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

ons kenmerk	:	ED/U/2023
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,

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.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is door Goudappel gekeken naar een hotel met in totaal 47 hotelkamers. Hiermee is Goudappel ook uitgegaan van het aangepaste bouwplan. Hiermee heeft Goudappel de juiste uitgangspunten gehanteerd. In uw zienswijze worden verder geen redenen genoemd

U merkt tevens op dat Goudappel ten onrechte adviseert om geen verrekening plaats te laten vinden met de voorgaande functie (zijnde de ABN AMRO bank). Dit omdat er hierover niets opgenomen is in het parkeernormenbeleid. Door Goudappel is in haar advies duidelijk uiteengezet waarom verrekening met de voorgaande functie niet reëel is. Hierbij is door de deskundige onderkend dat hierover geen duidelijke regel is opgenomen in het parkeernormenbeleid. Lettende op het tijdsverloop tussen het stopzetten van de voorgaande functie en de nieuwe ontwikkeling (circa 18 jaar) en de wijzigingen in het openbaar gebied zijn wij nu ook van mening dat verrekenen geen reële mogelijkheid is.

In uw zienswijze geeft u aan dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is om de parkeervraag op te vangen én dat het uitgevoerde parkeeronderzoek wel zorgvuldig is voorbereid.

De aangevoerde gronden geven geen aanleiding voor een ander oordeel. De enkele verwijzing naar de conclusies uit het eerder uitgevoerde onderzoek biedt ons geen nieuwe inzichten dat de conclusies van Goudappel omtrent het uitgevoerde onderzoek onjuist zijn. Daarnaast vinden wij het beleidsmatig ook onwenselijk om de volledige parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen volgend uit deze ontwikkeling af te wentelen op de openbare ruimte. In uw zienswijze wordt hierbij voorgegaan aan het feit dat de hoofdregel is dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. De afwenteling van de totale parkeerbehoefte in die omvang op de openbare ruimte vinden wij ruimtelijk onaanvaardbaar. Zeker nu een hotel leidt tot een aanzienlijke hoeveelheid aan lang parkeren welke een zwaardere belasting oplevert in de openbare ruimte dan kort parkeren.

Wij merken nog wel nadrukkelijk op dat uw weergave van het verloop van de communicatie met ons omtrent het parkeeronderzoek een onjuiste weergave is. Het parkeeronderzoek is reeds gevraagd voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan én dus niet naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Daarnaast was uzelf degene die het ontwerpbestemmingsplan met spoed ter inzage wilde laten leggen. Dit kunt u dus niet ons verwijten.

Nu het advies door een deskundige partij is opgesteld en de getrokken conclusies volgen uit de feiten en omstandigheden en de overwegingen in het advies wordt voor de motivering van het onderdeel parkeren verwezen naar het uitgebrachte advies van Goudappel. In uw zienswijze worden geen nieuwe feiten of omstandigheden naar voren gebracht waaruit blijkt dat dit deskundigenadvies onjuist zou zijn. Om deze reden leidt uw zienswijze niet tot een ander oordeel en hebben wij aan de raad voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan op basis van dit advies niet vast te stellen.

<u>Leegstand</u>
In uw zienswijze geeft u aan dat dit leidt tot een langere leegstand van de desbetreffende objecten. Daarnaast merkt u in algemene zin op dat deze lijn er voor zorgt dat bij nieuwe ontwikkelingen van panden die langer dan 5 tot 10 jaar leegstaan ook meer parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

Binnen de beheersverordening ‘Kom Oostburg’ zitten voldoende mogelijkheden om te komen tot een herontwikkeling voor het perceel Markt 3 te Oostburg met de bestemming ‘Centrum’. Hierbij zal dan voldaan dienen te worden aan alle voorwaarden die hiervoor gelden, waaronder parkeren. Daarnaast zijn wij van mening dat in het parkeernormenbeleid voldoende mogelijkheden zitten om te komen tot een maatwerkoplossing voor reële initiatieven. Hierbij zal echter wel binnen de kaders gebleven dienen te worden die het parkeernormenbeleid stelt. Bij het voorliggend initiatiefnemer is hier geen sprake van en zodoende hebben wij besloten om de raad voor te stellen het voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

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 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.

Tot slot
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u alsnog vragen dan kunt u contact opnemen met het cluster planologie van de afdeling Externe Dienstverlening via het telefoonnummer 0117 457 000 of op het e-mailadres planologie@gemeentesluis.nl.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue