From: Paul Claeijs
Sent: dinsdag 21 november 2023 16:35:42
To: Info Gemeente Sluis
Cc:
Subject: inboeken aub
Attachments: Reactie op de motie van de raad van mei 2023 inzake Markt 3-Raamstraat 1 ..msg; Bijlage 9 bij schrijven inzake Markt 3 en Raamstraat 1.msg

---

Goedemiddag collega van div,

Bijgevoegd twee mails met bijlagen. Graag deze als één document inboeken en mij cc maken in Corsa.

M.vr.gr.

Paul

From: Jan Wijnacker - Ovacon B.V. <jan@ovacon.nl>
Sent: maandag 20 november 2023 17:39:34
To: griffiersbureau@gemeentesluis.nl.
Cc: 'Arnout Bruynesteyn'; V van Gelder; 'Andries Korff'; 'Henk J.Smits'
Subject: Bijlage 9 bij schrijven inzake Markt 3 en Raamstraat 1
Attachments: Bijlage 9 bij reactie op motie Raad Sluis..pdf

Geachte Raadsleden,

Hierbij het onderzoek marktbehoefte hotel aan de Markt 3 in Oostburg.

Met vriendelijke groet,

Ovacon B.V.

Jan Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst
T: 0031-(0)6-44722257
E: jan@ovacon.nl

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Onderzoek marktbehoefte hotel aan de Markt 3 in Oostburg



rapport

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. De hotelmarkt in beeld 2
3. Marktruimte berekening 12
4. Onderscheidend vermogen en diversiteit 16
5. Conclusie 19

Bijlage 1. Leisure Leefstijlen 20

21 augustus 2023
R130047 RB

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Ovacon B.V.
Jan Wijnacker

Opgesteld door: Van der Reest Advies
René Beukers

1. Inleiding

In het historische pand aan de Markt 3 in Oostburg was vroeger een bank gevestigd. De bank was ook gevestigd in het pand Raamstraat 1. Beide panden zijn met elkaar verbonden via een luchtbrug. Na vertrek van de bank staan beide panden al jaren leeg. Hierdoor worden de panden niet meer goed onderhouden waardoor deze ooit statige panden hun glorie beginnen te verliezen.

De nieuwe eigenaar wil de panden weer in oude glorie herstellen door ze een andere bestemming te geven. In beide panden wil men een 4 sterren hotel realiseren van minimaal 47 en maximaal 60 kamers. De gemeente staat hier in principe positief tegenover maar wil graag dat de behoefte aan hotelkamers op deze locatie wordt aangetoond.

Van der Reest Advies is een ervaren specialist op het gebied van bedrijfsmatige recreatieprojecten. Door de jaren heen is veel expertise opgebouwd, vooral in de verblijfsrecreatie (campings en bungalowparken) maar ook in de hotelsector op diverse locaties in het hele land.

In deze rapportage wordt onderzocht of er voldoende marktruimte aanwezig is voor de vestiging van het hotel aan de Markt 3. Achtereenvolgens wordt gekeken naar algemene ontwikkelingen in de hotelsector in Nederland. Daarna wordt verder ingezoomd op Zeeland en de gemeente Sluis. Tevens wordt bekeken welke doelgroepen het meest kansrijk zijn op deze locatie. De rapportage wordt afgesloten met het beantwoorden van de hoofdvraag of er voldoende marktruimte is voor het hotel..



2. De hotelmarkt in beeld

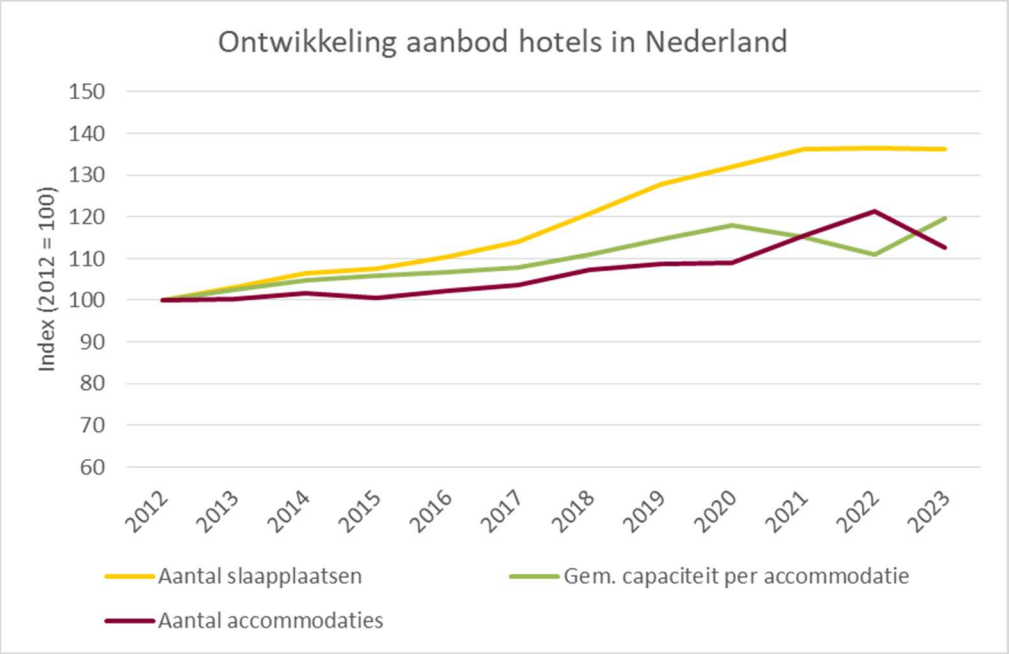
2.1 Trends en ontwikkelingen

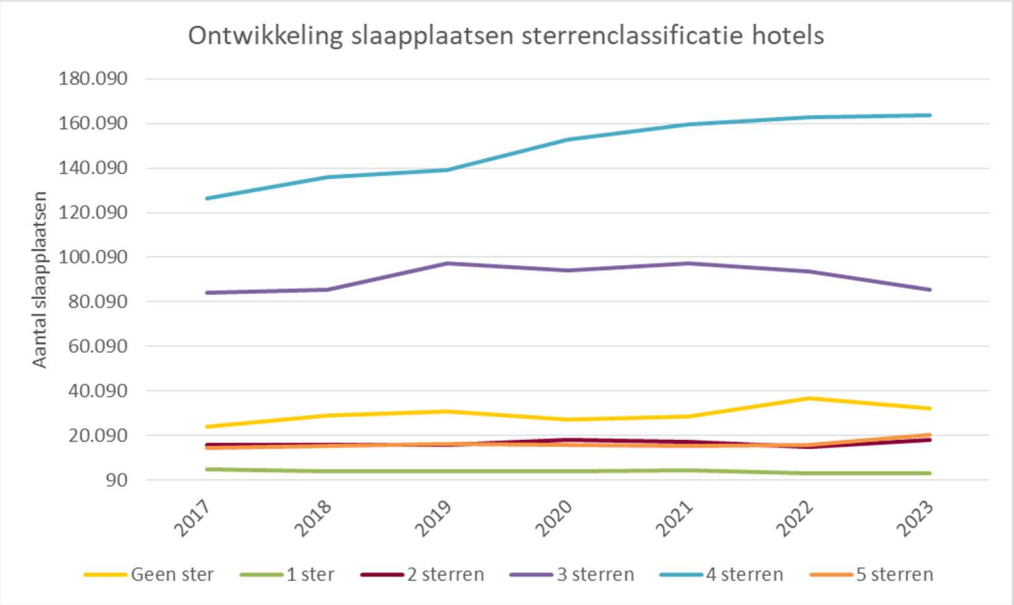
- ***Schaalvergroting, ketens en flexibilisering***: De Nederlandse hotelmarkt wordt gedomineerd door nationale en internationale ketens. 19% van de hotels in Nederland is aangesloten bij een keten. Deze hotels hebben 59% van het totale kameraanbod in handen. Het gaat dus om relatief grote hotels met gemiddeld 115 hotelkamers per hotel. Van de ketens is Van der Valk de onbetwiste marktleider. Fletcher is de snelst groeiende keten. Het aanbod bij de ketens groeit bovendien harder dan bij onafhankelijke hotels. Verwachting is dan ook dat de dominantie van de ketens verder toe zal nemen.
- ***Menselijke maat.*** Als tegenhanger is er ook een trend in de hotellerie waarneembaar naar kleinschaligheid en persoonlijk karakter: het brede aanbod van kleinschalige boetiek- of boutiquehotels. Een populaire naam voor hotels met een luxe en eigenzinnige uitstraling in combinatie met een persoonlijk karakter. Ze behoren vaak niet tot een keten. De term *boetiek-/boutiquehotel* is niet beschermd en zorgt soms voor verwarring en onduidelijkheid
- Horecazaken/hotels met een ***uniek persoonlijk verhaal*** hebben de toekomst. Alle trends zijn gericht op het creëren van bijzondere ervaringen. Het verhaal van de ondernemer, het gebouw, de locatie, de geschiedenis: dat wat tastbaar is maakt het concept bijzonder en persoonlijk. Het lokale aspect wordt daarmee steeds belangrijker als onderscheidend kenmerk.
- De bedrijfsformules zijn gericht op de ***levensstijl*** van de gasten. De ene doelgroep is de andere niet. Een hotel voor iedereen is een hotel voor niemand.
- ***Duurzaamheid*** is een basisvoorwaarde geworden. Natuurlijke materialen en producten, CO2-neutraal, energiezuinig; integrale aandacht voor natuur & milieu in de hele bedrijfsvoering als basis voor een eigen identiteit.
- ***Gezondheid en wellness*** worden steeds belangrijker. In het midden en luxe segment zijn steeds meer hotels met wellness-voorzieningen, zoals spa's en jacuzzi's soms zelfs in de hotelkamers en meestal een gezamenlijk gym of fitness ruimte.
- ***Prijs en beleving*** worden steeds belangrijker: de consument wenst een zo goed mogelijk kwalitatief product tegen een zo scherp mogelijke prijs. De klant is alleen bereid meer te betalen voor een product dat een bijzondere herinnering of beleving creëert. Deze trend leidt volgens Rabobank tot de opkomst van lowbudgethotels zonder horeca of bijzondere voorzieningen, maar ook tot hotels met meer beleving, thematisering en luxe;
- ***Online boeken*** is de norm. Bovendien vindt dat tegenwoordig in grote mate, in 2/3 van het aantal boekingen, plaats via de mobiele telefoon. Online vindbaarheid is van groot belang.
- De rol van *Online Travel Agency's (OTA's)* wordt steeds belangrijker (booking.com, trivago, expedia en anderen). Zij hebben veel marktkennis en daardoor ook veel macht. Verwachting is dat de rol van deze OTA's de komende jaren verder zal toenemen. Voor een hotel is het belangrijk om tot een goede mix van verschillende OTA's en het eigen boekingssysteem te komen om de opbrengst per kamer te optimaliseren.
- Ook social media zijn belangrijk om klanten te werven. Voor het binnenhalen van de volgende generatie boekers, de Milenials, worden TikTok en Instagram belangrijker.
- Toeristische gasten verdiepen zich online steeds intensiever in de diversiteit van het aanbod en baseren daarop hun boekingsgedrag. ***Gastenbeoordelingsplatforms*** (Zoover, Google) worden daardoor steeds belangrijker als beslisinstrument om te boeken voor een bepaalde accommodatie.
- Opkomst van ***Airbnb*** noopt tot creativiteit & innovatie. In marketing én productaanbod.
- Het ***middensegment*** sluit zich steeds vaker aan bij franchiseformules, om zo te profiteren van merknaam en online verkoopkanalen.
- Het ***kleinschalig particulier aanbod*** groeit (bed & breakfast, tiny houses, bijzondere stand alone-accommodaties).
- ***Persooneelstekort*** vormt ook in de hotellerie een knelpunt.

2.2 Ontwikkeling vraag en aanbod hotels in Nederland

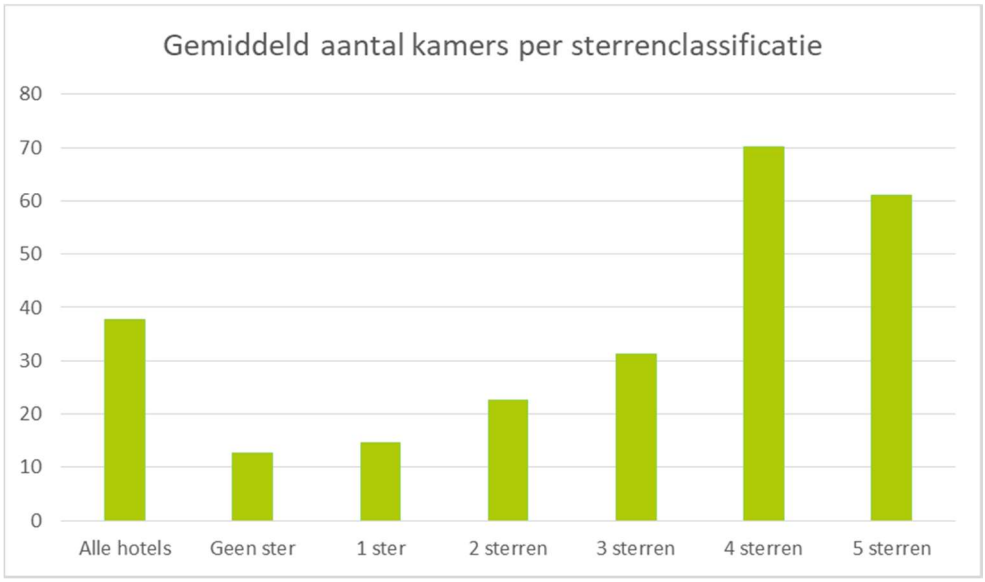
Aanbod

- In Nederland zijn ongeveer 3.945 hotels.
- Zij beschikken over 149.188 kamers en circa 323.000 bedden.
- In de ontwikkeling van het aantal kamers en bedden is door de coronacrisis een stabilisatie waarneembaar.
- Driekwart van de hotels heeft een eigen restaurant. In de grote steden ligt dit lager vanwege het grote aanbod van restaurants in de nabijheid. In bijvoorbeeld Amsterdam heeft slechts 33% van de hotels een eigen restaurant.



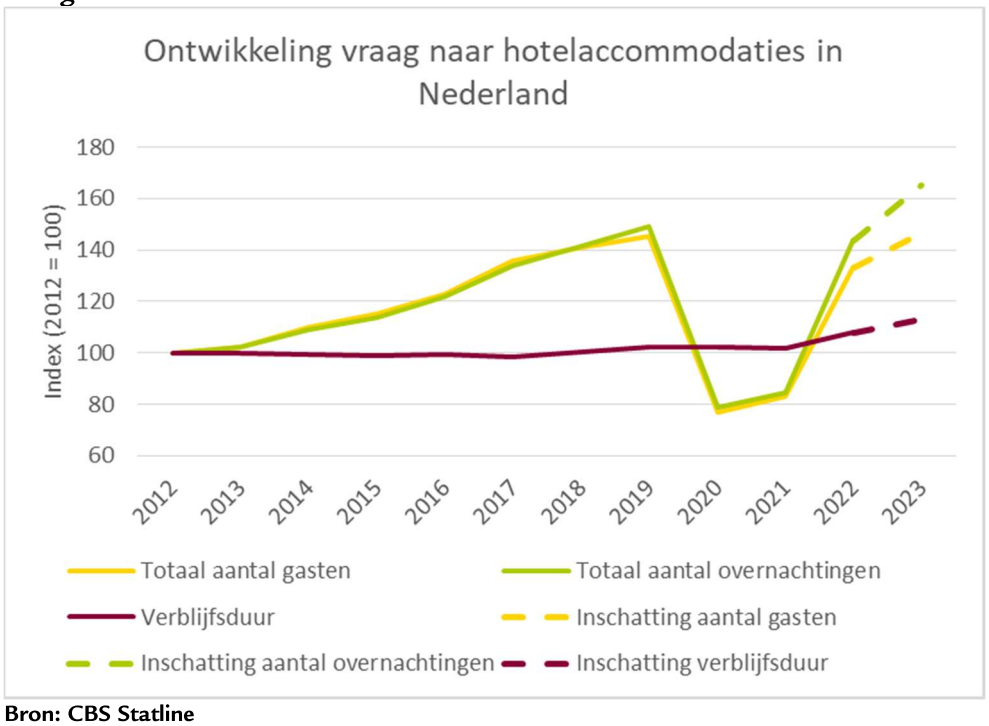


- 3-sterren hotels komen het meest voor (33%). Circa 10% van de hotels in Nederland heeft 2 sterren en 28% heeft 4 sterren. 4- en 5-sterren hotels zijn echter veel groter dan 1-, 2- en 3-sterren hotels. Daardoor is wat kamers betreft het aandeel van de 4-sterren hotels het grootst. Het aantal 4- en 5-sterren kamers stijgt nog steeds, terwijl bij lagere classificering sprake is van een dalende tendens. In Nederland worden de hotels dus steeds luxer.
- Een hotel heeft gemiddeld 38 kamers met ruim 82 bedden. Het gemiddeld aantal kamers per hotel is de laatste jaren toegenomen. Hotels worden dus steeds grootschaliger. Het gemiddeld aantal kamers verschilt echter sterk per classificatie. Dit laat de volgende grafiek zien.



Bronnen: CBS, Rabobank

Vraag



Bron: CBS Statline

- In de cijfers is de forse dip als gevolg van de coronacrisis goed te zien.
- Tot de coronacrisis was sprake van een continue groei van het aantal gasten en overnachtingen. De gemiddelde verblijfsduur veranderde nauwelijks.
- Na corona is zichtbaar dat het herstel zelfs voorspoediger verloopt dan verwacht. Op basis van cijfers over het voorjaar 2023 schatten we in dat het aantal overnachtingen in 2023 hoger zal liggen dan voor de coronacrisis. Het aantal gasten komt op hetzelfde niveau uit als in 2019. Dit komt omdat de gemiddelde verblijfsduur licht is gestegen.
- Deze ontwikkeling sluit aan bij geluiden die we uit de branche horen. Gasten zijn hongerig om te reizen. De bezetting en de gemiddelde kamerprijs stijgen. Nederlandse hoteliers zijn hierdoor weer optimistisch. Verwachting is dat de boekingen dit jaar zullen pieken. Ook voor de toekomst zijn de verwachtingen positief.

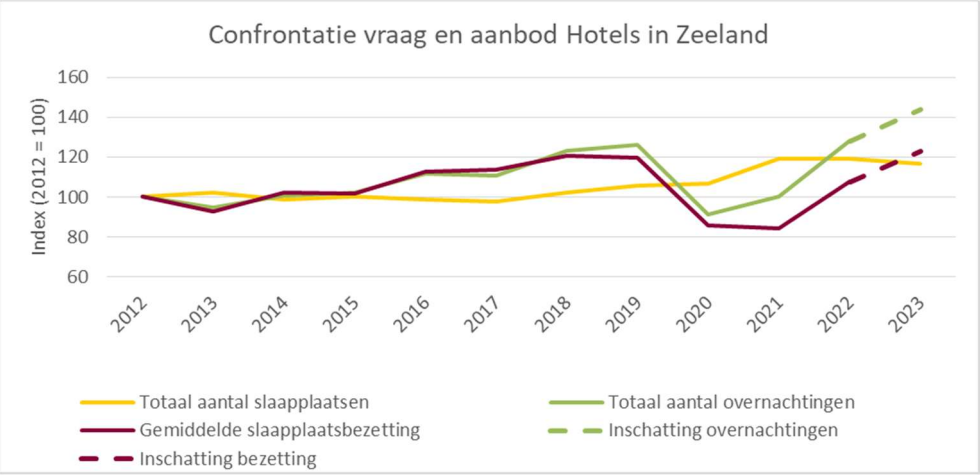
Conclusie
De cijfers laten zien dat de hotelbranche zich na de coronacrisis voorspoedig herstelt. Het aantal overnachtingen is hoger dan voor de coronacrisis, de bed capaciteit blijft nog wat achter op de vraagontwikkeling. Dit zorgt in 2023 naar verwachting voor een hoge bezettingsgraad en een hogere prijsstelling waardoor de opbrengst per kamer zich positief zal ontwikkelen.

De groei zit vooral in het luxe segment, de 4- en 5-sterren hotels. Dit past in het behoeftepatroon van de consument die steeds meer op zoek is naar meer luxe en comfort.

Ook voor de toekomst zijn de verwachtingen in de markt positief. Voor de vestiging van een hotel in Oostburg is dit een positieve ontwikkeling.

2.3 Ontwikkeling vraag en aanbod hotels in Zeeland

In Zeeland heeft de coronacrisis grote invloed gehad op de ontwikkeling van vraag en aanbod in de hotellerie. Onderstaande grafiek brengt de ontwikkelingen in beeld:



Bron: CBS Statline

De grafiek laat het volgende zien:

- Na jaren van een groei van het aanbod is in 2021 sprake van een stabilisatie en lijkt in 2023 zelfs sprake van een lichte daling.
- Het aantal hotelovernachtingen heeft zich in 2022 goed hersteld. De verwachtingen voor 2023 zijn op basis van gegevens uit het voorjaar van 2023 positief. Verwachting is dat de groei van het aantal ovenachtingen verder doorzet (12%).
- Omdat het aanbod iets terugloopt en de vraag toeneemt stijgt de bedbezetting van de hotels verder door waardoor die uitkomt boven het niveau van voor de coronacrisis.

Conclusie
Ook in Zeeland heeft de hotellerie zich hersteld van de coronacrisis en is de positieve trend van voor de crisis weer opgepakt. Ook voor de toekomst zijn de verwachtingen positief.

2.4 Hotelmarkt onderzoek Zeeland

Vlak voordat de coronacrisis toesloeg is in opdracht van de provincie Zeeland een onderzoek uitgevoerd naar de hotelmarkt in Zeeland[1].

In het onderzoek is uitgegaan van de volgende Regio-indeling:
1. **Noordzeekust**: de hotels binnen 1,5 kilometer vanaf de duinovergang.
2. **Stedelijk gebied**: de gemeenten Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen, clusters met een concentratie van hotelaanbod. De gemeentegrens is gelijk aan de grens van de deelregio. Hotels op de aanvoerroutes naar grote steden hebben (vaak) relatief veel zakelijke gasten en behoren daardoor ook tot de stedelijke markt;
3. **Buitengebied**: het gebied dat niet tot de andere twee regio's behoort. Oostburg valt binnen de regio Buitengebied.

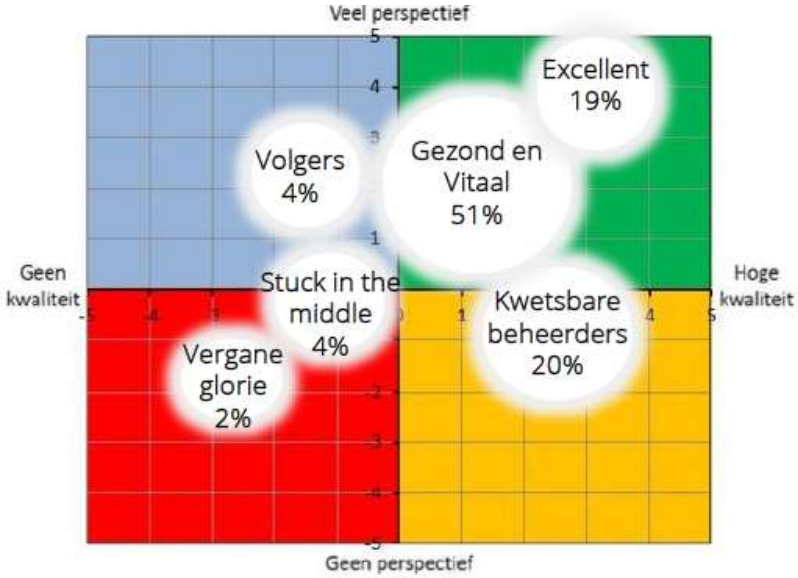
De volgende feiten over de hotelmarkt in Zeeland komen in het onderzoek naar voren:
- De omvang van hotels in het Buitengebied is klein. Gemiddeld beschikken deze hotels over 13 kamers. Vaak gaat het om ondernemingen waar logies een nevenactiviteit is naast andere horeca activiteiten.
- Van de Zeeuwse hotels is 10% onderdeel van een keten. Deze ketenhotels beschikken over 30% van de kamers. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (19% van de hotels en 59% van de kamercapaciteit) is de ketenvorming laag in Zeeland.
- Het merendeel van de hotels in Zeeland valt binnen het 3-sterren segment. Er zijn vrijwel geen 4 sterren hotels.
- Bijna de helft van de kamerovernachtingen gebeurt in de 1,5 km kuststrook. 32% in het stedelijk gebied en 19% in het buitengebied.
- De toeristische markt heeft een aandeel van ruim 70%. Alleen in het stedelijk gebied is sprake van een grote zakelijke markt. De toeristische markt wordt steeds dominanter in Zeeland.
- De buitenlandse markt wordt steeds belangrijker voor de Zeeuwse hotels. Sinds 2015 is het aantal buitenlandse gasten groter dan het aantal binnenlandse aantal gasten. Opvallend is dat vooral het aantal Belgische gasten toeneemt. De meerderheid bestaat echter nog steeds uit Duitse gasten.
- Een hotelkamer in Zeeland is gemiddeld 65% bezet. In het buitengebied wordt een bezetting gerealiseerd van 54%.

DEELREGIO	GEMIDDELDE KAMERBEZETTING OP JAARBASIS	GEMIDDELDE GEREALISEERDE PRIJS	REVPAR OP JAARBASIS
STEDELIJK GEBIED	69%	€ 99,52	€ 67,66
NOORDZEEKUST	65%	€ 91,39	€ 57,37
BUITENGEBIED	54%	€73,23	€ 40,33
ZEELAND	**65%**	**€ 90,96**	**€ 57,95**

Bron: Hotelmarktonderzoek Zeeland, ZKA 2020

[1] Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland, 28-04-2020

Vitaliteit van het aanbod
Voor de toekomstige ontwikkeling van het aanbod is tevens gekeken naar de vitaliteit van het hotelaanbod in Zeeland. Onderstaande grafiek laat het resultaat zien voor Zeeland als geheel.



Bron: Hotelmarktonderzoek Zeeland, 2020

Bedrijven in het rode en gele kwadrant hebben weinig tot geen perspectief. Voor Zeeland als geheel is dit in totaal slechts 26%. 51% is gezond en vitaal een maar liefst 19% is excellent. 70% doet het dus bijzonder goed en 4% hoeft voldoende perspectief om gezond en vitaal te worden.

Per regio zijn er echter grote verschillen. In de volgende grafiek worden de 3 deelregio's tegenover elkaar gezet.



Bron: Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland, april 2020.

Het buitengebied kent veel ondernemingen in het gele en rode gebied. Ongeveer de helft van het aantal kamers heeft weinig perspectief. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat dit komt door de beperkte schaal van veel hotels en de ligging ver van toeristische en zakelijke hotspots.

Ontwikkelingsmogelijkheden volgens het hotelmarktonderzoek
De rapportage ziet wel ontwikkelingsmogelijkheden in Zeeland. Hiervoor worden drie sporen voor ontwikkelkansen op kwalitatief gebied omschreven:

- **Verbeter/ ontwikkelmogelijkheden huidig regulier aanbod**
  Hierbij moet worden gedacht aan het creëren van meer onderscheidend vermogen en diversiteit in aanbod. Bovendien worden kansen gezien in seizoen verbreding. Met name de toeristische doelgroep biedt daarin mogelijkheden. Ook het focussen op een specifieke doelgroep is van belang om onderscheidend vermogen te creëren en gericht promotie te kunnen voeren.
- **Kansen voor nieuw aanbod in reguliere markt**
  Aan de Noordzeekust is vooral sprake van groei in kwaliteit, kansen voor nieuw aanbod zijn er in het stedelijk gebied en buitengebied. Onderscheidend vermogen is hierin cruciaal.
- **Kansen voor markt vergrotende effecten**
  De markt kan vergroot worden door nieuwe doelgroepen te trekken. Daarnaast kan de markt worden vergroot door de verschillen tussen hoog- en laagseizoen te verkleinen.

Conclusie

- De Zeeuwse hotelmarkt is overwegend gezond en vitaal. Ruim 50% van de hotels is als vitaal beoordeeld, deze bieden zo'n 70% van de totale capaciteit aan. De kans bestaat dat sommige hotels door de Coronacrisis zullen afzakken naar de minder vitale kwadranten.
- De hotels in het buitengebied zijn minder vitaal. Circa de helft van de capaciteit heeft weinig tot geen perspectief.
- Er zijn ontwikkelmogelijkheden door seizoen verbreding en het bieden van meer diversiteit waardoor nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Aan de Noordzeekust is vooral sprake van groei in kwaliteit, in de stedelijke gebieden en het buitengebied is nog ruimte om te groeien in capaciteit.

2.5 Hotelmarkt gemeente Sluis

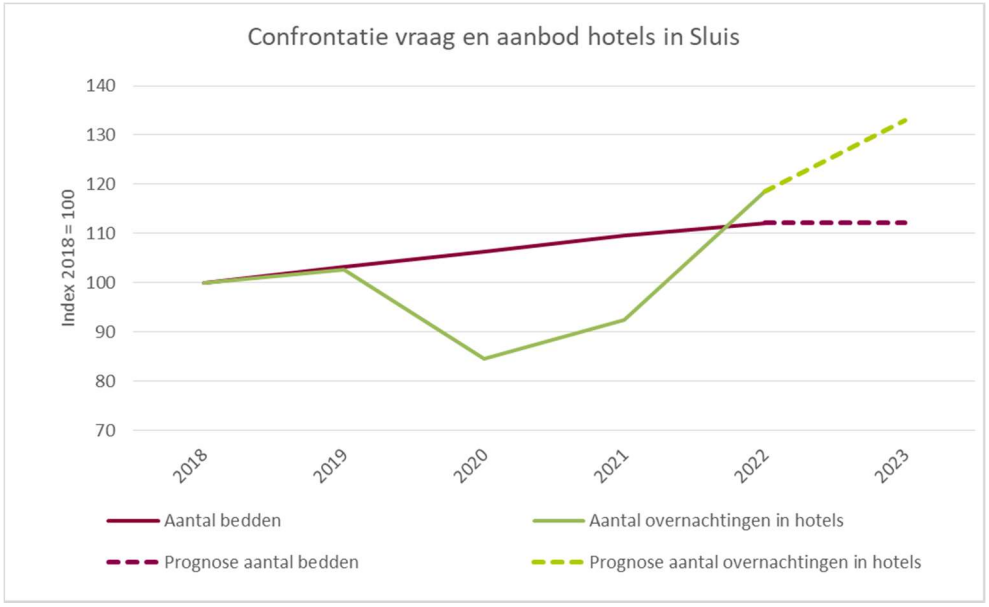
Ontwikkeling vraag en aanbod
Het Kenniscentrum Kusttoerisme verzamelt vraag en aanbod gegevens voor de gemeenten in Zeeland. De cijfers zijn echter niet over alle jaren beschikbaar. Door extrapolatie van cijfers en rekening te houden met de ontwikkeling van de vraag in de provincie Zeeland (CBS cijfers) is onderstaand overzicht gemaakt betreffende de het verloop van vraag en aanbod op het gebied van hotels in de gemeente Sluis.

Hotels in de gemeente Sluis	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aanbod						
Aantal bedden	1.579	1.629	1.680	1.730	1.770	1.770
Totaal aantal kamers	687	725	762	800	770	770
Gemiddelde capaciteit per kamer	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3
Vraag						
Aantal overnachtingen in hotels	231.551	237.429	195.500	213.974	274.485	308.122

Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme, CBS Statline, bewerking Van der Reest Advies

Aan de hand van de ontwikkeling van het aantal overnachtingen in hotels in Zeeland over de eerste helft van het jaar is voor 2023 een prognose gemaakt voor het aantal overnachtingen over het hele jaar. Verwachting is dat het aantal overnachtingen ten opzichte van 2022 met 12% zal stijgen.

Om een beter inzicht te krijgen over hoe vraag en aanbod zich ten opzichte van elkaar ontwikkelen is er een index gemaakt van de cijfers waarbij 2018 op 100 is gesteld. De indexen worden in de volgende grafiek getoond.



De grafiek laat het volgende beeld zien:

- Het aanbod is de afgelopen jaren gestaag gegroeid, maar laat na de coronapandemie een stabilisatie zien.
- In het aantal overnachtingen is de corona-dip duidelijk te zien. Inmiddels heeft de vraag zich hersteld en laat zelfs een groei zien ten opzichte van de periode voor corona.
- Vraag en aanbod gaan verder uit elkaar lopen waardoor de bezetting flink toe zal nemen. Dit geeft aan dat de ruimte voor extra bedden toeneemt.

Samenstelling van het aanbod

Om inzicht te krijgen in de hotels in Sluis is een inventarisatie gemaakt van het aanbod in de gemeente. De inventarisatie heeft betrekking op 90% van het totale aanbod dat het Kenniscentrum in haar statistieken meeneemt. We gaan er vanuit dat een dekking van 90% representatief is voor de rest van het aanbod. Onderstaande tabel laat zien welke hotels zich in de gemeente bevinden. Per hotel is gekeken naar het aantal sterren, het aantal kamers en bedden. Ook is gekeken naar de grootte van de kamers. Op basis van de websites waarop de hotels worden aangeboden is een beoordeling gemaakt van het kwaliteitsniveau van het hotel. Ook is in de beoordeling de score betrokken die door gasten op onder andere Booking.com wordt gegeven.



Concurrentie in de gemeente Sluis

Hotel	Plaats	Sterren	Bedden	Buitengebied	Kust	Oppervlakte kamers		Kwaliteits beleving	Beoordeling algemeen
						Min.	Max.		
s Landswelvaren	Aardenburg	2	27	27		12	32	Goed	8,6
Hotel Maurice (Stadsherberg)	Nieuwvliet	3	20	20		20	32	Goed	8,8
Hotel Sanders de Paauw	Sluis	3	38	38		15	24	Top	8,7
Hotel De Elderschans	Aardenburg	3	184	184		20	46	Matig	5,7
Bruist! Bistro Bar Beds	Cadzand	3	19		19	6	13	Goed	8,4
Fletcherhotel	Nieuwvliet	3	74		74	16	30	Redelijk	6,3
Hotel Rooms	Breskens	3	14		14	20	45	Goed	8,5
De Eenhoorn	Oostburg	4	23	23		20	45	Goed	9,0
Fletcherhotel De Dikke van Dale	Sluis	4	134	134		25	30	Matig	6,6
Noordzee, Hotel en Spa	Cadzand Bad	4	140		140	24	33	Top	8,9
Hotel de Schelde	Cadzand Bad	4	110		110	27	60	Top	9,0
Strandhotel	Cadzand Bad	4	143		143	25	65	Top	8,6
Hotel de Blanke top	Cadzand Bad	4	215		215	20	78	Top	8,9
De Milliano	Breskens	4	60		60	26	80	Goed	8,4
Hotel Du Commerce	Oostburg		38	38		10	40	Goed	7,6
Eetcafe pension 't Overleg	Groede		11	11		9	40	Goed	8,2
Herberg De Natte Pij	Groede		32	32		10	20	Redelijk	7,8
Het Zoete Peerd	Groede		10	10		12	21	Goed	8,7
Rivers Hotel & Restaurant	Sluis		18	18		21	32	Top	8,6
Hotel le Provencal	Sluis		20	20		12	24	Matig	7,4
Residence De Kaaipoort	Aardenburg		12	12		20	25	Goed	7,9
Hotel Restaurant de Zwaan	Schoondijke		19	19		15	24	Goed	8,2
De Lindenhoeve Boutique Hotel	Sluis		24	24		26	50	Top	9,4
Crea-Trens Aparthotel	Retrancement		17	17		35	75	Goed	8,7
The Talk of the Town	Zuidzande		14	14		30	53	Top	8,5
Hotels pension Panta Rhei	Cadzand Bad		8		8	10	21	Goed	8,6
Totaal			1.424	641	783				
in %				45%	55%				
Gemiddeld		*3,4*	*54,8*			*18,7*	*39,9*		*8,2*
Minimum		*2,0*				*6,0*	*13,0*		*5,7*
Miaximum		*4,0*				*35,0*	*80,0*		*9,4*

In de tabel vallen de volgende zaken ons op:

- Het aantal 4 sterren hotels is hoog. In totaal zijn 7 hotels operationeel op dit moment. Gemiddeld beschikken ze over 54 kamers met gemiddeld 118 bedden. Het oppervlak van de kamers is minimaal 20 m2 en maximaal 80 m2.
- Het aantal 3-sterren hotels is met 6 hotels iets lager dan het aantal 4-sterren hotels. Gemiddeld beschikken ze over 33 kamers met gemiddeld 58 bedden. De kamergrootte varieert van 15 m2 tot 50 m2.
- 13 hotels blijven over met 2, 1 of geen sterren. Dit zijn allemaal kleine hotels met maximaal 19 kamers.(gemiddeld 8,5 kamers met 18,6 bedden).
- Het Hotelaanbod in de gemeente Sluis is over het algemeen kleinschalig.
- Het grootschalige hotelaanbod met in de meeste gevallen 4-sterren zitten vooral aan de kust.
- De kwaliteit van het aanbod is over het algemeen goed.
- Het kleinschalige aanbod met in veel gevallen geen sterrenclassificatie is gevestigd in het buitengebied. Meestal zijn het horecabedrijven met als hoofactiviteit dranken en maaltijden en als bijverdienste hotelkamers.
- Het grootschalige aanbod in het buitengebied, Fletcher hotel De Dikke van Dale en hotel De Elderschans, voldoen niet meer aan de eisen en wensen van klanten, gezien de lage klantbeoordelingen. In het buitengebied ontbreekt het aan een kwalitatief goed hotel op 4 sterren niveau met capaciteit van enige omvang (meer dan 40 kamers).
- 55% van het aantal bedden bevindt zich aan de kust. 45% van het aantal bedden bevindt zich in het buitengebied.
- In Oostburg zijn twee andere hotels gevestigd aan de Markt. Dit biedt mogelijkheden om het aanbod gezamenlijk in de markt te zetten.

Conclusie markt Sluis
De hotelmarkt in Sluis is ook goed hersteld na de coronapandemie. Aan de kust is het aanbod grootschalig en kwalitatief hoogwaardig. In het buitengebied is vooral sprake van kleinschalig aanbod zonder classificatie dat, een enkele uitzondering daargelaten, goed wordt gewaardeerd.

Conclusie marktonderzoek
- Zowel landelijk als in de provincie Zeeland is het aantal overnachtingen weer gegroeid tot boven het niveau van voor de coronapandemie. De hotellerie heeft de coronacrisis achter zich gelaten en de vooruitzichten voor de toekomst zijn positief.
- Het aanbod van hotelkamers en bedden lijkt als gevolg van de coronapandemie te stabiliseren. Dit heeft een gunstig effect op de bezetting en gemiddelde kameropbrengst.
- Landelijk neemt de capaciteit van hotels verder toe, het gemiddeld aantal kamers per hotel stijgt. Dit komt mede door de toename van het aantal hotels dat onderdeel is van een keten.
- In Zeeland is deze schaalvergroting (nog) niet zichtbaar in de statistische cijfers. Het aanbod in Zeeland is relatief kleinschalig. Dit komt omdat de ketenvorming in Zeeland ver onder het landelijk gemiddelde ligt.
- De consument stelt steeds hogere eisen en is op zoek naar luxe, comfort en kwaliteit. De groei van het aanbod zit daarom vooral in het luxe segment, de 4- en 5-sterren hotels. in het 3-sterren segment is sprake van een daling.
- Op provinciaal niveau is sprake van een vitale hotelbranche in Zeeland. Als echter gekeken wordt naar de deelregio's , kust, stedelijk gebied en buitengebied, blijkt dat in het buitengebied slechts 50% van de bedrijven vitaal is .
- Om de markt te vergroten moet worden ingezet op verbetering van het bestaande product, het creëren van nieuw aanbod in het stedelijk gebied en het buitengebied en door het aantrekken van nieuwe doelgroepen.
- De hotelmarkt in Sluis heeft zich goed ontwikkeld. Ook daar is de corona crisis achter de rug en is sprake van een stabilisatie van het aanbod. Een groot deel van het aanbod in het buitengebied is kleinschalig. Tegen de achtergrond van het Hotelmarktonderzoek is de verwachting dat circa 50% van dit aanbod waarschijnlijk niet of weinig perspectief heeft in de toekomst.

3. Marktruimte berekening

3.1 Berekening marktruimte Zeeland

In het hotelmarktonderzoek voor de provincie Zeeland is een berekening gemaakt van de marktruimte voor hotels in Zeeland. Hierbij is de volgende methodiek gebruikt:

1. Huidige aantal kamernachten per segment x

x

2. Jaarlijkse groeivoet per segment

=

3. Toekomstige aantal kamernachten per segment (over 6 jaar)

/

4. Normatieve kamerbezetting en 365 dagen per jaar openstelling

=

5. 'Benodigd' aantal kamers over 6 jaar

-

6. Huidige aantal kamers

=

7. Output: 'Reguliere' marktruimte

Bepalen groeivoet

In de 2e stap wordt de groeivoet bepaald voor de komende 6 jaar. In het onderzoek is hiervoor niet één maar zijn drie methoden gebruikt om de groeivoet te bepalen:

- Methode 1: Trendextrapolatie
- Methode 2: Marktprognose
- Methode 3: Regionale vraagimpulsen

In de volgende tabellen wordt weergegeven welke jaarlijkse groeiverwachting is bepaald voor beide deelgebieden.:

NOORDZEEKUST	TREND-EXTRAPOLATIE	MARKT-PROGNOSES	REGIONALE VRAAGIMPULSEN
TOERISTISCH	4,8%	3,5%	2,5%
ZAKELIJK	0,8%	1,1%	1,2%
MICE	0,8%	1,1%	1%
TOTAAL	4,4%	3,3%	2,4%

BUITENGEBIED	TREND-EXTRAPOLATIE	MARKT-PROGNOSES	REGIONALE VRAAGIMPULSEN
TOERISTISCH	4,8%	2,2%	3,5%
ZAKELIJK	0,8%	0,7%	1,5%
MICE	0,8%	0,7%	1%
TOTAAL	3,4%	1,7%	2,7%

Bron: Hotelmarktonderzoek Zeeland, ZKA 2020

Normatieve kamerbezetting
Om vanuit de overnachtingen een markruimte te berekenen wordt in het hotelmarktonderzoek de volgende normbezetting gehanteerd:

DEELREGIO	NORMBEZETTING
STEDELIJK GEBIED	67,5%
NOORDZEEKUST	65%
BUITENGEBIED	60%

Bron: Hotelmarktonderzoek Zeeland, ZKA 2020

Op basis van deze methodiek is de marktruimte over 6 jaar in de provincie Zeeland berekend in onderstaande tabel:

ZEELAND	BENODIGD AANTAL EXTRA KAMERS 2024	CORRECTIE 2019	HARDE PLANVOORRAAD	MARKTRUIMTE
TRENDEXTRAPOLATIE	856	101	907	-152
MARKTPROGNOSES	727	101	907	-281
REGIONALE IMPULSEN	656	101	907	-361

Bron: Hotelmarktonderzoek Zeeland, ZKA 2020

De harde planvoorraad is in alle drie deelregio's groter dan de berekende marktruimte. De Coronacrisis versterkt dit nog meer. Teveel aanbod leidt tot een lagere bezetting en onder druk staande prijsniveaus. Dit raakt de winstmarges en de benodigde ruimte voor investeringen.

3.2 Marktruimte berekening gemeente Sluis

Voor de gemeente Sluis maken we een berekening volgens dezelfde methodiek. Door de coronapandemie is een trendbreuk ontstaan. Uit de marktcijfers blijkt dat de markt zich na corona sneller heeft hersteld dan verwacht. Uitgangspunt is dat de verwachte groei in het Hotelmarktonderzoek slechts met een aantal jaren is vertraagd en daarna weer wordt opgepakt. Dat is wat we op dit moment in de markt zien gebeuren. Daarom maken we in deze paragraaf een inschatting van het benodigd aantal hotelkamers in 2029

Berekening aantal kamerovernachtingen
In paragraaf 2.5 is het aantal hotelovernachtingen voor 2023 in Sluis ingeschat op 308.122. Het hotelmarkt onderzoek geeft aan dat 53% van de overnachtingen plaatsvindt aan de kust en dus 47% in het buitengebied. Het aantal overnachtingen wordt aan de hand van deze percentage verdeeld in bijgaande tabel.

Gemeente Sluis	In %	Bed Overnachtingen 2023	Omrekenfaktor bed- naar kamer overnachtingen	Kamer Overnachtingen 2029
Regio Kust	53%	163.305	1,7	96.062
Regio Buitengebied	47%	144.817	1,7	85.187
Totaal aantal	100%	308.122		181.248

Het Hotelmarktonderzoek laat zien dat een hotelkamer in Zeeland gemiddeld door 1,7 personen wordt bezet. In de tabel is het aantal bed overnachtingen omgerekend naar het aantal kamerovernachtingen voor de twee deelregio's van Sluis.

Bepalen toekomstig aantal kamerovernachtingen op basis van groeivoet
In onderstaande tabel wordt aan de hand van de berekende hotelkamerovernachtingen en de gehanteerde groeivoeten uit het Hotelmarktonderzoek het aantal toekomstige kamerovernachtingen berekend in 2029.

Gemeente Sluis	Kamer Overnachtingen 2029	Scenario's	Jaarlijkse groei %	Aantal overnachtingen 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Regio Kust	96.062	Trend-extrapolatie	4,4%	100.288	104.701	109.308	114.117	119.139	124.381
		Markt-prognose	3,3%	99.232	102.506	105.889	109.383	112.993	116.722
		Regionale-vraagimpulsen	2,4%	98.367	100.728	103.145	105.621	108.156	110.751
Regio Buitengebied	85.187	Trend-extrapolatie	3,40%	88.083	91.078	94.174	97.376	100.687	104.111
		Markt-prognose	1,70%	86.635	88.108	89.605	91.129	92.678	94.253
		Regionale-vraagimpulsen	2,70%	87.487	89.849	92.275	94.766	97.325	99.953

Benodigd aantal kamers in 2029
Om het aantal benodigde kamers te kunnen berekenen wordt voor de kustregio uitgegaan van een bezettingspercentage van 65%. Dit is omgerekend in 237 nachten per jaar. Voor het buitengebied ligt de normbezetting op 60%. Dit is omgerekend 219 nachten per jaar. Door het aantal berekende aantal kamerovernachtingen te delen door de gemiddelde kamerbezetting wordt het benodigd aantal kamers berekend.

Gemeente Sluis	Scenario's	Jaarlijkse groei %	Kamer overnachtingen 2029	Gemiddelde kamerbezetting in dagen	Aantal benodigde kamers	Aantal beschikbare kamers	Markt ruimte
Regio Kust	Trend-extrapolatie	4,4%	124.381	237	524	408	116
	Markt-prognose	3,3%	116.722	237	492	408	84
	Regionale-vraagimpulsen	2,4%	110.751	237	467	408	59
Regio Buitengebied	Trend-extrapolatie	3,40%	104.111	219	475	362	113
	Markt-prognose	1,70%	94.253	219	430	362	68
	Regionale-vraagimpulsen	2,70%	99.953	219	456	362	95

Planvoorraad in de gemeente Sluis
De harde planvoorraad die in het hotelmarktonderzoek van de provincie werd genoemd is inmiddels niet meer actueel. Het Kenniscentrum Kusttoerisme heeft in de aanboddatabase tevens de planvoorraad opgenomen. Op het gebied van hotelkamers komen hierin de volgende projecten voor.

Harde planvoorraad	Locatie	Status	Aantal Hotelkamers
Hotel Du Commerce	Oostburg	In aanbouw	19
Hotel de Schelde	Cadzand	In aanbouw	23
Hotel Noordzee	Cadzand	In procedure	40
Totaal			82

Hotel de Schelde heeft de hotelkamers inmiddels gerealiseerd en is ook opgenomen in ons aanbodoverzicht. Hotel Du Commerce heeft de 19 hotelkamers nog niet gerealiseerd en wordt dus meegenomen in de harde planvoorraad (buitengebied). Daarnaast heeft het hotel nog plannen om boven een bestaande winkel het aanbod verder uit te breiden met 10. Deze plannen zijn echter nog niet in procedure en nemen we dan ook nog niet mee in de planvoorraad.

Hotel Noordzee heeft de uitbreiding nog in procedure en wordt dus wel meegenomen in de harde planvoorraad (Kust).

Marktruimte na aftrek van planvoorraad
De laatste stap om de marktruimte te bepalen is het aftrekken van de planvoorraad van de berekende marktruimte.

In het hotelonderzoek van de provincie wordt aangegeven dat de ontwikkelingen in de kustregio zich vooral richten op kwaliteitsverbetering. De kwantitatieve marktruimte moet vooral gezocht worden in het buitengebied. In onderstaande tabel wordt dit advies toegepast door de marktruimte aan de kust te verplaatsen naar het buitengebied.

Gemeente Sluis	Scenario's	Markt ruimte	Plan-voorraad	Beschikbare ruimte	Totaal Beschikbare Ruimte
Regio Kust	Trend-extrapolatie	116	40	76	
	Markt-prognose	84	40	44	
	Regionale-vraagimpulsen	59	40	19	
Regio Buitengebied	Trend-extrapolatie	113	19	94	171
	Markt-prognose	68	19	49	93
	Regionale-vraagimpulsen	95	19	76	94

Conclusie
In tegenstelling tot het Hotelmarktonderzoek van de provincie Zeeland is er in de gemeente Sluis wel ruimte voor uitbreiding van het aantal hotelkamers. In Sluis wordt de marktruimte namelijk niet volledig opgesoupeerd door de bestaande harde planvoorraad. Het plan van maximaal 60 hotelkamers aan de Markt 3 in Oostburg past prima binnen de berekende marktruimte van 49 tot 94 hotelkamers (na aftrek van de planvoorraad) in het buitengebied. Als daar de marktruimte aan de kust bij op wordt geteld ligt de marktruimte tussen de 93 tot171 kamers voor Sluis als geheel. Conclusie is dan ook dat er in de gemeente Sluis voldoende marktruimte aanwezig is voor het hotel aan de Markt 3.

4. Onderscheidend vermogen en diversiteit

Voor nieuwe initiatieven is onderscheidend vermogen van cruciaal belang. Het creëren van meer diversiteit in het aanbod zal het aanbod in Sluis extra versterken. Van groot belang hierbij is de beleving en leefstijl van de gasten in Sluis. Sluit de belevingswereld van de gasten die Sluis bezoeken aan bij het hotelaanbod? Mogelijk zijn er doelgroepen die nu niet of nauwelijks aangesproken worden door het aanbod. Door hier meer evenwicht in aan te brengen kunnen nieuwe doelgroepen worden aangeboord waardoor de markt wordt vergroot.

Om te achterhalen of er sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod worden beide met elkaar geconfronteerd. Hiervoor maken we gebruik van de Leefstijlvinder. Dit is een model dat in de recreatiebranche algemeen wordt gebruikt en erkend. In bijlage 1 wordt het model verder uitgelegd.

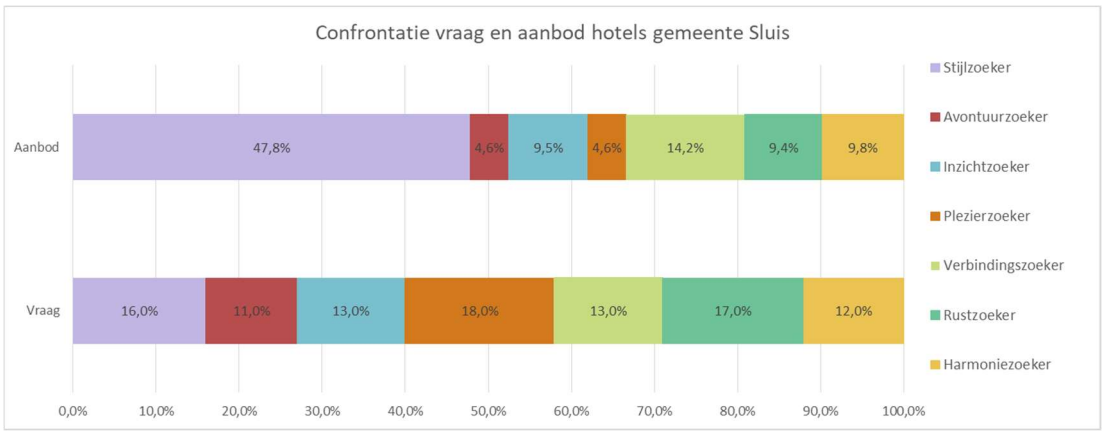
Aanbod naar leefstijl
Om het aanbod in beeld te brengen is bij het opstellen van de concurrentieanalyse tevens gekeken en beoordeeld welke leefstijldoelgroep het beste past bij de betreffende accommodatie. Vervolgens wordt op basis van hotelkamer capaciteit een indeling gemaakt van het aanbod naar de leefstijldoelgroepen. Daaruit volgt een procentuele verdeling over de leefstijlgroepen.

Hotel	Plaats		Sterren	Aantal kamers	Avontuur zoeker	Stijl zoeker	Inzicht zoeker	Plezier zoeker	Verbinding szoeker	Harmonie zoeker	Rust zoeker
s Landswelvaren	Aardenburg	Buitengebied	2	14					14		
Hotel Maurice (Stadsherberg)	Nieuwvliet	Buitengebied	3	9					9		
Hotel Sanders de Paauw	Sluis	Buitengebied	3	38		38					
Hotel De Elderschans	Aardenburg	Buitengebied	3	92						46	46
Bruist! Bistro Bar Beds	Cadzand	Kust	3	8					8		
Fletcherhotel	Nieuwvliet	Kust	3	35					18	18	
Hotel Rooms	Breskens	Kust	3	14			14				
De Eenhoorn	Oostburg	Buitengebied	4	14					14		
Fletcherhotel De Dikke van Dale	Sluis	Buitengebied	4	64	32			32			
Noordzee, Hotel en Spa	Cadzand Bad	Kust	4	62		62					
Hotel de Schelde	Cadzand Bad	Kust	4	51		51					
Strandhotel	Cadzand Bad	Kust	4	71		71					
Hotel de Blanke top	Cadzand Bad	Kust	4	94		94					
De Milliano	Breskens	Kust	4	24			12		12		
Hotel Du Commerce	Oostburg	Buitengebied		19					19		
Eetcafe pension 't Overleg	Groede	Buitengebied		5							5
Herberg De Natte Pij	Groede	Buitengebied		15			15				
Het Zoete Peerd	Groede	Buitengebied		5					5		
Rivers Hotel & Restaurant	Sluis	Buitengebied		9			9				
Hotel le Provencal	Sluis	Buitengebied		10							10
Residence De Kaaipoort	Aardenburg	Buitengebied		6			6				
Hotel Restaurant de Zwaan	Schoondijke	Buitengebied		10			10				
De Lindenhoeve Boutique Hotel	Sluis	Buitengebied		9		9					
Crea-Trens Aparthotel	Retrancement	Buitengebied		4						4	
The Talk of the Town	Zuidzande	Buitengebied		6		6					
Hotels pension Panta Rhei	Cadzand Bad	Kust		4							4
Totaal				692	32	331	66	32	99	68	65
in %					4,6%	47,8%	9,5%	4,6%	14,2%	9,8%	9,4%

Bron: inventarisatie Van der Reest Advies

De vraag gebaseerd op leefstijl
De Leefstijlvinder geeft een verdeling van de leefstijlen over de Nederlandse bevolking. Uitgangspunt is dat het aantal overnachtingen in Zeeland volgens deze indeling over de doelgroepen is verdeeld. Er zijn geen gegevens binnen de Leefstijlvinder over buitenlandse gasten. Inschatting is dat die op dezelfde manier kunnen worden verdeeld over de leefstijlgroepen. Een uitleg over het model en de doelgroepen wordt gegeven in bijlage 1. Daarin is ook de % verdeling over de doelgroepen te vinden.

Confrontatie vraag en aanbod



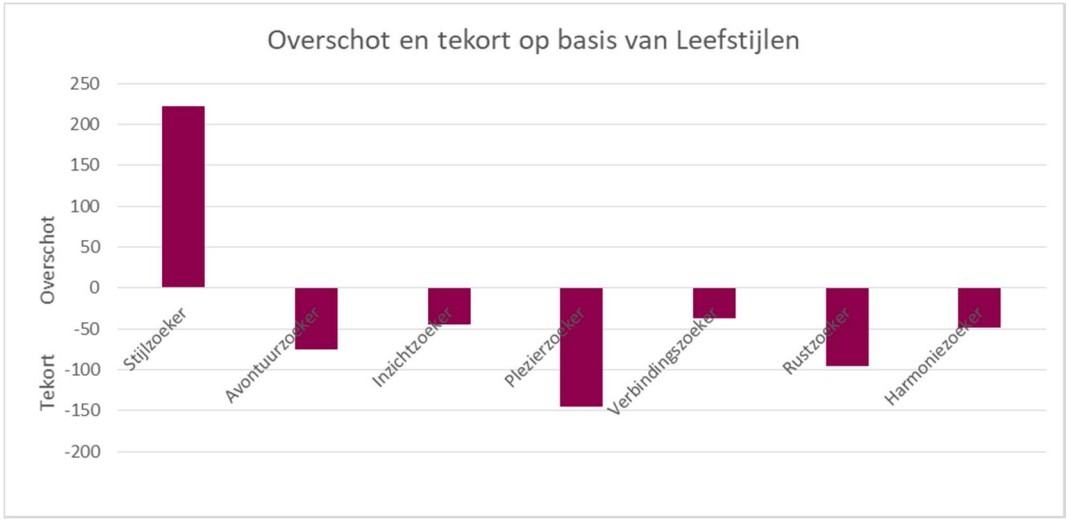
De grafiek laat zien dat het aanbod eenzijdig is verdeeld. De meeste kamers zijn gericht op de stijlzoeker. Dit zijn vooral de luxe en min of meer exclusieve hotels aan de kust. Voor de overige doelgroepen is het aanbod schaars.

Kwantificeren marktruimte op basis van doelgroepen
De mismatch tussen vraag en aanbod in de gemeente Sluis betekent dat een aantal doelgroepen onvoldoende aanbod vinden dat op hun eisen wensen is afgestemd. Dat kan betekenen dat gasten wegblijven of genoegen nemen met niet volledig passend aanbod.

Deze mismatch willen we zo goed mogelijk kwantificeren. Door de procentuele verdeling van vraag en aanbod te gebruiken kan een confrontatie van vraag en aanbod worden gemaakt op basis van de leefstijlen.

Bij de berekening van de marktruimte in het vorige hoofdstuk is uitgegaan van een aantal groeiscenario's voor de deelgebieden kust en buitengebied. Als we beide deelgebieden bij elkaar optellen geeft dit een beeld van de te verwachten groei voor de gemeente Sluis als geheel. De verwachte groei varieert tussen de 16% en 26%. Om de berekening van de marktruimte op basis van leefstijlen niet nodeloos ingewikkeld te maken willen we de marktruimte berekenen door uit te gaan van een gemiddelde verwachte groei van 21%. Voor 2023 is het aantal kamerovernachtingen naar verwachting 181.248. Een stijging van 21% zou betekenen dat het aantal overnachtingen doorgroeit naar 219.310. Dit aantal overnachtingen wordt gebruikt om de toekomstige vraag naar hotelkamers te berekenen. De volgende stappen worden genomen om tot een berekening te komen:

- Aan de hand van het leefstijlmodel "Leefstijlvinder" is het aantal overnachtingen verdeeld over de doelgroepen.
- Overeenkomstig het Hotelmarktonderzoek van de provincie is een normbezetting van 60% (219 nachten)gehanteerd. Uitzondering hierop is de doelgroep stijlzoekers. Hiervoor is een bezettingspercentage van 65% (237 nachten) gehanteerd omdat dit vooral hotels in de kustregio betreft.
- Met behulp van het aantal kamerovernachtingen en de normbezetting wordt het aantal benodigde kamers per doelgroep berekend.
- Vanuit de concurrentieanalyse worden hier de werkelijk aanwezige kamers tegenover gezet.
- Het verschil tussen het benodigd aantal kamers en het werkelijk aantal kamers is de marktruimte per doelgroep.



Conclusie

- In de gemeente Sluis is sprake van een behoorlijke scheefgroei van het aantal hotelkamers. Aan de kust, in Cadzand-Bad, is sprake van een overschot aan zeer luxe kamers voor de doelgroep stijlzoekers. Voor de overige doelgroepen is sprake van tekorten. Meer diversiteit is dus noodzakelijk om het productaanbod beter in evenwicht te brengen.
- Meeste behoeft is aan accommodaties voor plezierzoekers, rustzoekers en avontuurzoekers. Maar ook voor de inzichtzoekers, verbindingszoekers en harmoniezoekers is nog markt-ruimte aanwezig.
- Gezien de locatie in Oostburg zien we kansen voor een combinatie van de doelgroepen in-zichtzoekers, verbindingszoekers en rustzoekers. Deze doelgroepen passen het beste bij het bestaande aanbod in Oostburg. Een combinatie van deze doelgroepen levert een potentie op van rond de 175 hotelkamers.

5. Conclusie

- De hotelmarkt in Nederland en Zeeland ontwikkelt zich positief. De markt heeft de corona-crisis achter zich gelaten en de groei van voor deze crisis weer opgepakt. Het aantal overnachtingen komt hierdoor hoger uit dan voor corona.
- Het aanbod is door de coronacrisis gestabiliseerd. Dat betekent dat de bezetting en opbrengst per kamer zich positief ontwikkelen.
- De consument vraag om steeds meer ruimte, luxe en comfort. Dat is terug te zien in de ontwikkeling van het aanbod. Het aantal 4-sterren hotelkamers stijgt terwijl het aantal 3-sterrenkamers een daling laat zien. Bij de ontwikkeling van het hotel in Oostburg is het daarom goed om uit te gaan van een 4-sterrennivau.
- De vitaliteit van het hotelaanbod in Zeeland is goed. Vooral de hotels aan de kust en in het stedelijk gebied zijn vitaal. Oostburg ligt In het buitengebied, daar is het percentage vitale bedrijven veel lager. Dit heeft vooral te maken met de kleinschaligheid van het aanbod. Verwachting is dan ook dat kleinschalige hotels die hun capaciteit niet uitbreiden hier op termijn zullen verdwijnen. Met een capaciteit van minimaal 47 kamers beschikt het te realiseren hotel Oostburg over voldoende schaalgrootte om tot een vitale exploitatie te komen.
- Mede door de toename van de ketenvorming in de hotelmarkt wordt het voor zelfstandige hotels moeilijker om het product in de markt te zetten. Zelfstandige hotels raken hierdoor steeds afhankelijker van Online Travel Agencies (OTA's). Door promotioneel samen op te trekken met de twee andere hotels in Oostburg kan de afhankelijkheid van deze OTA's verminderen en kunnen de collega-hotels in Oostburg worden versterkt.
- Volgens het hotelmarktonderzoek van de provincie Zeeland (uitgevoerd in 2020) zijn de uitbreidingsmogelijkheden aan de kust beperkt. Daar wordt vooral ingezet op kwaliteitsverbetering. Het onderzoek ziet voor groeimogelijkheden in capaciteit in het stedelijk gebied en het buitengebied. Dat biedt de ontwikkeling in Oostburg kansen.
- De marktruimte berekening laat zien dat er na aftrek van de harde planvoorraad ruimte is voor tussen de 93 en 171 extra hotelkamers in Sluis. De ontwikkeling van het hotel aan de Markt 3 past hier ruimschoots binnen.
- Kijkend naar de doelgroepindeling van de Leefstijlvinder zien we mogelijkheden voor een combinatie van de doelgroep inzichtzoekers en rustzoekers. Onze inschatting is dat dit een goede aanvulling is voor de bestaande hotels in Oostburg die zich nu het meest richten op de verbindingszoeker en in mindere mate op de harmoniezoeker. Hierdoor ontstaat in Oostburg meer diversiteit in het productaanbod.

Van der Reest Advies
Apeldoorn, 21 augustus 2023

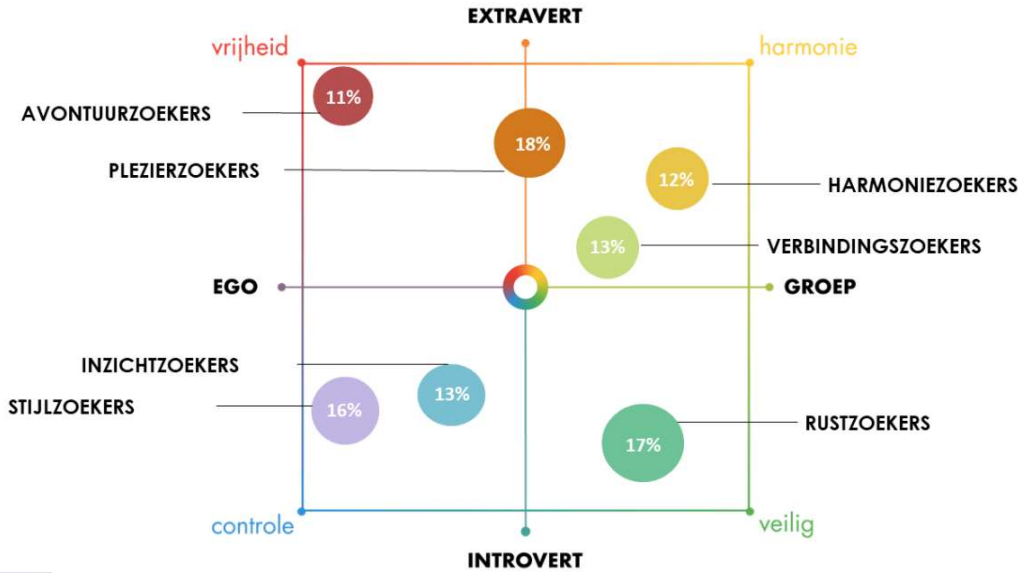
Bijlage 1. Leisure Leefstijlen

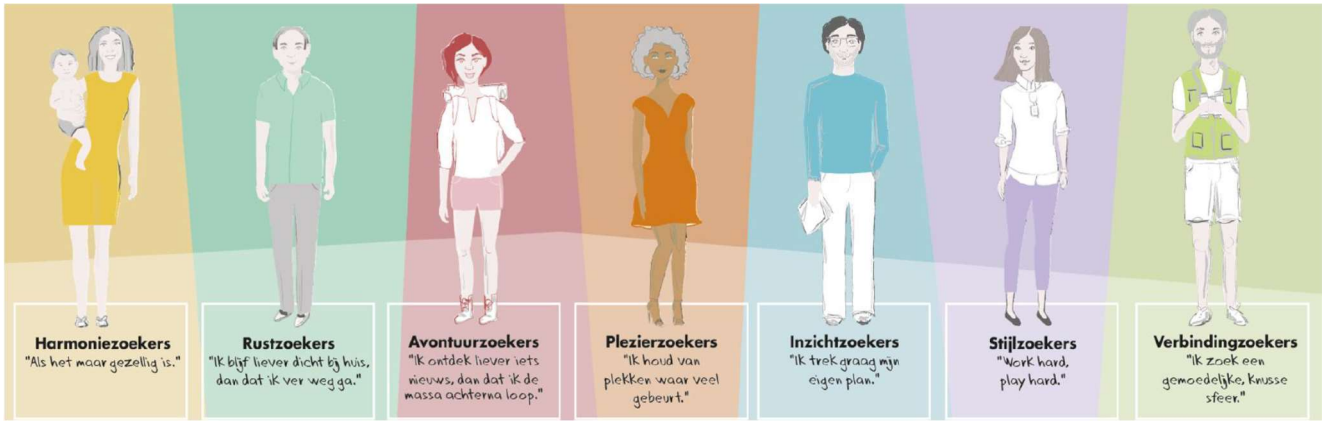
Voor de recreant is de belevingswaarde van de camping of het vakantiepark een belangrijke factor. Het gaat daarbij om zaken als sfeer, inrichting, aard en omvang van de voorzieningen, kwaliteitsniveau en de dienstverlening (invulling gastheerschap). Niet iedereen stelt daaraan dezelfde eisen en wat voor de ene recreant van groot belang is vindt de andere recreant onnodig.

Om het onderscheid in doelgroepen te onderkennen wordt daarom steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaaleconomische kenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen. Focussen op 'gezinnen' of 'senioren' of 'jongeren' heeft immers alleen zin als je weet om welke gezinnen, welke senioren of welke jongeren je wilt richten. Het gaat daarbij om gedrag en voorkeuren van mensen in hun vrije tijd. Als dat bekend is kun je als ondernemer/recreatiebedrijf daar gericht op inspelen en aldus recreanten aan je binden.

In 2018 zijn de Leisure Leefstijlen geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de *Leefstijlvinder* (Market Response, 2018), een consumentenmodel dat inzicht geeft in waar mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben. En wat de verschillen hierin zijn. *Van der Reest Advies* is één van de gecertificeerde partners die met dit model mogen werken en over specifieke data beschikken.

In de volgende figuur zijn de belevingswerelden nader uitgewerkt in leefstijlprofielen, gerangschikt naar plaats in het totale spectrum (sociologische en psychologische as: ego-gericht versus groepsgericht en introvert versus extravert)) en naar omvang (%).





Bron: Leefstijlvinder.nl

Hieronder worden de kenmerken van de verschillende doelgroepen kernachtig beschreven. Op basis daarvan kunnen initiatieven nader worden ingevuld en worden getoetst.

Avontuurzoekers

Moderne kunst? Graag. Andere culturen? Interessant. Slapen op een vulkaan? Doen!

- Zijn avontuurlijk en creatief.
- Doen lekker hun eigen ding en zijn ruimdenkend.
- Zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.
- Op zoek naar authentieke ervaringen.
- Trekken veel rond op vakantie.
- Zoeken naar bijzondere, gekke of verrassende locaties om te overnachten.



Plezierzoekers

Lang leve de lol!

- Plezier hebben; gekke dingen doen en vermaakt worden. Gezellig!
- Er op uit gaan met familie of een groep vrienden.
- Zon- en strandvakanties, feestvakantie, avontuurlijke vakantie.
- Camping, huisje, hotel is prima; als er voor iedereen maar wat te doen is.
- Vrolijk en uitbundig; extravert.



Harmoniezoekers

Hè, gezellig!

- Als het maar voor iedereen gezellig is
- Gaan graag met eigen gezin, familie of vrienden op vakantie.
- Park of camping met veel voorzieningen.
- Lekker ontspannen en rustig aan doen.
- Hartelijk, gemoedelijk, interesse voor anderen.
- Vrolijk maar niet uitbundig; primair op het eigen gezelschap gericht.



Verbindingszoekers
Gewoon, samen even lekker ontspannen



- Er zijn voor elkaar, je inzetten voor anderen, vrijwilligerswerk.
- Natuurbeleving, wandelen, fietsen.
- Museum en theaterbezoek is ook fijn.
- In vakantie niet gebonden aan één plek.
- Camping met goede faciliteiten, hotel van keten.
- Als ze tevreden zijn komen ze terug en delen hun waardering met anderen.

Rustzoekers
Dichtbij huis is genoeg moois te zien



- Letterlijk en figuurlijk dichtbij huis blijven. Eigen land is prima.
- In vertrouwde omgeving lekker je gang kunnen gaan; er verandert al zoveel op de wereld.
- Geen verrassingen, weten waar je aan toe bent. Vooraf reserveren geeft zekerheid.
- Terugkomen op de plek waar je al eens geweest bent en waar ze je kennen is fijn.
- Niet teveel drukte om je heen. Rust is belangrijk.

Inzichtzoekers
Kunst, cultuur en wandelingen houden je fit!



- Inspirerende en rustige activiteiten. Natuur en cultuur.
- Weer tijd voor interesses.
- Willen blijven meedoen met de tijd.
- Dingen willen (blijven) leren. Bewust omgaan met je vrije tijd.
- Musea en bezienswaardigheden.
- Iets ouder, klein gezelschap.
- Goede recensies achterna. Of bekende ketens. Mag best wat kosten.
- Lezers. Kwaliteitskranten. NPO.

Stijlzoekers
Work hard, play hard.



- Zelfverzekerd en doelgericht. Ambitieus.
- Chic hotel, wellnesscentra, grote sportwedstrijden bezoeken.
- Actief, ook in de vakantie.
- Luxe & comfort, verwend worden, exclusiviteit.
- Ons soort mensen. Netwerken met gelijkgestemden.

From: Jan Wijnacker - Ovacon B.V. <jan@ovacon.nl>
Sent: maandag 20 november 2023 17:36:25
To: griffiersbureau@gemeentesluis.nl.
Cc: 'Arnout Bruynesteyn'; V van Gelder; 'Andries Korff'; 'Henk J.Smits'
Subject: Reactie op de motie van de raad van mei 2023 inzake Markt 3-Raamstraat 1 .
Attachments: Markt 3 Raamstraat 1, Reactie op motie raad 20-11-2023.pdf; Bijlage 0-7 bij reactie op motie Raad Sluis..pdf

---

Geachte Raadsleden,

In opdracht van de eigenaren van Markt 3 – Raamstraat 1 zend ik u bijgevoegde stukken.
Het onderzoek Markbehoefte (Bijlage 9) zend ik u per separate email omdat het bestand anders te groot wordt.
Ik verzoek u dit schrijven te betrekken bij de bepaling van uw standpunt inzake het vaststellen van het bestemmingsplan Markt3 Raamstraat 1.

Met vriendelijke groet,

Ovacon B.V.

Jan Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst
T: 0031-(0)6-44722257
E: jan@ovacon.nl

gemeente 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

Aan Ovacom b.v.
t.a.v. de heer J. Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst

ons kenmerk : ED/U/2023 23cccc0032
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : M. den Boeft
doorkiesnummer : 0117 - 457 000
onderwerp : Voorstel tot niet vaststellen bestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1'
bijlage(n) : Een

Oostburg, 15 NOV 2023

Geachte heer Wijnacker,

U heeft, namens de eigenaren van de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg, een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor de realisatie van een hotel op de desbetreffende percelen. Zoals bekend heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Beantwoording zienswijzen
Zoals bekend heeft de raad in haar vergadering van 11 mei 2023 besloten om het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan van de raadsagenda te halen en heeft een motie aangenomen waarin de raad hun zorgen over de ontwikkeling kenbaar gemaakt.

Naar aanleiding van de aangenomen motie hebben wij een second opinion uitgevoerd naar het onderwerp parkeren. Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling 52 parkeerplaatsen betreft in de plaats van 6 waar eerder vanuit werd gegaan. Daarnaast is het door de initiatiefnemer uitgevoerde parkeeronderzoek onzorgvuldig uitgevoerd. Met onze brief van 21 september 2023 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op ons voornemen om de raad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' niet vast te stellen naar aanleiding van dit advies van Goudappel. Op 2 oktober 2023 heeft u uw zienswijze toegestuurd aan ons.

<u>Parkeren</u>
In uw zienswijze geeft u aan dat u het niet eens bent met het advies van de Goudappel inzake het aspect parkeren. Hierbij voert u meerdere redenen aan met betrekking tot het advies van Goudappel omtrent de parkeerbehoefte en haar reactie op het namens de initiatiefnemer uitgevoerde parkeeronderzoek. Hieronder treft u onze reactie.

Uw stelling dat uitsluitend de planologische uitbreiding meegenomen dient te worden bij de vaststelling van de parkeerbehoefte volgt niet uit het parkeernormenbeleid. Daarnaast geeft u aan dat het hotel verkleind is van 55 kamers naar 47 hotelkamers. Het enige wat opgenomen is dat het parkeernormenbeleid niet met terugwerkende kracht geldt voor bestaande functies. Dat is hier niet aan de orde. Op het moment is er geen hotelfunctie aanwezig, waardoor de gehele ontwikkeling meegenomen dient te worden voor het bepalen van de parkeerbehoefte.

gemeente SLUIS

Vertrouwensbeginsel
In uw brief geeft u aan dat u zich beroept op het vertrouwensbeginsel. Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel dient er sprake te zijn van een toezegging.

Tijdens het traject is er geen ondubbelzinnige toezegging gedaan dat er onvoorwaardelijk medewerking zou worden verleend aan dit initiatief. Dit is ook niet nader gestaafd met enige bewijsmiddelen waaruit dit zou blijken. De enkele verwijzing naar een principebesluit waarin is opgenomen dat er een positieve grondhouding wordt aangenomen ten aanzien van dit initiatief is hiervoor onvoldoende. Mede gelet op het feit dat hier nadrukkelijk in staat dat dit principebesluit een geldigheidsduur heeft van één jaar (welke inmiddels verstreken is) én dat hier nadrukkelijk het voorbehoud in is opgenomen dat gewijzigde inzichten tot een ander oordeel kunnen leiden. Hiermee is dus geen sprake van een toezegging en behoeft dit geen nadere uitwerking van de andere stappen volgend uit het vertrouwensbeginsel.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt dus niet tot een ander oordeel.

Schadeclaim
In uw schrijven geeft u aan dat de initiatiefnemers een schadeclaim zullen indienen indien het ontwerpbestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Dit hebben wij ter kennisneming aangenomen. Het staat de initiatiefnemers vrij om dit in te dienen en dit verzoek zal dan beoordeeld worden. Dit staat los van de toets van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit initiatief.

Conclusie
Uw zienswijze heeft zodoende niet geleid tot een ander oordeel.

Voorstel tot niet vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'
Lettende op het bovenstaande hebben we besloten om de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' niet vast te stellen. Als bijlage bij deze brief treft u de voorgestelde notitie 'beantwoording zienswijzen' aan waarin dit nader wordt gemotiveerd. Het uitgevoerde onderzoek hebben we tevens bijgevoegd bij deze brief.

Inspreekrecht
Bij commissievergaderingen kunt u, als u dit wenst, gebruik maken van het inspreekrecht. Tijdens de vergadering krijgt u maximaal 5 minuten de tijd om uw mening over een agendapunt aan de commissie mee te delen. Wanneer de voorzitter en/of commissieleden nog vragen of opmerkingen hebben, krijgt u de gelegenheid daar nog toelichting op te geven. De fracties kunnen uw mening betrekken bij hun standpuntbepaling. Tijdens de besluitvormende raadsvergadering is er in principe geen gelegenheid meer om in te spreken. U dient zich minimaal 24 uur van te voren aan te melden bij de griffier.

Als u van het spreekrecht gebruik wilt maken, kunt u dit voor aanvang van de vergadering melden bij de commissiegriffier, mevrouw M. Moerman. Dit kan per e-mail via griffiersbureau@gemeentesluis.nl of telefonisch via 0117 – 457 000. Vermeldt u daarbij uw naam, adres, telefoonnummer en het onderwerp waarover u het woord wilt voeren.

BIJLAGE 1

Opzet parkeernormen Crow ASVV 2012

Hotel	3 sterren	Centrum	0,57	per kamer	
Bank met baliefunctie			0,038	Per m2	BVO
Bestaande bankgebouw	Kelder met kantoorr en kluizen			300	m2
	Begane grond markt 3			510	m2
	Begane Grond Raamstraat			320	m2
	1e verdieping			510	m2
	2e verdieping			170	m2
				1810	
Benodigd aantal parkeerplaatsen				69	Park.p
Voor een hotel van	60	kamers			
Aantal parkeerplaatsen	34	Park.P			

Conclusie: **Aantal parkeerplaatsen voldoet aan de eisen.**

Ovacon

11-dec-20

BIJLAGE 2



JUIST daarom!

Gemeente Sluis

Beleid parkeernormen

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel	Parkeernormen
Rapportnummer	000105_R01_D1
Datum	7-8-2020
Status	Definitief

Opdrachtgever

Naam	Gemeente Sluis

Contactpersoon	Marnix den Boeft
Adresgegevens	Nieuwstraat 22 4501 BD, Oostburg

Opdrachtnemer

Naam	Juust BV
Adresgegevens	Goessestraatweg 19 4412 AD, Kapelle
Auteur(s)	Laurens Torbijn Jan d'Haens
Contactgegevens	jan@juust.nl 06-28637530

02 | Kader

In dit hoofdstuk wordt toegelicht wanneer deze beleidsnota van toepassing is en welke uitgangspunten we hanteren.

2.1 Gebiedsafbakening en stedelijkheidsgraad

Het gebied waarop deze nota van toepassing is, is de gehele gemeente Sluis exclusief deelgebieden waarvoor reeds specifieke parkeernormen zijn opgesteld (Havengebied Breskens, Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad). Voor Cadzand-Bad geldt specifiek het parkeerbeleid volgend uit bijlage 10 van het ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (vastgesteld 25 februari 2010), of diens opvolger. Volgens het CBS is Sluis een niet stedelijke gemeente. De gemeente kent een lage adressendichtheid en de afstand tussen voorzieningen is relatief groot. Door deze relatief grote afstand en de hiernaast beperkt beschikbare mobiliteitsalternatieven, is men genoodzaakt de auto te gebruiken als hoofdvervoersmiddel. Het verschil in bereikbaarheid van een bestemming midden in een kern en een bestemming aan de rand van een kern is nihil. De omvang van de woongebieden is dermate beperkt dat er geen sprake is van verschil in bereikbaarheidsprofiel van bijvoorbeeld centrum en de randen. Het betekent dus ook dat ongeacht de bestemming de auto vrijwel altijd zal worden gebruikt voor een verplaatsing. Door dit gegeven beschouwen we alle kernen in de gemeente als 'rest bebouwde kom' (in deze nota verder: bebouwde kom). Alle gebieden buiten de bebouwde kom beschouwen we als 'buitengebied'.

2.2 Uitgangspunten

2.2.1 Bestaande omgeving

De parkeernormen uit deze nota zijn niet van toepassing op bestaande functies. We kunnen niet met terugwerkende kracht bepalen of er sprake is van een adequate parkeersituatie. Bij het oplossen van bestaande parkeerkwesties passen we om tot oplossingsrichtingen te komen maatwerk toe op basis van een parkeeronderzoek.

2.2.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen ligt het anders. Deze nemen een eigen parkeervraag met zich mee en genereren zodoende parkeerdruk. Hierop zijn de parkeernormen uit deze nota wél van toepassing. Met nieuwe ontwikkelingen wordt nieuwbouw bedoeld (een ontwikkeling van 'niets' naar 'iets'). Bij nieuwbouwplannen wordt de parkeervraag in zijn geheel berekend.

2.2.3 Verbouw en vervangende nieuwbouw

Ook bij vergroting, uitbreiding, splitsing of vervangende nieuwbouw gebruiken we de parkeernormen uit deze nota. Bij een groei in gebruik als gevolg van de verbouwing neemt de ontwikkeling (vaak) ook een extra parkeervraag met zich mee. Bij uitbreidingsplannen wordt de oude parkeervraag van de huidige functie in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag. Dit levert een overschot of een tekort op. Een overschot (dus huidige parkeervraag groter dan de nieuwe) heeft geen gevolgen. Indien er sprake is van een tekort, is het verschil in parkeervraag maatgevend. Dezelfde rekenmethode gebruiken we bij een functiewijziging (al dan niet in combinatie met een verbouwing) waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Bij vervangende nieuwbouw vindt geen verrekening plaats.

Een parkeervraag van 2 of kleiner (≤2,0) wordt verwaarloosd. Op deze wijze wordt bereikt dat voor bouwplannen met een kleine parkeervraag geen onderbouwing ten aanzien van parkeren dient te worden opgeleverd. De grenswaarde is hierbij 2,0 parkeerplaatsen. Bij een parkeervraag van 2,1 of groter (≥2,1) dient wel onderbouwd te worden hoe dit geregeld wordt. Dit omdat er in tegenstelling tot de reguliere afrondingsregels altijd naar boven wordt afgerond bij het berekenen van de parkeervraag. In geval van een bestaand tekort kan niet worden geëist dat er wordt gecompenseerd. Wél is het zeer ongewenst om een bestaand parkeerprobleem te handhaven. Om deze reden moet dan ook altijd

BIJLAGE 3

gemeente 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

Aan: Ovacon B.V.
Tav.: de heer J. Wijnacker
Michiel de Ruijterstraat 34
4587 EL KLOOSTERZANDE

ons kenmerk	:	PV Markt 3 Raamstraat 1 Oostburg bouw hotel 21.4817
uw brief d.d.	:	11 september 2020
uw kenmerk	:	
behandeld door	:	R. van de Rakt
doorkiesnummer	:	0117 457 253
onderwerp	:	afhandeling principeverzoek
bijlage(n)	:	geen

Oostburg, 21 MEI 2021

Geachte heer Wijnacker,

Op 11 september 2020 heeft u, namens de eigenaren/initiatiefnemers, het principeverzoek ingediend voor de verbouw van de panden aan de Markt 3 en de Raamstraat 1 te Oostburg tot 3 sterren hotel. Door deze verbouwing wordt aan de achterzijde, het pand Markt 3 uitgebreid met een extra verdieping bovenop de bestaande bouw. Het pand aan de Raamstraat 1 (huidig kantoorgebouw) wordt op de begane grond omgebouwd en er wordt een bouwlaag toegevoegd.

Beheersverordening 'Kom Oostburg'
Op grond van de beheersverordening 'Kom Oostburg' heeft het perceel Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg de bestemming 'Centrum' (Markt 3) en 'Gemengd' (Raamstraat 1). De functie hotel is in de bestemming 'Centrum' opgenomen maar niet rechtstreeks in de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast wordt er een goot- en bouwhoogte aangevraagd die hoger is dan het bestemmingsplan toelaat.

Beoordeling principeverzoek
In de beheersverordening 'Kom Oostburg' zijn in artikel 25 de 'Algemene vrijstellingsbepalingen' opgenomen. Onder a staat dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is vrijstelling te verlenen om van de opgegeven (bouw)maten af te wijken met ten hoogste 10%. De aangevraagde bouwhoogte ligt echter hoger waarbij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid geen oplossing biedt. Verder zal de bestemming 'Gemengd' gewijzigd moeten worden om ruimte te bieden voor de hotelfunctie aan de Raamstraat 1. Er is in de beheersverordening geen voorschrift opgenomen om dit binnenplans te kunnen regelen.

De realisatie van het hotel op de voorgestelde locaties is echter voorstelbaar en kan mogelijk gemaakt worden door de beheersverordening 'Kom Oostburg' voor de percelen Markt 3 en de Raamstraat 1 te Oostburg partieel te herzien ('postzegelbestemmingsplan').
Op 4 mei 2021 heeft het college besloten hier in principe medewerking aan te verlenen. In de nog door u op te stellen toelichting dient gemotiveerd te worden hoe dit initiatief passend is binnen de omgeving.

Het pand aan de Markt 3 is een gemeentelijk monument. Het initiatief is inmiddels voorgelegd aan de Erfgoedcommissie en welstand voor advies. Hierin geeft de Erfgoedcommissie onder andere het volgende aan: *"De erfgoedcommissie kan zich goed voorstellen dat het voormalige*

bankgebouw aan de Markt 3 in Oostburg tot hotel wordt getransformeerd. De statige verschijning van het gemeentelijk monument roept bepaalde verwachtingen op. De transformatie van bank naar hotel is in de ogen van de monumentencommissie niet een opgave van zoveel mogelijk kamers, maar eerder een opgave van de juiste afwerking en uitstraling van de hotelkamers."
Het college vindt het belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van het pand aan de Markt 3 wordt gerespecteerd. Verzoek is dan ook om in het voortraject en tijdens de procedure een goede afstemming te hebben over de uiteindelijke definitieve ontwerpen met welstand en de Erfgoedcommissie.

Procedure
Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient de beheersverordening 'Kom Oostburg' partieel herzien te worden. Hiervoor dient een postzegelbestemmingsplan opgesteld te worden en deze dient conform art. 3.8 Wro in procedure gebracht te worden middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het postzegelbestemmingsplan dient te bestaan uit een verbeelding, regels en een toelichting met de daarbij behorende bijlagen. Deze stukken dienen geschikt te zijn voor publicatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Geadviseerd wordt deze stukken door een stedenbouwkundig adviesbureau te laten opstellen.

Ons college maakt u erop attent dat de gemeenteraad het bevoegde gezag is om het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt vast te stellen. Zij zijn dan ook bevoegd om afwijkend te beslissen ten aanzien van uw dossier.

Principebesluit
Mede gelet op het bovenstaande heeft ons college besloten (4 mei jl.) om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een hotel aan de Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. Hieraan stelt ons college de volgende voorwaarde(n):
- De gemeente hecht waarde aan de gemeentelijke monumenten en verzoekt u in samenspraak met welstand en de Erfgoedcommissie van de gemeente Sluis in goede overeenstemming te komen over een definitief ontwerp voor het 3 sterren hotel;
- In dit geval zal er – na het sluiten van de intentieovereenkomst – vóór vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst aangegaan moeten worden voor het verplichte kostenverhaal en andere afspraken. Het betreft namelijk een bouwplan in het kader van de Grondexploitatiewet.
- De verevening vanwege het toevoegen van hotelkamers zal tevens opgenomen worden in de overeenkomst. De overeenkomsten dienen voor vaststelling van het postzegelbestemmingsplan gesloten te zijn.

Wij maken u er op attent dat wij dit principebesluit tot medewerking aan uw schetsplan hebben gebaseerd op grond van de huidige omstandigheden en het nu geldende beleid en wet- en regelgeving. Dit principebesluit heeft een maximale geldingsduur van één jaar, gerekend vanaf de verzenddatum van deze brief. Door, onder meer (gewijzigd) beleid en wet- en regelgeving, andere of nieuwe feiten of omstandigheden, veranderde inzichten, kan dit principebesluit zijn geldigheid binnen de genoemde termijn alsnog verliezen.

Tot slot
Dit schrijven is aangemerkt als een verzoek om informatie. Dit houdt in dat deze brief niet wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en dat indienen van bezwaar en beroep niet mogelijk is.

BIJLAGE 4

22.0002707

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Notitie

+31 (0) 113 - 405051
info@juust.nl
juust.nl

Gemeente Sluis
Ingekomen
28 MAART 2022
NR.

Project:	**Ondersteuning Mobiliteit Sluis**
Code:	**000507_200_ND01**
Onderwerp:	**Parkeeradvies herontwikkeling Markt 3, Oostburg**
Steller	**Gerwin Foesenek**
Datum	**22 maart 2022**

Inleiding
In het centrum van Oostburg staat een historisch pand aan de Markt 3. In het verleden was er in dit gebouw een bank gevestigd. Inmiddels staat het pand al meerdere jaren leeg. Een initiatiefnemer wil het pand her ontwikkelen tot een hotel. In het conceptbestemmingsplan 'Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg' is een toelichting op deze functiewijziging opgenomen.

Voor de bestaande omvang van Markt 3 is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Ter plaatse is een beheersverordening van toepassing waarin is bepaald dat de bestemmingen zoals vastgelegd in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Kom Oostburg' kunnen worden uitgeoefend. Voor dit pand is de bestemming 'centrum' van toepassing. Deze bestemming biedt ruimte voor het realiseren van een hotel. Voor de uitbreiding van het pand en functiewijziging van Raamstraat 1 is een bestemmingsplanwijziging nodig. De initiatiefnemer stelt dat de herbestemming zorgt voor een lagere parkeervraag waardoor er sprake is van een sluitende parkeerbalans.

De gemeente Sluis heeft aan Juust gevraagd om dit uitgangspunt te toetsen en een advies te geven over eventuele maatregelen die nodig zijn om tot een sluitende parkeerbalans te komen.

Uitgangspunten
Bij het opstellen van het parkeeradvies zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Dit plan heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 'Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg" van De Koster Ruimtelijke Ordening met kenmerk NL.IMRO.PM GEM SLUIS.
- De gehanteerde parkeernormen zijn afkomstig uit de beleidsregel parkeren kern Oostburg.
- De gehanteerde parkeernormen zijn het gemiddelde van de bandbreedte tussen de minimale en maximale parkeernorm.
- De gehanteerde aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Verkeerskundige analyse
In het conceptbestemmingsplan voor het pand aan de Markt 3 in Oostburg is de parkeerbehoefte van het voorgaande gebruik (bankkantoor) en het toekomstige gebruik (hotel) opgenomen. De maximale parkeervraag van het bankkantoor is groter dan van het hotel. Op basis van deze informatie is de conclusie getrokken dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans. De parkeerbalans zoals opgenomen in het conceptbestemmingsplan is echter onjuist en onvolledig. In tabel 1 is de parkeerbalans met de juiste uitgangspunten opgenomen.

PARKEERVRAAG						
FUNCTIE	GEHANTEERD KENCIJFER	EENHEID	OMVANG	PARKEER NORM	PARKEER VRAAG	AF-GEROND
Hotel, bestaande bestemming	3* hotel	per 10 kamers	32 kamers	3,4	10,9	11,0
Hotel, bestemmingswijziging	3* hotel	per 10 kamers	23 kamers	3,4	7,8	8,0

Tabel 1: Parkeervraag toekomstige situatie, uitgesplitst in wijzigingen binnen- en buiten bestemmingsplanmogelijkheden.

De parkeerbalans is onjuist omdat hierin is uitgegaan van parkeernormen zoals opgenomen in het parapluplan 'Parkeren gemeente Sluis'. Voor de kern Oostburg heeft de gemeente Sluis afwijkende parkeernormen vastgesteld. Deze dient de initiatiefnemer te hanteren in het conceptbestemmingsplan.

De parkeerbalans is daarnaast onvolledig omdat in deze parkeeronderbouwing geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages van beide voorzieningen. De piek in de parkeervraag van een bankkantoor en hotel liggen namelijk op verschillende momenten[1]. Een bankkantoor trekt overdag veel bezoekers terwijl 's nachts de parkeervraag van bezoekers van een hotel het hoogst is. Deze aanvulling op de parkeerbalans is opgenomen in tabel 2.

In tabel 2 is op basis van geldende parkeernormen en aanwezigheidspercentages een volledige parkeerbalans opgesteld. Daarnaast is hierin ook een uitsplitsing gemaakt in het deel wat binnen het bestaande bestemmingsplan past, en het deel waarvoor de bestemmingsplanwijziging nodig is. Enkel voor de 23 hotelkamers waarvoor de bestemmingsplanwijziging nodig is, mag een aanvullende parkeereis opgelegd worden.

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 maakt inzichtelijk dat het realiseren van een hotel op werkdagen in de avond en in het weekend zorgt voor een hogere parkeervraag dan die van een bankkantoor.

Uitgangspunt van het beleid is dat in extra parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt voorzien. Gelet op de indeling van het terrein en de aanwezigheid van bestaande bebouwing zijn daar in dit geval geen mogelijkheden voor. Verkeerskundig gezien is het in dit geval dus van belang om vast te stellen of de hogere parkeervraag van maximaal zes parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte en binnen acceptabele loopafstanden.

Voor de hoofdfunctie 'ontspanning' is de acceptabele loopafstand 100 tot 600 meter. Omdat Oostburg een relatief kleine kern is en een bezoeker daardoor de kans op het vinden van een vrije parkeerplaats relatief hoog acht is de acceptatie van de loopafstand minder. In dit geval is een acceptabele loopafstand van 200 meter daarom realistisch.[2]

---

[1] *CROW: Handboek parkeren - 5.2.3 Meervoudig gebruik*

[2] *CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren - 7.1 acceptabele loopafstanden*

Conclusie
Bij de opgestelde parkeerbalans, opgenomen in het conceptbestemmingsplan, is van onjuiste parkeernormen uitgegaan. Daarnaast is de parkeerbalans niet volledig. In tabel 2 van deze notitie is een volledige en juiste parkeerbalans opgesteld. Op basis van deze parkeerbalans concluderen we dat er op vier momenten sprake is van een theoretisch tekort van maximaal zes parkeerplaatsen. Het uitgangspunt is om deze parkeergelegenheid op eigen terrein op te vangen.

Op basis van het bestaande herontwikkelingsplan is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein niet realistisch. De initiatiefnemer dient daarom aan te tonen dat het theoretische tekort op vier momenten opgevangen kan worden in de openbare ruimte rondom Markt 3 en Raamstraat 1.

Advies
We adviseren de gemeente Sluis om in overleg met de initiatiefnemer de parkeeronderbouwing in het conceptbestemmingsplan aan te passen met behulp van de informatie uit deze notitie. Daarnaast adviseren we te toetsen of de bestaande parkeersituatie voldoende restruimte biedt om het theoretisch tekort van maximaal zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. We adviseren hierbij uit te gaan van een acceptabele loopafstand van 200 meter tot het hotel.

BIJLAGE 5

ONDERZOEKSOPZET

De Verkeerstellers heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd om de parkeerdruk op verschillende momenten vast te kunnen leggen.

UITVOERING

De onderzoeken zijn gehouden op vier dagen:

- Donderdag 14 juli 2022: tussen 20:00 en 21:00 uur;
- Zaterdag 16 juli 2022: tussen 14:30 en 15:30 uur;
- Zondag 17 juli 2022: tussen 14:30 en 15:30 uur;
- Dinsdag 19 juli 2022: tussen 20:00 en 21:00 uur.

CAPACITEIT

Om de bezettingsgraad te kunnen bepalen heeft De Verkeerstellers de capaciteit opgenomen.

Er is hierbij onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

- Straatparkeren;
- Vakparkeren;
- Blauwe zone plaatsen;
- Openbare gehandicaptenvakken (niet op kenteken);
- Vakken voor elektrisch laden.

Qua bezetting zijn daar nog twee categorieën aan toegevoegd:

- Overig (bouwmateriaal, bouwcontainer, aanhangwagens, campers, caravans, etc.);
- Foutparkeren

BIJZONDERHEDEN

Een groot deel van het onderzoeksgebied bevindt zich binnen de blauwe zone.
Deze zone geldt van maandag tot en met zaterdag van 09:00-16:00 uur.
Alleen op het onderzoeksmoment op de zaterdag moest de blauwe schijf gebruikt worden.
Op de andere dagen werden deze parkeerplaatsen dus beschouwd als regulier.
Dit wordt tot uitdrukking gebracht in de onderzoeksresultaten bij "capaciteit".

ONDERZOEKSOPZET

CONCLUSIE

De maximale bezetting wordt bereikt op zaterdag 16 juli 2022 tussen 14:30-15:30 uur.
De bezetting is dan 241 en de bezettingsgraad 46%.

Er kunnen dan nog 205 voertuigen in de openbare ruimte worden geplaatst, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt.
De parkeerbehoefte voor dit project is 6 beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
Er is dus meer dan afdoende ruimte beschikbaar in de openbare ruimte.

Aangezien er op zaterdag sprake is van een blauwe zone, moet er ook op detailniveau gekeken worden naar de parkeerbezetting.

In de blauwe zone is de maximale bezetting 100 met een bezettingsgraad van 38%
Er kunnen dan nog 121 voertuigen in de blauwe zone worden geplaatst, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt.
De parkeerbehoefte voor dit project is 6 beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
Er is dus meer dan afdoende ruimte beschikbaar in de blauwe zone.

In de blauwe zone mag maximaal 2 uur geparkeerd worden.
Daarom moet er ook gekeken worden naar de secties buiten de blauwe zone.
Ook daar moet afdoende ruimte beschikbaar zijn tijdens de blauwe zone tijd (ma t/m za 09:00-16:00 uur).
In de ruimte buiten de blauwe zone is de maximale bezetting 141 met een bezettingsgraad van 53%
Er kunnen dan nog 83 voertuigen in de blauwe zone worden geplaatst, voordat de maximale bezettingsgraad van 85% wordt bereikt.
De parkeerbehoefte voor dit project is 6 beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
Er is dus meer dan afdoende ruimte beschikbaar buiten de blauwe zone.

SAMENVATTING ONDERZOEKSRESULTATEN

Onderzoeksdatum		CAPACITEIT						BEZETTING								
		Straat-parkeren	Vak-parkeren	Blauwe zone	Geh. vak openbaar	Elektr. vakken	Totaal	Straat-parkeren	Vak-parkeren	Blauwe zone	Geh. vak openbaar	Elektr. vakken	Overig	Fout	Totaal	Totaal %
Donderdag 14 juli 2022	20:00-21:00	28	482	0	14	4	528	13	167	0	0	0	8	7	195	37%
Zaterdag 16 juli 2022	Blauw - 14:30-15:30	0	0	253	9	0	262	0	50	48	0	0	0	2	100	38%
Zaterdag 16 juli 2022	Regulier - 14:30-15:30	26	231	0	5	4	266	7	119	0	1	1	8	5	141	53%
Zaterdag 16 juli 2022	Totaal - 14:30-15:30	26	231	253	14	4	528	7	169	48	1	1	8	7	241	46%
Zondag 17 juli 2022	14:30-15:30	28	482	0	14	4	528	10	172	0	2	0	5	14	203	38%
Dinsdag 19 juli 2022	20:00-21:00	28	482	0	14	4	528	17	196	0	2	0	9	9	233	44%

BIJLAGE 6

a. dat de ontwikkelaar het initiatief heeft genomen om een ontwikkeling te realiseren op de percelen kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie E nummers 3248 en 2517 en deze ontwikkeling over beide percelen wordt verbonden middels een luchtbrug, gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie E nummer 4738, één en ander zoals weergegeven op bijgevoegde kaart, hierna "plangebied 1" (bijlage 1);

b. dat de percelen E 3248 en 2517 in eigendom zijn van de ontwikkelaar en het perceel E 4738 in eigendom is van de gemeente;

c. dat de onder a bedoelde ontwikkeling inhoudt dat in het plangebied de bestaande bebouwing wordt behouden en tevens uitgebreid ten behoeve van de realisatie van een hotel met maximaal 60 hotelkamers en enkele voorzieningen voor de gasten zoals een eetzaal, een sportschool en een sauna, hierna te noemen "het bouwplan";

d. dat de vigerende beheersverordening "Kom Oostburg" hiertoe partieel moet worden herzien waardoor de bestemming wijzigt van het perceel E 2517 en de toegestane goot- en bouwhoogte wijzigt op het perceel E 3248;

e. dat de bestaande bebouwing op E 3248 een gemeentelijk monument betreft en de cultuurhistorische waarde van dit pand dient te worden gerespecteerd;

f. dat de voor het bouwplan opgestelde parkeerbalans aantoont dat er een tekort is van maximaal zes parkeerplaatsen die niet in het plangebied kunnen worden gerealiseerd en dat de ontwikkelaar middels een uit te voeren parkeeronderzoek heeft aangetoond dat het tekort aan parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte rondom het plangebied;

g. dat de gemeenteraad op 23 september 2021 de Nota Grondbeleid 2021 heeft vastgesteld, volgend op de vaststelling van het Visiedocument Krachtig Verbonden (vastgesteld op 25 februari 2021) waarin is vastgelegd dat bij de uitbreiding van hotelkamers een vereveningsbijdrage wordt gevraagd ten behoeve van de Voorziening Recreatieontwikkeling;

ANTERIEURE OVEREENKOMST.

h. dat het college op 4 mei 2021 heeft besloten om - binnen de kaders van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid - voor het bouwplan een planologische procedure te voeren mits alle hiermee gepaard gaande gemeentelijke kosten alsook de uit het bouwplan voortvloeiende planschade volledig aan de gemeente wordt gecompenseerd;

i. dat de ontwikkelaar alle werkzaamheden binnen het plangebied, nodig voor de realisatie van het bouwplan, zelf realiseert of vanwege hem (doet) realiseren;

j. dat partijen afspraken hebben gemaakt over de planontwikkeling, de procedure, de uitvoering van het bouwplan en de door de ontwikkelaar te leveren (financiële) bijdragen, welke afspraken zij thans willen vastleggen in een anterieure overeenkomst waardoor mede is voldaan aan de eis van het 'anderszins verzekerd' zijn in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro")

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Begripsbepalingen

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Markt 3 en Raamstraat 1 Oostburg.

BIJLAGE 1

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

06-11-2023

Voor het geval dat om andere redenen desondanks toch wordt gekozen saldering toe te passen, is de theoretische parkeerbehoefte van de oude situatie in beeld gebracht. Uit opgave van de gemeente blijkt dat de het totale oppervlakte aan kantoorruimte (bank) in de oude situatie 1.962 m^2 bedraagt. De te hanteren gemeentelijke parkeernorm voor een kantoorfunctie met een beperkt bezoekersdeel op deze locatie bedraagt 2,55 parkeerplaats per 100 m^2 bvo. De normatieve oude parkeerbehoefte van de oude situatie bedraagt hiermee (1.962 / 100) x 2,55 = 50 parkeerplaatsen. Mocht voor deze ontwikkeling wel saldering worden toegestaan dan bedraagt het planeffect van de ontwikkeling een toename van 51,7 - 50,0 = 1,7 (afgerond twee) parkeerplaatsen.

2. Second opinion parkeeronderzoek

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Aan de hand van het parkeeronderzoek is in de onderbouwing bepaald in hoeverre de toekomstige parkeerbehoefte kan worden afgewikkeld in de omliggende openbare ruimte. Binnen deze studie is op het uitgevoerde parkeeronderzoek een second opinion uitgevoerd. Onderstaand zijn de bevindingen kort uiteengezet.

- Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in de periode 14 t/m 19 juli 2022. Hiermee is het onderzoek uitgevoerd in een week voor de start van de school-/zomervakantie in regio zuid. Vanuit oogpunt van representativiteit geldt voor parkeeronderzoeken dat deze niet in de periode van twee weken voor en twee weken na een zomervakantieperiode worden uitgevoerd. Parkeeronderzoeken voor reguliere functies worden niet uitgevoerd in de periode va twee weken voor tot en met twee weken na de zomervakantie; om eventuele invloeden van de vakantieperiode uit te sluiten. Voor gebieden met een sterk recreatief of toeristisch karakter geldt dat deze juist in de zomervakantieperiode dienen te worden uitgevoerd. In gemengde gebieden is vanuit representativiteit juist een dubbele telling wenselijk: één maal tijdens een reguliere situatie en één maal in een vakantieperiode. Onvoldoende is beargumenteerd waarom de periode van telling vanuit oogpunt van representativiteit op gebied van parkeren desondanks wél geschikt is.
- Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in een periode van één week. Hierbij is 2x op een werkdagavond en 2x op een weekenddagmiddag (zaterdag en een zondag) geteld. Bij de tellingen is 1x per moment een telling uitgevoerd. Hiermee is geen verloop van de parkeerbezetting in het gebied inzichtelijk gemaakt noch kan worden bepaald in hoeverre de gemeten tellingen een reguliere, dal- of juist pieksituatie weergeven. Onvoldoende is beargumenteerd waarom deze uitgangspunten vanuit oogpunt van representativiteit passend zijn geweest.

parkeernormen onderscheid naar gebiedsindeling. De ontwikkellocatie is conform beleid gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Tevens hanteert het gemeentelijk beleid een bandbreedte binnen de parkeernormen. In deze studie wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte; op basis van de beschikbare informatie is geen aanleiding hiervan af te wijken. De te hanteren parkeernorm voor de ontwikkeling bedraagt 1,1 parkeerplaats per hotelkamer.

Aanwezigheidspercentages
Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen door toepassing van aanwezigheidspercentages. Doordat binnen deze ontwikkeling sprake is van een monofunctionele ontwikkeling is dubbelgebruik van parkeren niet van toepassing.

Parkeerbehoefte
Binnen de ontwikkeling worden 47 hotelkamers gerealiseerd. De te hanteren parkeernorm voor deze functie betreft 1,1 parkeerplaats per hotelkamer. De toekomstige parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt hiermee 47 x 1,1 = 51,7 parkeerplaatsen. Hierin is zowel de parkeerbehoefte van de hotelgasten als van de medewerkers opgenomen. Daar de volledige parkeerbehoefte van de ontwikkeling is voorzien op te lossen in de omliggende openbare ruimte, leidt de ontwikkeling hiermee tot een toename van de parkeerbehoefte van afgerond 52 parkeerplaatsen in de omgeving.

1.2 Salderen

In voorgaande paragraaf is t de toekomstige parkeerbehoefte van de ontwikkeling berekend. Conform gemeentelijk parkeerbeleid mag een oude parkeerbehoefte van een locatie in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeerbehoefte (salderen). Het gemeentelijk beleid heeft hiervoor geen kaders of voorwaarden opgenomen in relatie tot langdurige leegstand. Conform opgave gemeente Sluis staat het pand leeg sinds 2005. Dit houdt in dat de locatie in de praktijk de afgelopen 18 jaar geen parkeerbehoefte meer heeft gegenereerd. Het omliggende (centrum)gebied is in de afgelopen 18 jaar zowel in functies als in inrichting getransformeerd en is een autoluw centrum gecreëerd.

De locatie staat inmiddels ruim 18 jaar leeg. Ondanks dat het beleid niets heeft opgenomen over saldering in relatie tot langdurige leegstand, is inhoudelijk gezien voor deze locatie vanwege de zeer lange periode van leegstand geen sprake meer van een reële salderingsmogelijkheid. Ter indicatie: veelal hanteren gemeenten tegenwoordig hiervoor een periode van maximaal 5-10 jaar.

ECLI:NL:RVS:2017:3449

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	13-12-2017
Datum publicatie	13-12-2017
Zaaknummer	201704784/1/A1
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBDHA:2017:5023, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 september 2016 heeft het college aan BPD Ontwikkeling B.V. (hierna: BPD) een omgevingsvergunning verleend om, deels in afwijking van het bestemmingsplan, aan de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat te Leidschendam twintig appartementen, negen eengezinswoningen en een parkeerkelder te bouwen, en een uitweg te maken (hierna: het bouwplan).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl AR 2017/6572

Verrijkte uitspraak

Uitspraak

201704784/1/A1.

Datum uitspraak: 13 december 2017

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A], [appellant B], [appellant C] en [appellant D], allen wonend te Leidschendam, appellanten (hierna: [appellant A] en anderen),

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 1 mei 2017 in zaak nr. 16/8663 in het geding tussen:

[appellant A] en anderen

en

het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg.

Procesverloop

Bij besluit van 26 september 2016 heeft het college aan BPD Ontwikkeling B.V. (hierna: BPD) een omgevingsvergunning verleend om, deels in afwijking van het bestemmingsplan, aan de Van Ravensteijnkade en de Warmoezierstraat te Leidschendam twintig appartementen, negen eengezinswoningen en een parkeerkelder te bouwen, en een uitweg te maken (hierna: het bouwplan).

Bij uitspraak van 1 mei 2017 heeft de rechtbank het door [appellant A] en anderen daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant A] en anderen hoger beroep ingesteld.

Het college en BPD hebben schriftelijke uiteenzettingen gegeven.

[appellant A] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 oktober 2017 waar [appellant A], bijgestaan door mr. A.M.C. Marius-van Eeghen, advocaat te Den Haag, en [gemachtigde], het college, vertegenwoordigd door E. Tolido, ir. B.N.P. Ligthart, M. Vink, en bijgestaan door M.R. Oosterhuis, en BPD, vertegenwoordigd door mr. A.G.van Keulen en C.P.J. Aartsen, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Het bouwplan is gedeeltelijk in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Damcentrum". Dit bestemmingsplan is in 2005 vastgesteld op basis van de in 2004 opgestelde beleidsnotitie "Masterplan Damcentrum". Op basis van een ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten dat mag worden afgeweken van het bestemmingsplan.

[appellant A] en anderen wonen in de omgeving van het bouwplan. Zij bestrijden in hoger beroep het oordeel van de rechtbank over de ruimtelijke onderbouwing, de parkeereisen en de welstand van het bouwplan.

2. De rechtbank heeft, na een opsomming van aspecten die in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen, geconcludeerd dat zij niet inziet dat bij die onderbouwing elementen ten onrechte niet zijn meegewogen, niet zijn onderzocht of buiten beschouwing zijn gelaten. De rechtbank ziet geen grond voor het oordeel dat de stedenbouwkundige onderbouwing onvoldoende is, of dat het bouwplan niet voldoet aan het beleid van het college.

2.1. [appellant A] en anderen betogen dat de rechtbank met dit oordeel heeft miskend dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het Masterplan dan wel het bestemmingsplan. Ten eerste omdat de afstand van het bouwplan tot andere bebouwing te klein is, en ten tweede omdat er aan de westkant geen ruimte in de vorm van een steeg is opengelaten. Bovendien voorziet het bouwplan niet in een stedenbouwkundig accent.

2.2. De Afdeling merkt allereerst op dat het feit dat het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan of van het Masterplan waarvan het bestemmingsplan een uitwerking is, op zichzelf nog niet meebrengt dat het college de omgevingsvergunning niet heeft kunnen verlenen. Bij deze omgevingsvergunning is immers juist mede vergunning verleend om van het bestemmingsplan af te wijken.

Afgezien daarvan stelt het college terecht dat in het Masterplan geen concrete afstanden zijn opgenomen die zouden moeten worden aangehouden tussen bebouwing, en dat dit Masterplan evenmin bepaalt dat er een steeg moet komen. Het betoog van [appellant A] en anderen mist in dit opzicht feitelijke grondslag. Verder heeft de rechtbank terecht geconcludeerd dat het bouwplan in overeenstemming met het Masterplan voorziet in een stedenbouwkundig accent, bestaande uit gebouwen van zes bouwlagen hoog. Dat volgens [appellant A] en anderen aan een stedenbouwkundig accent andere eisen zouden moeten worden gesteld, maakt dat niet anders.

Dit betoog faalt.

3. Wat de met het bouwplan samenhangende parkeerbehoefte betreft, heeft het college zijn Nota Parkeernormen 2012 gehanteerd. De rechtbank heeft, gezien paragraaf 2.5.13 van die nota (Parkeren bij reconstructie van gebied(en)) samen met de in bijlage 8 gegeven voorbeeldberekening parkeerbalans, terecht geconcludeerd dat uitgangspunt van de nota is dat de parkeersituatie voor de bestaande bebouwing niet mag verslechteren ten gevolgen van het bouwplan.

3.1. In een in opdracht van het college door Spark opgesteld rapport van 17 maart 2017 is berekend dat in de oude situatie (47 sociale huurwoningen) een parkeerbehoefte van 38 plaatsen in de openbare ruimte bestond. De parkeerbehoefte van het bouwplan (20 appartementen en 9 woningen) is 45 plaatsen. Daarvan zijn er 24 op eigen terrein voorzien. In het rapport wordt geconcludeerd dat het bouwplan dan ook niet leidt tot een hogere parkeerbehoefte dan in de oorspronkelijke situatie.

3.2. De rechtbank heeft geoordeeld dat het uitgangspunt dat de parkeersituatie voor de bestaande bebouwing niet mag verslechteren ten gevolge van het bouwplan redelijk is, en dat er geen aanknopingspunten zijn voor het oordeel dat de door Spark gemaakte berekeningen (waaruit volgt dat zo'n verslechtering niet optreedt) niet juist zijn.

[appellant A] en anderen betogen - op zichzelf in overeenstemming met de aangehaalde notitie van Spark - dat er voor het bouwplan 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn, en dat dit leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie. Volgens hen wordt wat de parkeerbehoefte betreft ten onrechte een vergelijking gemaakt met de situatie waarin ter plaatse nog 47 sociale huurwoningen aanwezig waren, omdat die woningen al jaren geleden zijn afgebroken nadat zij al enige tijd leeg stonden of tijdelijk werden bewoond.

Volgens [appellant A] en anderen is er in het gebied Damcentrum een tekort van 637 parkeerplaatsen. Volgens hen wordt met de als gevolg van de vergunning benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte, niet voldaan aan de eisen uit de Nota Parkeernormen 2012. Die afwijking kan volgens hen alleen onder de onder 2.11 van de nota beschreven voorwaarden worden toegestaan. Aan die voorwaarden is volgens hen niet voldaan.

3.3. De Afdeling stelt voorop, zoals zij onder meer in haar uitspraak van 9 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2566, heeft overwogen dat bij - zoals hier - vervangende nieuwbouw een eventueel bestaand tekort aan parkeerplaatsen als regel buiten beschouwing kan worden gelaten. Er dient slechts rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzicht van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te slopen pand. Leegstand van dat pand gedurende een periode is daarbij niet relevant.

Anders dan [appellant A] en anderen betogen, heeft de rechtbank dus terecht en in overeenstemming met de uitgangpunten van de Nota Parkeernormen 2012 beoordeeld of de vervanging van de 47 sociale huurwoningen - ook al hebben deze enige tijd leeggestaan - door de 20 appartementen en 9 woningen, leidt tot een toename van de parkeerbehoefte (en daarmee een verslechtering van de parkeersituatie). Er is geen grond voor het oordeel dat de rechtbank op basis van het rapport van Spark niet heeft mogen aannemen dat de parkeerbehoefte - mede gezien het feit dat in de oude situatie uitsluitend op de openbare weg werd geparkeerd terwijl het bouwplan voorziet in een aanzienlijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein - niet zal toenemen.

Reeds hierom geeft het hoger beroep de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de rechtbank in het aspect parkeren aanleiding had moeten zien het bestreden besluit te vernietigen. Of, zoals [appellant A] en anderen onder meer betogen, er rekenfouten zitten in de inschatting van het college van de parkeerbehoefte in het gehele centrumgebied van Leidschendam, als weergegeven in de zogenoemde 'dynamische parkeerbalans', kan in het midden blijven.

4. Wat welstand betreft heeft de rechtbank, kort weergegeven, geconcludeerd dat de welstandscommissie in een gemotiveerd advies van 5 januari 2017 het bouwplan positief heeft beoordeeld. Dat SCALA architecten in een aantal in opdracht van [appellant A] en anderen opgestelde rapporten een andere visie heeft gegeven op het bouwplan, betekent volgens de rechtbank niet dat het advies van de welstandscommissie niet deugdelijk is. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat de welstandscriteria naar hun aard niet in de weg staan aan verschillende waarderingen van het bouwplan.

4.1. [appellant A] en anderen betogen dat de rechtbank hiermee voorbij gaat aan de in de rapporten van SCALA architecten gemaakte opmerkingen.

4.2. De welstandscommissie heeft in een advies van 5 januari 2017 uiteengezet waarom het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft daarin gemotiveerd weergegeven waarom het bouwplan voldoet aan de eisen die uit de welstandsnota voortvloeien voor de gebiedstypen "Rooilijn-stedebouw" en "Vlietoevers" waarin het bouwplan is gelegen.

Er zijn drie rapporten van SCALA architecten, waarvan met name het rapport van 17 maart 2017 een toegespitste reactie op het advies van 5 januari 2017 bevat. In dit rapport van SCALA architecten is wat dit betreft als kernbezwaar gesteld dat "de welstandscommissie niet heeft gemotiveerd waarom architectonische expressie een stedenbouwkundig gebrek van schaalbreuk kan maskeren". Mede gezien het hogerberoepschrift en de daarbij behorende bijlagen, waarin vele malen wordt gerefereerd aan de te grote bouwmassa en het volgens [appellant A] en anderen bestaande "gebrek aan ingetogenheid", gaat de Afdeling ervan uit dat het kernbezwaar van [appellant A] en anderen is dat het bouwplan uit een oogpunt van welstand een te grote bouwmassa toelaat in vergelijking met de omgeving.

Hierover overweegt de Afdeling dat de welstandscommissie het bouwplan aan de hand van de criteria in de welstandsnota aan redelijke eisen van welstand toetst en zich daarbij heeft te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, dan wel, indien het bouwplan daarvan afwijkt, die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de

Afdeling van 14 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU7930). Gelet op de bereidheid van het college om een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te verlenen ten behoeve van de situering en maatvoering van het bouwplan, dient deze situering en maatvoering bij de welstandstoets te worden gerespecteerd en kan daarin, anders dan [appellant A] en anderen betogen, geen grond zijn gelegen voor een negatief welstandsoordeel.

De rapporten van SCALA architecten en de door [appellant A] en anderen in het hoger beroepschrift en de daarbij behorende bijlagen naar voren gebrachte stellingen geven de Afdeling ook voor het overige geen aanleiding voor het oordeel dat het college niet van de deugdelijkheid van het welstandsadvies heeft kunnen uitgaan, en evenmin voor het oordeel dat het college niet op basis van dit advies heeft kunnen concluderen dat uit een oogpunt van welstand geen aanleiding bestaat vergunning te weigeren. De rechtbank heeft dan ook terecht ook in dit opzicht geen aanleiding gezien voor vernietiging van het bestreden besluit.

5. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, voorzitter, en mr. W. Sorgdrager en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.J. van der Zijpp, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillessen w.g. Van der Zijpp
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 december 2017

262.

Hulst 20-11-2023

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Sluis.
Postbus 27
4501 AA Oostburg

Schrijven College van B&W inzake vaststelling bestemmingsplan Markt3/Raamstraat 1 te Oostburg.

Geachte raadsleden,

Van het College van Burgemeester en wethouders kregen wij op 15-11-2023 een het schrijven waarin zij aankonden om uw Raad te adviseren het bestemmingsplan t.b.v. Markt 3 en Raamstraat 1 niet vast te stellen vanwege de second opinion t.a.v. het Parkeren. Zie bijlage 0
Volgens onze gegevens is deze conclusie niet terecht.

Om de situatie ten aanzien van het parkeren nog eens kort op papier te zetten, vindt u onderstaande opzet van het verloop van het proces. Veder geef ik u ik op blz. 3 nog een aantal antwoorden t.a.v uw motie van 11 mei 2023.

Op 15 december2020 is na een vooroverleg met het toenmalige College van B&W, namens de nieuwe eigenaren een principeverzoek tot medewerking ingediend.
In dit verzoek stonden een bandbreedte van 54 tot 60 te realiseren hotelkamers opgenomen.
18 van deze kamers waren gepland in het gebouw Raamstraat 1.

Bij dit principeverzoek was een parkeerbalans gevoegd op basis van de op dat moment gebruikelijk CROW uitgangspunten. Hierbij was uitgegaan van de bestaande indeling en het voormalige gebruik als Bankgebouw. Op basis van deze opzet bleek dat er voor het voormalige gebruik 69 parkeerplaatsen voor een dergelijke invulling moesten worden voorzien. Voor een hotel van 60 kamers waren er (veel) minder parkeerplaatsen noodzakelijk. (Zie bijlage 1)

Meer dan een jaar daarna, op 23 september 2021 heeft de Gemeente het parkeerbeleidsplan vastgelegd in het Bestemmingsplan. (Voor deel Zie bijlage 2)

Vanaf dat moment moest er bij de beoordeling van parkeren van dit beleidsplan worden uitgegaan. Dit was een aanscherping van de eerdere uitgangspunten.
Pas op 16 maart 2021 heeft de monumentencommissie een positief advies, onder voorwaarden, over dit plan uitgebracht.
Op 21 mei heeft het College een besluit tot medewerking genomen. (Zie bijlage 3)
Op 10 januari 2022 is het concept bestemmingsplan aan de behandelende ambtenaar toegezonden.
Op 14 februari 2022 is er namens de eigenaren een inspraakavond gehouden waarbij de opzet van het nieuwe bestemmingplan aan de omwonenden is gepresenteerd.

Op 22 maart 2022 heeft Juust een aangepast parkeeronderzoek op basis van de in het bestemmingsplan vastgestelde nieuwe beleidsregels gemaakt. (Zie bijlage 4)
Volgens het bestemmingsplan en de beleidsregels moet er volgens Juust worden uitgegaan van 32 kamers die binnen de huidige bestemming kunnen worden gebouwd en daarnaast een uitbreiding met 23 kamers waarvoor er een aanpassing van het bestemmingplan noodzakelijk is.
Volgens dit rapport mag enkel voor de kamers waarvoor een bestemmingswijziging nodig is een aanvullende parkeereis opgelegd worden.

Uit de door Juust opgemaakte parkeerbalans, gecombineerd met de aanwezigheidspercentages blijkt dat er ten gevolge van de bestemmings- planwijziging enkel op de avonden in de week en op zaterdag een theoretisch tekort is van is van 5 stuks is en op zondag 6 stuks.

Omdat er nu wordt nu wordt uitgegaan van 47 kamers i.p.v. 55 komt het theoretisch tekort uit op 3 tot max 4 parkeerplaatsen. (Zie onderaan bij beantwoording vragen uit Motie raad.)

Ter info Op 28 april 2022 is het nieuwe college van B&W geïnstalleerd.

Om te onderzoeken of dit tekort in de omgeving kan worden opgevangen zijn, er na overleg met de Gemeente op de maatgevende momenten tellingen naar de vrije parkeerplaatsen uitgevoerd. (Zie onderzoeksopzet Bijlage 5).
Op andere tijdstippen was dit niet vereist omdat er dan een ruime, positieve parkeerbalans is.

Uit dit onderzoek blijkt dat de maximale bezetting op zaterdag 16 juli 2022 aanwezig was met een bezettingsgraad van 46%. Er wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de opzet conform het bestemmingsplan zoals dit is uitgevoerd door Juust waarbij het maximale theoretische tekort op 6 uitkomt.

Op 5 mei 2023 is er met het College een anterieure overeenkomst gesloten waarin wordt vermeld dat is aangetoond dat het tekort aan parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte rondom het plangebied. (Zie deel hiervan in Bijlage 6)

In het advies van Goudappel (Voor deel zie bijlage 7) staat dat er in het beleidsplan niets staat opgenomen over salderen maar dat het in den lande gebruikelijk is om bij lange leegstand de saldering te laten vervallen.

Volgens dit advies komt bij wel salderen komt het planeffect uit op afgerond 2 parkeerplaatsen.

In het beleidsplan parkeernormen staat echter onder 02/Kader onder punt 2.2.3. wel degelijk iets vermeld over salderen. *Bij uitbreidingsplannen wordt de oude parkeervraag van de huidige functie in mindering gebracht op de nieuwe parkeervraag.*

Wij zijn dan ook van mening dat de gevolgtrekkingen uit het advies van Goudappel niet op de werkelijk planologische situatie en niet op basis van het vastgesteld bestemmingplan zijn genomen.

Ook in een uitspraak van de Raad van State staat opgenomen dat leegstand geen invloed mag hebben op saldering. (Zie bijlage 8)

Deze uitgangspunten zijn aan het College voorgelegd.

Ondanks dat heeft het college op basis de opzet van Goudappel u het advies om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Ik verzoek namens de eigenaren van deze panden om als Gemeenteraad toch over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

De realisatie van een mooi hotel in Oostburg zal zorgen voor meer bezoekers aan Oostburg en een hogere omzet van de winkels en horeca en meer toeristenbelasting.

Dit komt ook de werkgelegenheid ten goede en zorgt voor een goede invulling van deze locatie met het behoud van een Gemeentelijk monument dat inmiddels al 18 jaar leeg staat.

Antwoorden op de Motie van de Raad van 11 mei 2023.

O Na het bestuderen van de motie van de raad zijn de uitgangspunten voor het aantal kamers te realiseren kamers in het hotel naar beneden toe tot 47 bijgesteld.
Naar aanleiding van de motie van de Raad van 11 mei 2023 is een nader onderzoek naar de markt- behoefte in de Gemeente Sluis uitgevoerd. Zie bijlage 9 (Van Der Reest advies in separaat toegezonden bijlage) . Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van stukken die bij het Hotelmarktonderzoek Provincie Zeeland van april 2020 zijn opgemaakt. (Dit provinciale onderzoek is uitgevoerd door adviseur van de Gemeente inzake het masterplan Oostburg)
Het onderzoek marktbehoefte van van der Reest. bevestigd de eerdere marktstudies van de aanvragers en komt tot de conclusie dat er in de Gemeente Sluis ruim voldoende ruimte is voor de geplande bouw van dit hotel.
De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 60 kamers waren slechts indicatief opgenomen, zonder dat hiervoor een definitieve planinvulling was gemaakt. De werkelijk planopzet gaat nu uit van een boetiekhotel van 47 kamers waarvan 32 in het pand Markt 3.
Na overleg met het College is besloten het aantal kamers in het bestemmingsplan tot 47 te beperken.

O Ten aanzien van het uitgevoerde parkeeronderzoek wil ik u verwijzen naar bovenstaand schrijven en de bijgevoegde stukken. Volgens deze stukken is hier wel sprake van Salderen en zijn de telmomenten wel correct, en in overleg met de Gemeente uitgevoerd.

0 De toegevoegde bouwmassa op de 2e verdieping is vanaf de Markt niet en vanuit de openbare ruimte nagenoeg niet zichtbaar. Deze massa past binnen de binnenstad van Oostburg.

0 Bij de Raamstraat 1 geeft het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter aan. De goot en bouwhoogten blijven bij het voorliggende bestemmingsplan op het zelfde niveau. Enkel het gebruik gaat van de bestemming Gemengd naar de bestemming Logiesgebruik. De lichttoetreding tot de kamers aan de achterzijde gaat via patio's, waarbij er geen inkijk in de achtergelegen tuin ontstaat. Aan de kant van de appartementen komt enkel een schuin dak van 2 tot 3 meter hoog op een afstand van 7 meter uit de achtergevel van de appartementen. In dit dakvlak komen geen ramen.

0 Ten aanzien van de Bouwmassa is een schaduwstudie aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd die duidelijk aangeeft dat de schaduweffecten slechts beperkt zijn.

0 Het bestemmingsplan staat de vestiging van een hotel in het pand Markt 3 nu al toe. Op 11 september 2021 is de aanvraag voor de aanpassing van het bestemming t.b.v. een betere opzet, de haalbaarheid en goede realisatie van het hotel ingediend. Het masterplan Oostburg is van een veel latere datum en nog niet officieel in werking noch vastgesteld. Volgens de website www.masterplanoostburg.nl liggen hier alle opties nog open. Daarom kan hier nu niet aan worden getoetst. Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie blijkt in ieder geval dat een boetiekhotel op deze plaats zeker past. Een dergelijk hotel past zeker in het Masterplan om Oostburg op te waarden en een boost te geven.

Ovacon
J. Wijnacker
Visbrug 11

4561 BK Hulst T: 0644722257 jan@ovacon.nl