaan.

Ovacon BV
Jan Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst.