From: Jan Wijnacker - Ovacon B.V. <jan@ovacon.nl>
Sent: maandag 2 oktober 2023 19:49:46
To: Info Gemeente Sluis
Cc: 'Andries Korff'; V van Gelder; 'Arnout Bruynesteyn'; 'Henk J.Smits'
Subject: Zienswijze inzake het Bestemmingsplan Markt3- Raamstraat 1 te Oostburg.
Attachments: Reactie op schrijven B en W Sluis d.d 21-09-2023.pdf

---

Geachte College,

Namens de eigenaren van Markt 3 te Oostburg zend ik u hierbij een zienswijze op uw schrijven van 21-09-2023

Met vriendelijke groet,

Ovacon B.V.

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

Aan het College van B en W van de gemeente Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg.

Reactie op uw schrijven van 21 september 2023 inzake het voornemen tot het niet vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg.

Geacht College,

Wij maken hierbij bezwaar tegen uw voornemen om de raad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan "Markt 3/Raamstraat 1 Oostburg" niet vast te stellen in verband met het advies van Goudappel.

Het advies van Goudappel en het daaruit volgende besluit van uw College is naar onze mening op verkeerde uitgangspunten gebaseerd en stroken niet met het vastgestelde beleid parkeernormen, ons uitgebreid vooroverleg, de voorgaande besprekingen en toezeggingen en de afgesloten anterieure overeenkomst.

T.a.v het advies van Goudappel van 8 september 2023 t.a.v. het parkeren het volgende:

Goudappel komt in de conclusie t.a.v. het salderen uit op een totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen van 52 hierbij wordt uitgegaan van CROW normen van 2,55 per 100 m2 bestaand gebruik. Dit is niet correct omdat moet worden uitgegaan van het Gemeentelijk parkeerbeleid bepaalde 3,55. Juust heeft 28 maart 2022 op basis van het vastgestelde gemeentelijk beleid, het bestaande aantal parkeerplaatsen wel correct bepaald op 65. Hierbij wordt bovendien nog onderscheid gemaakt in diverse perioden per dag. Dit geeft een beter beeld van de werkelijke parkeerbehoefte.
Het advies van Goudappel is in strijd met het gemeentelijk beleid dat aangeeft dat alleen de uitbreiding moet meegenomen worden. Aan alles wat rechtstreeks past in het bestemmingsplan kunnen niet met terugwerkende kracht extra eisen aan worden gesteld.

Het college van B&W heeft dit in de anterieure overeenkomst die op 5 mei 2023 is ondertekend nogmaals bevestigd . Onder de overweging onder f van deze overeenkomst staat het volgende:

- *de voor het bouwplan opgestelde pareerbalans (opgesteld door Juust) 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 parkeer onderzoek heeft aangetoond dat het tekort aan parkeerplaatsen opgevangen kan worden in de openbare ruimte rondom het plangebied.*

Hier onderstaand willen wij nog nader ingaan op de opmerkingen van Goudappel:

Reactie op het advies van Goudappel ter zake van de bepaling van de parkeerbehoefte.

De Gemeente heeft op 07-08-2020 een beleidsnota vastgesteld met de titel “parkeernormen”.

In deze, nog zeer recent vastgestelde nota, staan duidelijk de richtlijnen, hoe om te gaan met parkeren weergegeven.

In artikel 2.2.3 staat het volgende:

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.

In de beleidsnota staat, zoals door Goudappel terecht is vermeld, niets opgenomen over het beleid bij langdurige leegstand. Omdat de beleidsnota nog maar zo recent is vastgesteld mogen wij er van uitgaan dat Gemeente hier geen behoefte voor had en dat saldering hier is toegestaan. Dit is in de anterieure overeenkomst nogmaals bevestigd.

De eerste plannen om tot herbestemming over te gaan dateren van 2017, ruim voor dat het parkeerbeleid was vastgesteld. Wij mochten en mogen er daarom van uitgaan dat dit parkeerbeleidsplan geen invloed heeft op de plannen om het pand om te zetten naar een hotelfunctie.
De Gemeente was immers al lang op de hoogte van de plannen en had dat onderwerp daarom zeker in het beleidsplan moeten meenemen.
In het genomen principebesluit en de verder onderhandelingen is dit ook nooit ter sprake gekomen.

Op 22 maart 2022 is in opdracht van de Gemeente door Juust een opzet gemaakt van de parkeer-behoefte conform het Gemeentelijk beleidsplan. Juust heeft, in opdracht van de Gemeente Sluis de bestaande situatie hierbij afgezet tegen de nieuwe situatie met het herbestemmen tot hotel . In deze opzet is nog uitgegaan van 55 hotelkamers i.p.v. de aanpassing naar 47 hotelkamers. (Ongeveer 15 % minder)

Zie onderstaande deel uit dit onderzoek.

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]

Omdat er nu minder kamers komen dan in bovenstaande rapport vermeld, namelijk (55-47=) 8 minder kamers, of 9 parkeerplaatsen minder dan volgens de opzet van Juust zouden hier, enkel op zaterdag en zondag een verschil met de volgens het bestemmingsplan vigerende situatie zijn van ongeveer 4 parkeerplaatsen.

Opmerkingen Goudappel inzake het uitgevoerde parkeeronderzoek:

Voorafgaande aan het uitvoeren van het verkeersonderzoek is overleg gevoerd naar de wensen van de Gemeente.

Van het onderzoeksbureau kregen wij het volgende bericht op onze vraag hoe zij het onderzoek gaan uitvoeren:

Om ervoor te zorgen dat wij onderzoeken naar wens van een gemeente uitvoeren, raadplegen wij die of zelf of wij vragen de aanvrager dat te doen.

De heer de Koster heeft dit, hierop, namens de aanvragers, telefonisch opgevraagd bij de ambtenaar, die als contactpersoon voor het parkeerbeleid staat vermeld en heeft het antwoord in de vorm van een e-mail van 12-07-2022 aan het onderzoekbureau gestuurd:

Dank voor je snelle reactie. Zojuist gebeld met de gemeente Sluis. De gemeente heeft aangegeven om te tellen op de moment dat uit het verkeersadvies van Juust blijkt dat de parkeerdruk het hoogst is. Kortom, op een doordeweekse dag tijdens kantooruren heeft het geen zin, omdat uit de parkeerbalans blijkt dat er dan een sterk verbeterde situatie is ten opzichte van de huidige situatie.

Kortom, zij zouden graag zien dat er geteld wordt op zaterdag en zondag (overdag) en op twee doordeweekse avonden. Wellicht dat je een doordeweekse dag en dezelfde avond zou kunnen combineren, i.p.v. twee doordeweekse avonden. Tip Gemeente: kom niet op woensdag, dan is het weekmarkt.

Op basis van dit advies heeft het onderzoeksbureau de onderstaande onderzoeksopzet gemaakt.

WERKPLAN

ONDERZOEKSOPZET

Het gebied zal worden opgedeeld in secties. Secties lopen in principe van straathoek tot straathoek. Een straat wordt dus opgedeeld in meerdere secties, maar er komt ook een totaal per straat en voor het hele onderzoeksgebied.

Binnen het gebied zal de capaciteit worden bepaald.

Er zal onderscheid worden gemaakt in:

- Straatparkeren;
- Vakparkeren;
- Gehandicaptenvakken (niet op kenteken);
- Vakken voor elektrisch laden;
- Laad- en losplaatsen.

De bezetting van al deze plaatsen zal per categorie in de rapportage tot uitdrukking worden gebracht.

Qua bezetting voegen wij nog een aantal categorieën aan toe:

- Overig (bouwcontainers, bouwmateriaal, aanhangwagens, enzovoort);
- Foutparkeren.

Per onderzoeksronde zal er één ervaren medewerker worden ingezet.
Een onderzoeker met jarenlange ervaring in het uitvoeren van dit soort onderzoeken.

ONDERZOEKSDATUMS EN -TIJDEN

In het gebied wordt vier maal de bezetting opgenomen:
1x op dinsdag, 1x op donderdag, 1x op zaterdag en 1x op zondag.

De Verkeerstellers stelt voor om de parkeerdrukmetingen uit te voeren op de volgende datums:

Onderzoeksdatum	**Onderzoekstijden**
Donderdag 14 juli 2022	20:00-21:00
Zaterdag 16 juli 2022	14:30-15:30
Zondag 17 juli 2022	14:30-15:30
Dinsdag 19 juli 2022	20:00-21:00

De bovenstaande datums e onderzoekstijden zijn voorstellen.
Als andere datums gewenst zijn, dan zullen die in goed onderling overleg worden bepaald.

Het mag blijken dat het onderzoekbureau niet over een nacht ijs is gegaan en dat er, na overleg met de gemeente wel is geteld is op de gevraagde maatgevende tijdstippen. Deze tijdstippen zijn derhalve mede bepaald uitgaande van de opgave van de parkeerbalans door Juust. Omdat het bestaande gebruik ook tijdens de weekmarkt aanwezig was heeft dit verder geen invloed op de uitgevoerde tellingen. In die periode is er enkel een gunstig effect van 60 plaatsen minder, zoals dit vanuit de opzet zoals dit blijkt uit de opzet zoals door Juust is gemaakt. Dit is meer dan de generatie van parkeerbehoefte vanuit het hotel.

Een parkeeronderzoek was in de drie jaar, tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan, door de Gemeente nooit als nader eis gesteld. Pas nadat hierover vragen uit de omgeving waren gekomen is het advies gegeven om dit als aanvulling op de stukken alsnog nog te verstrekken. De keuze om net voor de vakantie te gaan tellen is genomen omdat er spoed bij was i.v.m. met de behandeling in de Gemeenteraad.
Omdat er in Oostburg ook een invloed is van de vakanties aan de kust is, is de keuze van dit tijdstip

om te tellen zeker niet slecht gekozen en zijn de gekozen data representatief voor dit project.

DE VERKEERSTELLERS
VERKEERSONDERZOEK

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%

Uit de onderzoeksresultaten lijkt dat er geen grote verschillen zijn in de week voor en de week tijdens de vakantie. Uit alle opnamen blijkt dat er ruim voldoende parkeercapaciteit in een straal van 200 meter aanwezig is. De extra parkeerplaatsen passen gemakkelijk binnen de bestaande parkeervoorzieningen.



In de dagsituatie, waarop het op woensdag weekmarkt is, wordt in de opzet van Juust, t.b.v. het hotel, uitgegaan van een totale parkeer- behoefte van ongeveer 10 parkeerplaatsen.

Door het gewekte vertrouwen zijn er investeringen gedaan, waaronder de aankoop van het pand, alsmede het opstellen van de benodigde stukken en onderzoeken voor de bestemmingswijziging. Deze investeringen zouden niet gemaakt zijn, zonder de positieve besluitvorming van uw college.

Het is de ontwikkelaar volstrekt onduidelijk waaruit de door uw college 'gewijzigde inzichten' bestaan. Dat betekent dat het besluit is genomen in strijd met artikel 3:4, eerste lid, van de Awb. Wij verwijzen u naar twee recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1694) over het vertrouwensbeginsel in het omgevingsrecht. Op 7 oktober 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2385) heeft de Afdeling geoordeeld dat enkel een toezegging in een principebesluit al een gerechtvaardigd vertrouwen kan opleveren. Daarnaast is de onderbouwing ten aanzien van parkeren van Goudappel onjuist omdat dit bureau uitgaat van een verkeerde grondslag, dit is in strijd met het motiveringsbeginsel als genoemd in artikel 3:46 van de Awb. Tot slot is met de initiatiefnemers nooit over eventuele noodzakelijke alternatieven, ten aanzien van parkeren gesproken. Dat hierover afspraken zijn gemaakt in de anterieure overeenkomt gaat nog veel verder dan enkel een principebesluit zoals vermeld in deze uitspraken van de State.

Mocht uw college, dan wel de gemeenteraad, niet bereid zijn het huidige standpunt te herzien, dan vinden wij dat er sprake is van onbehoorlijk en onrechtmatig handelen van het bestuur van de gemeente Sluis. Wij zullen de geleden schade, welke in ieder geval bestaan uit de kosten gemaakt door de adviseurs, overleggen en vertragingsschade claimen bij uw organisatie. Wij zijn altijd bereid dit bezwaar mondeling toe te lichten en samen over een oplossing te praten.

Indien uw College uw medewerking intrekt en/of de Gemeenteraad het bestemmingsplan niet vaststelt worden wij genoodzaakt een schadeclaim in te dienen.
Het pand dat al 20 jaar leeg staat zal dan nog vele jaren langer leeg blijven staan.

Als het beleid van de Gemeente, op een later tijdstip, volgens het vermelde in het advies van Goudappel wordt aangepast, inzake langdurige leegstand is er geen enkele nieuwe planontwikkeling voor panden die langer dan 5-tot 10 jaar leegstaan mogelijk, zonder dat er extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit zal een grote rem zetten op de geplande herontwikkeling van Oostburg.
In een grootstedelijke omgeving kan een dergelijk leegstandbeleid wenselijk zijn, maar is dit zeker niet in een plaats zoals Oostburg waar geen enkele parkeerdruk aanwezig is.
In de grote steden wordt hierbij een loopafstand van 800 meter zelfs nog al aanvaardbaar gezien. Dit betreft in dat geval de volledige kern Oostburg.

Wij vragen u dan ook met onze motivatie t.a.v. het parkeren in te stemmen en niet mee te gaan met het, met verkeerde uitgangspunten opgestelde advies, van Goudappel en de bestemmingsplanprocedure voor te zetten.

Hoogachtend,

V. Van Gelder
Riouwstraat 52b
4585 HZ 's Gravenhage

D.d. 28-09-2023

Trusthave Management BV
t.a.v.: A. Korff
Van Speijkstraat 66
2518 GE 's Gravenhage

D.d. 28/09/2023

Ongeveer 32 stuks parkeerplaatsen kunnen tijdens de markt op woensdag overdag niet worden gebruikt.
Dit zijn allen tijdelijke parkeerplaatsen in de blauwe zone. Er resteren echter nog voldoende vrije parkeerplaatsen in een straal van 200 meter. Volgens de tellingen, zijn er buiten de blauwe zone om 262 parkeerplaatsen binnen de straal van 200 meter vanuit de toegang tot het hotel.
De nieuw invulling van de bestaande bebouwing geeft volgens de opzet van Juust zelfs een verbetering t.o.v. de voormalige invulling met kantoren in de kantooruren van ongeveer 50 parkeerplaatsen. Dit is ook het moment waarop de weekmarkt wordt gehouden.

Totaal zijn er in de zone met een straal van 200 meter 528 parkeerplaatsen geteld, waarvan er 266 in de blauwe zone liggen. In deze zone mag je enkel met een parkeerkaart van maandag t/m zaterdag tussen 9 en 16 uur maximaal 2 uur met een vrij parkeren.

Buiten deze tijden om is het daarom vrij parkeren op alle 528 parkeerplaatsen. Dit is zo ook in de opzet van de verkeerstellers meegenomen onder de vermelding vak parkeren en parkeren in blauwe zone.

In de meest ongunstige telperiode , op zaterdag 16 juli tussen 14u30 en 15u30 bleek dat er 141 van de 262 vrije parkeerplaatsen bezet waren dit is 54%.
Van de 266 in de blauwe zone bleken er in dezelfde telperiode 100 parkeerplaatsen bezet dit is 38%.

Hieruit blijkt dat ook in het geval de blauwe zone niet wordt meegerekend er voldoende parkeerplaatsen zijn vooral als wij uitgaan van saldering.

In het geplande hotel komen er ook bezoekers die enkel gedurende de nacht en op zondag komen en gelet op de periode van 2 uur met een kaart, vanaf 14 uur ‘s avonds en/of tot 11 uur ’s morgens normaal gebruik kunnen maken van parkeren in de Blauwe zone. Op deze momenten staan deze parkeerplaatsen vaak leeg. Dit geeft nog extra parkeercapaciteit als aanvulling op de vrije parkeerplaatsen. De blauwe zone zal voornamelijk worden benut voor het tijdelijk parkeren bij de aankomst of vertrek van de hotelgasten.

De invloed van de 5 extra parkeerplaatsen (Volgens Juust) voor het aanpassen van de bestemming, in relatie tot de beschikbare plaatsen kan dan ook als verwaarloosbaar worden gezien.

Zelfs indien er niet van saldering wordt uitgegaan zijn er daarom zelfs nog meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Verkeersgeneratie:

Zoals in het rapport van Goudappel is vermeld is het aandeel in de verkeersgeneratie geen knelpunt.
De vermelde 150 extra verkeersbewegingen ontstaan bovendien pas bij 100 % bezetting.
Uitgaande van een bezetting van 70% komt dit neer op 105 verkeersbewegingen per dag.
Uitgaande van de dag situatie zijn dit minder dan 10 voertuigen per uur.

Het vertrouwensbeginsel en jurisprudentie.

Met het principeakkoord, de toegezonden planschadeovereenkomst, de voortdurende communicatie tussen de gemeente Sluis en de initiatiefnemer en zijn adviseurs en het ter inzage leggen van het voor dit project opgesteld bestemmingsplan, heeft de gemeente Sluis het vertrouwen gewekt dat het mee zou werken aan het initiatief. Met name de principe uitspraak door uw college is een expliciete uitspraak die kan worden gekwalificeerd als een toezegging. Datzelfde orgaan adviseert nu het bestemmingsplan niet vast te stellen. Initiatiefnemers gaan hiertegen sowieso in beroep.