accon avm
adviseurs en accountants

Ruimte voor ondernemen.

ACCON AVM JURIDISCH ADVIES B.V.
KVK NUMMER 9114594

POSTBUS 9221
6800 KB ARNHEM
TEL 088-446 74 07

WWW.ACCONAVM.NL

AANTEKENEN
Gemeente Sluis
t.a.v. het College van B. en W.
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

Gemeente Sluis
Ingekomen
11 JAN. 2023
NR.

DATUM 9 januari 2023
KENMERK 2023/882410/cc
BIJLAGE(N) Producties 1 en 2
BEHANDELD DOOR mevrouw [redacted]

BETREFT Zienswijzengeschrift naar aanleiding van het ontwerpbewstemmingsplan "Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg"
Door: [redacted]

23.0000375
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Geachte dames en heren,

[redacted] met haar bedrijf gevestigd aan de [redacted] en zelf wonende aan de [redacted] heeft mij gevraagd een zienswijzengeschrift voor haar in te dienen.
Ik dien dit zienswijzengeschrift namens haar in als persoon. Zij is immers woonachtig aan de [redacted], in de directe nabijheid van de voorgenomen te ontwikkelen locatie. En ik dien het zienswijzengeschrift voor haar in als eigenares van de [redacted] Haar bedrijf is eveneens gevestigd in de directe nabijheid van de voorgenomen te ontwikkelen locatie.

U treft als (**productie 1**) een kopie aan van de berichtgeving in het Gemeenteblad waarin wordt vermeld dat het mogelijk is tot en met 11 januari 2023 een zienswijzengeschrift in te dienen. Het zienswijzengeschrift is dus tijdig ingediend. Voorts zend ik u een volmacht waaruit blijkt dat ik namens [redacted] als persoon en als eigenares van de [redacted], de onderhavige zienswijze mag indienen. U treft de volmacht aan als **productie 2.**

Inleiding
Om zo overzichtelijk mogelijk te zijn, geef ik eerst aan op welke wijze het zienswijzengeschrift is opgebouwd. Het zienswijzengeschrift bestaat uit een *algemeen gedeelte* en een *specifiek gedeelte*.
Het algemene gedeelte is als volgt opgebouwd:

Tot accon avm adviseurs en accountants behoren de navolgende vennootschappen: accon avm beheer b.v., accon avm groep b.v., accon avm accountants b.v., accon avm belastingadvies b.v., accon avm agro bedrijfsadvies b.v., accon avm branche advies b.v., accon avm management consultants b.v., accon avm juridisch advies b.v., accon avm rentmeesters b.v., accon avm werkgeversservice b.v.

Op onze dienstverlening en/of andere rechtshandelingen zijn steeds de algemene voorwaarden van accon avm van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09114599 en zullen op eerste verzoek kosteloos aan u worden toegezonden. Tevens kunt u de algemene voorwaarden via onze website www.acconavm.nl raadplegen. Bezoek ook onze website voor meer informatie over onze dienstverlening, onze mensen en onze ambities.

Allereerst verwoord ik kort de historie van Oostburg.
Daarbij besteed ik uiteraard aandacht aan de locatie waar de gemeente nu een hotel planologisch mogelijk wenst te maken.

Daarna zal ik in het algemene gedeelte van het zienswijzengeschrift achtereenvolgens zienswijzen verwoorden met betrekking tot:

- Het ontwerpbestemmingsplan "Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg"
- De relatie tussen het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvisie voor Zeeland
- De relatie tussen het ontwerpbestemmingsplan en het plan Vitaal West Zeeuws Vlaanderen.
- Milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, stikstof)
- Cultuurhistorische aspecten
- Juridische aspecten (ladder, parkeernorm, verkeer, economische uitvoerbaarheid)

Tot zover het algemene gedeelte van het zienswijzengeschrift.

In het *specifieke gedeelte* van het zienswijzengeschrift ga ik nader in op de situatie op locatie in relatie tot de woning, het bedrijf en de eigendommen van cliënte.
Achtereenvolgens besteed ik aandacht aan de belevingswaarde voor cliënte, het geluid, het uitzicht, schaduwwerking en risico op schade.

ALGEMEEN DEEL VAN HET ZIENSWIJZENGESCHRIFT

Historie van Oostburg
Oostburg ligt in West-Zeeuws-Vlaanderen. Met ongeveer 4.650 inwoners (1 januari 2021) is Oostburg, na Breskens, de grootste plaats in de gemeente Sluis. Oostburg vervult een centrumfunctie: het gemeentehuis van Sluis, een school voor voortgezet onderwijs, het Ledeltheater en een ziekenhuis zijn er gevestigd. Daarnaast vervult de stad de rol van winkelcentrum. Vroeger was Oostburg ook het toneel van veemarkten en dergelijke.

Oostburg is ontstaan bij een aan het einde van de 9e eeuw aangelegde ringwalburg. Deze burg, die een buitendiameter van ongeveer 220 meter had, werd aangelegd om de bevolking te beschermen tegen aanvallen van de Vikingen.

In 941 werd Oostburg voor het eerst vermeld als *Castrum Osburch*. Oostburg kreeg in 1237 stadsrechten van de graaf van Vlaanderen. Oostburg lag aan een zijtak van het Zwin, waarvan de naam *Oude Haven* nog getuigt. Er graasden schapen op de schorren en dit leidde tot wolhandel. In de 13e eeuw was Oostburg lid van de Vlaamsche Hanze te Londen. Bestuurlijk vormde Oostburg met het omliggende gebied een ambacht.

Op 6 oktober 1944 werd Oostburg voor een belangrijk deel verwoest door geallieerde bombardementen, uitgevoerd door de Canadezen (Operatie Switschback). Deze bombardementen waren militair gezien zinloos. Er vielen 106 slachtoffers en 353

panden werden verwoest, waaronder een aantal historische gebouwen. Veel inwoners hebben nog jarenlang in noodwoningen gewoond.

De wederopbouw werd geconcentreerd rond drie pleinen: de culturele voorzieningen liggen rond het Ledelplein, genoemd naar de kolonel uit de Belgische opstand, de bestuurscentra liggen rond het Raadhuisplein en het winkelcentrum rond de Markt. De eerste winkel ervan werd in 1948 geopend.

Ook het Bankgebouw aan de Markt 3 stamt uit de periode van de wederopbouw. Het was gesitueerd aan de markt op de plek waar een levendig winkelhart van Oostburg was voorzien.

Cliënte en de vader van cliënte , hij exploiteerde ook een winkel in het winkelgebied van Oostburg, vertelden mij dat vroeger sprake was van een levendig stadshart waarbij veel mensen uit de omliggende kernen naar Oostburg kwamen om hun boodschappen te doen en om te winkelen. Ook mensen uit België kwamen naar Oostburg om een bezoek te brengen aan de markt. Zij dineerden dan bij hotel restaurant de Eenhoorn. Het was in die periode druk en gezellig op de markt. Eigenlijk was sprake van een situatie zoals die nu nog aan de orde is op marktdag.

Cliënte is van mening dat revitalisering van het winkelcentrum rond de markt essentieel is om Oostburg als dynamische kern op de kaart te zetten. De ontwikkeling zoals deze nu wordt voorgesteld in het ontwerpplan past daar absoluut niet bij. In de huidige situatie zijn er al twee hotels. Het toevoegen van een derde hotel zal ruimtelijk gezien niet tot gevolg hebben dat Oostburg het karakter van levendige handelsstad terugkrijgt. Gelet op de geschiedenis van Oostburg, gelet op de doelstellingen zoals deze zijn verwoord in de plannen die in ontwikkeling zijn met betrekking tot het plan "Vitaal West Zeeuws Vlaanderen" past de ontwikkeling die de initiatiefnemer nu voorstaat niet op deze locatie, in het statige bankgebouw.

Gelet op de historie en gelet op de structuur zoals deze is ontwikkeld in de periode van wederopbouw, past een hotel niet op deze locatie.

Om de dynamiek in het gebied aan en rond de markt op positieve wijze te beïnvloeden zou het, ruimtelijk gezien, veel beter zijn indien de ontwikkelaar zal kiezen voor de geheel andere ontwikkeling van deze locatie. Gedacht kan worden aan winkelruimte in combinatie met appartementen. Er zijn immers al twee hotels en deze hotels hebben, naar cliënte heeft begrepen, voldoende kamers beschikbaar. Ook kan gedacht worden aan verplaatsing van het stadhuis naar het oude bankgebouw waardoor veel mensen, wanneer zij een bezoek brengen aan het stadhuis, ook over de markt zullen lopen en de markt weer levendig zal worden. Uiteraard zijn er ook nog andere oplossingsrichtingen denkbaar die veel beter zullen passen bij de plannen zoals die op stapel staan in het kader van "Vitaal West ZeeuwsVlaanderen" en waarover cliënte graag met de ontwikkelaar en met de gemeente en andere belanghebbenden in gesprek zal gaan.

Gelet op de omgevingsfactoren, gelet op de historie en gelet op de toekomst van de stad Oostburg, is cliënte van mening dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ontwerpbestemmingsplan "Markt 3 en Raamstraat 1, Oostburg"

Vigerende planologische situatie
Op dit moment is voor de gronden binnen het plangebied de beheersverordening "Oostburg" van toepassing. Met het van toepassing verklaren van een beheersverordening is als het ware een "stolp" op het gebied gezet waarbij de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden op basis van voorgaande bestemmingsplan "Kom Oostburg" van toepassing zijn gebleven.
Op basis van het bestemmingsplan "Kom Oostburg" geldt voor het object aan de Markt 3 de bestemming centrumdoeleinden en het object Raamstraat 1 heeft als bestemming "gemengde doeleinden".

De initiatiefnemer heeft de bedoeling om de objecten Markt 3 en Raamstraat 1 te ontwikkelen als hotel. De gedachte is om het oude bankgebouw aan de achterzijde op de tweede verdieping uit te breiden. Verder is de idee om aan het object dat is gesitueerd aan de Raamstraat een extra verdieping toe te voegen ten behoeve van de ontwikkeling als hotel. Het vigerende planologische regime laat deze ontwikkelingen niet toe. Immers, in een object met een bestemming "gemengde doeleinden" is een gebruik als hotel niet toegestaan. Verder geldt dat het planologisch ook niet is toegestaan de tweede verdieping van het oude bankgebouw aan de achterzijde uit te breiden.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling op basis van het vigerende planologische regime niet mogelijk is, zal het college moeten onderzoeken of een herziening van het vigerende planologisch regime op de wijze zoals de initiatiefnemer nu voorstaat, ruimtelijk gezien mogelijk én wenselijk is op deze locatie.

Strijd met de omgevingsvisie voor Zeeland
Het Rijk geeft in de NOVI drie afwegingsprincipes mee. Deze zijn in de omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:
1. Doe meer met minder grond
2. Werk samen en deel kosten en baten
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

In de afwegingsfactoren wordt in de omgevingsvisie verwezen naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken zoals bebouwing, openbare ruimte, landschap, natuur en cultuurhistorie. Ze zijn zichtbaar in de omgeving. Ze gaan samen met de immateriële waarden zoals rust, gezondheid, leefbaarheid, levendigheid, aantrekkingskracht en andere culturele en sociale aspecten.
Kernkwaliteiten zijn niet objectief; ze drukken een bepaalde mate van waardering uit. De kernkwaliteiten zijn uitgezet en besproken met deelnemers aan het proces van opstellen van de Zeeuwse Omgevingsvisie en via een onderzoek getoetst bij de Zeeuwse bevolking. Op die manier zijn vier kernkwaliteiten benoemd die verder ontwikkeld moeten worden. 1. Genieten en opladen 2. Waarderen en beschermen van het mooie Zeeuwse landschap 3. We voelen ons verbonden met de historie 4. Kernkwaliteitswens: passende werkgelegenheid en ontwikkelmogelijkheden voor iedereen in Zeeland.

In het ontwerpplan zijn deze kernkwaliteiten niet gewogen. Immers, de historie wordt geweld aangedaan door midden op de markt nog een hotel te realiseren en de ontwikkelmogelijkheden voor de bestaande hotels, cliënte denkt daarbij aan hotel restaurant De Eenhoorn en aan Hotel Du Commerce (dat ook gaat uitbreiden) komt ernstig onder druk. Dit, terwijl het zonder meer mogelijk is om in zorgvuldig overleg met de ontwikkelaar een andere goede en voor de ontwikkelaar rendabele invulling te kiezen voor de te ontwikkelen locatie.

Strijd met het plan Vitaal West Zeeuws Vlaanderen
Cliënte maakte mij deelgenoot van het feit dat op dit moment het plan Vitaal West Zeeuws Vlaanderen in ontwikkeling is.
De Gemeente Sluis en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen hebben nagedacht over impulsen die nodig zijn met betrekking tot de zorg, de woningmarkt, de voorzieningen in Oostburg en in andere kernen. Dat heeft geleid tot een samenhangend toekomstbeeld over het behouden en versterken van essentiële voorzieningen voor zorg, onderwijs, detailhandel en wonen. Tijdens een verkenning zijn de afgelopen periode drie alternatieven - oftewel oplossingsrichtingen - op haalbaarheid onderzocht. Op 27 januari 2022 is de verkenning afgerond en heeft de gemeenteraad unaniem besloten verder te willen gaan met de ontwikkeling van een masterplan voor Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, waarbij plannen verder worden geconcretiseerd. De verdere uitwerking van dit Masterplan zal vermoedelijk binnenkort een feit zijn. Gelet op de beschikbare informatie over dit plan, is het niet logisch om op de locatie aan de Markt 3/Raamstraat 1 de ontwikkeling van een hotel planologisch toe te staan. Een hotel kan naar mening van cliënte namelijk niet beschouwd worden als een essentiële voorziening voor zorg, onderwijs, detailhandel of wonen? Zou het niet logischer zijn om deze locatie te ontwikkelen en in gebruik te nemen als stadhuis en de huidige locatie van het stadhuis nu in te richten ten behoeve van zorg? Wanneer die keuze wordt gemaakt, dan zal het statige monumentale pand aan de Markt 3 een belangrijke rol gaan vervullen en ontstaat er drukte en loop op het marktplein waardoor een positieve impuls zal ontstaan voor de horeca en voor de detailhandel. Uiteraard zijn ook andere oplossingsrichtingen denkbaar. Cliënte ziet overwegingen hieromtrent niet terug in de onderbouwing van het ontwerpplan dat nu ter visie ligt en is dan ook van mening dat een planologische keuze om op deze locatie een hotel te ontwikkelen geen gelukkige keuze zal zijn gelet op het Masterplan. In haar beleving is deze keuze in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur waarbij alle belangen zorgvuldig gewogen moeten worden. Het belang van de inwoners en detailhandel en eigenaren van hotels en restaurants is niet gediend met de komst van een extra hotel. Nut en noodzaak ontbreken en er ontstaat strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het belang van inwoners, detailhandel, eigenaren van hotels en restaurants is wél gediend met het revitaliseren van het gebied op en rond de Markt maar dán rekening houdend met de belangen van alle betrokkenen.

Strijd met het visiedocument "Krachtig verbonden"
In dit visiedocument wordt aangegeven dat de toeristische potentie (dat is de potentie die al aanwezig is met bijvoorbeeld de bestaande hotels!) nog onvoldoende wordt benut. Uit het document blijkt voorts dat terughoudendheid is geboden bij nieuwe ontwikkelingen

waarbij sprake is van extra ruimtebeslag. Dit betekent dus ook, mede met inachtneming van de plannen die op stapel staan dat géén behoefte bestaat aan de realisatie van een extra hotel!

In het visiedocument is ook aangegeven hoe we tegen de grote kernen aan moeten kijken waarbij het beleid daarop gericht zal zijn. In het visiedocument is ook aangegeven dat de kernen zich hierbij onderscheiden en ieder een eigenidentiteit hebben:

Breskens : water, recreatie, sport, leisure, toerisme
Oostburg: regionale voorzieningen , winkels , retail, zorg, onderwijs, sport.
Cadzand: hotels , wellness, leisure.
Sluis: funshopping, winkel rondje
Aardenburg: cultuur, historie

Het beleid is in Oostburg gericht op regionale voorzieningen, winkels, retail, zorg, onderwijs en sport. Niet op extra hotelvoorzieningen !! De voorgenomen ontwikkeling past dus niet binnen de beleidskaders zoals deze al zijn uitgezet.

Milieuaspecten
Geluid
Uit het plan en de toelichting blijkt dat alleen is onderzocht of op de te ontwikkelen locatie kan worden voldaan aan de voorschriften die gelden met betrekking tot het geluid in die zin dat sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie voor de woningen /appartementen die in de directe omgeving zijn gesitueerd van de voorgenomen ontwikkeling. Wanneer een hotel ontwikkeld zal worden, zal sprake zijn van een voor deze woningen niet acceptabele verslechtering van de geluidssituatie.
Het gaat dan om geluiden van vertrekkende en aankomende en parkerende auto's en van dichtslaande portieren van hotelgasten. Gelet op het aantal kamers dat de initiatiefnemer kennelijk in het hotel wil realiseren, zal zonder meer sprake zijn van een groot aantal extra verkeersbewegingen met de daaraan verbonden gevolgen met betrekking tot het geluid.
Het is cliënte dan ook niet duidelijk waarom een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Luchtkwaliteit
Met ingang van 1 januari 2015 is in het kader van de wet Milieubeheer een grenswaarde voor zwevende deeltjes (PM 2.5) ter bescherming van de mens vastgesteld op 25 microgram per m3 als jaargemiddelde concentratie.

Gevoeligheid voor stikstof- en fijnstofconcentraties.
Het wordt bij herhaling uitvoerig in de pers (NRC 12 03 2015) behandeld dat vroegere sterfte in verband staat met stikstof- en fijnstof concentraties, zelfs als deze beneden de Europese normen liggen. Daarnaast geldt dat de incidentie van astma en de prevalentie van astma symptomen en rhinitis positief geassocieerd worden met het oxidatief potentieel van fijnstof, ongeacht de concentratie.

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide.

Voorts blijft onverlet dat de paragraaf die handelt over luchtkwaliteit theoretische berekeningen bevat maar dat resultaten van daadwerkelijk uitgevoerde metingen ontbreken. Cliënte is van mening dat berekeningen, berustend op extrapolaties, onvoldoende recht doen aan de werkelijkheid en daarmee een verkeerd beeld geven waarop de gemeente het ontwerpbestemmingsplan niet mag baseren.

Voorts wordt volledig onterecht geconcludeerd door de initiatiefnemer dat als gevolg van de komst van het hotel niet in betekenende mate sprake zal zijn van verslechtering van de luchtkwaliteit door extra verkeer en dat om die reden geen nader onderzoek nodig is. Deze conclusie kan niet juist zijn. In dit kader zal zorgvuldig nader onderzoek moeten plaatsvinden.

Stikstof, Natura 2000 gebied Het Groote Gat.
Het ontwerpplan is ontwikkeld in de periode dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog geen uitspraak had gedaan over de zogenaamde "bouwvrijstelling". Sinds 1 juli 2021 bevat de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. Het werd hierdoor eenvoudiger om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten. Volgens de wetgever leidde de bouwvrijstelling niet tot aantasting van Natura 2000-gebieden dankzij een breder 'robuust en effectief pakket aan maatregelen'. Volgens de wetgever leidt dit totale pakket van maatregelen, samen met de autonome daling van de stikstof, op een landelijk 'hoger schaalniveau' tot een zodanig grote verbetering van de natuur, dat de stikstofgevolgen van activiteiten tijdens de bouwfase daartegen zouden wegvallen.

Maar de bouwvrijstelling voldoet niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Uit de rechtspraak van het Europese Hof van Justitie in Luxemburg volgt allereerst dat alleen toestemming voor een project mag worden gegeven als uit onderzoek blijkt dat zeker is dat individuele beschermde natuurgebieden daardoor geen schade oplopen. Dat is wat anders dan een beoordeling op een hoger schaalniveau waarvan de wetgever uitgaat. Verder volgt uit de rechtspraak van het Europese Hof dat een maatregelenpakket zoals de wetgever voorstelt alleen als onderbouwing gebruikt mag worden als die maatregelen ook echt zijn uitgevoerd en de verwachte voordelen daarvan vaststaan. Het pakket van maatregelen dat de wetgever heeft gebruikt als onderbouwing om de bouwvrijstelling in de Wet natuurbescherming op te nemen, voldoet daar niet aan. Het overgrote deel van de maatregelen is namelijk nog niet uitgevoerd.
Net als in de situatie van vóór de bouwvrijstelling, blijft het mogelijk om voor een plan of project een zogenoemde voortoets uit te voeren en, zo nodig, een passende beoordeling te maken. Daarnaast kan voor projecten van groot openbaar belang toestemming worden gegeven als daarvoor geen alternatieven zijn en de natuurschade gecompenseerd wordt.

In de onderhavige situatie is het onterecht dat geen voortoets en geen passende beoordeling is uitgevoerd, zeker nu het natuurgebied Het Groote Gat op zeer kleine afstand van de te ontwikkelen locatie is gesitueerd. Nader onderzoek is vereist en het plan kan dan ook niet op basis van de huidige onderbouwing met betrekking tot stikstof en de gevolgen daarvan in stand blijven.

Cultuurhistorie
Het plan bevat nu onvoldoende waarborgen om de cultuurhistorische waarden van het gebied te beschermen. Het kan bovendien niet zo zijn dat het plan wordt vastgesteld zonder dat de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en alleen sprake is van veronderstellingen, zoals nu uit de toelichting blijkt.
Er zijn nog meer onzorgvuldigheden te benoemen. Zo zijn de situationele - en ensemble waarde niet in ogenschouw genomen: de bijzondere beeldbepalende betekenis voor het aanzien van de omgeving (de omwonenden) en het marktplein.
Nu de cultuurhistorische waarde van het voorgenomen plangebied niet op juiste wijze is beoordeeld, kan het plan niet op deze locatie geeffectueerd worden.

Juridische aspecten
Ladder
Cliënte is van mening dat de toelichting op het bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die daaraan zijn gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zo ontbreekt een juiste beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.
Ook zijn de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan niet en in ieder geval niet toereikend en juist onderbouwd.

Naar mening van cliënte is, anders dan het College en de initiatiefnemer veronderstellen, in de onderhavige situatie sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De vigerende bestemming laat het realiseren en het gebruik van de locatie als hotel niet toe. Er is naar mening van cliënte volledig onterecht niet getoetst of sprake zal kunnen zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het is onterecht dat de nieuwe ontwikkeling niet is afgestemd op de geconstateerde actuele behoefte. Bovendien is de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien niet regionaal afgestemd. Voor zover cliënte kan nagaan heeft het bevoegde gezag geen actuele informatie verzameld en beschikt zij dus niet over actuele informatie om een ruimtelijke afweging te maken over de aanvaardbaarheid van de komst van een derde hotelvoorziening in de kern van Oostburg.

Cliënte is van mening dat het bestuur niet de relevante feiten heeft verzameld en de betrokken belangen niet op juiste wijze heeft gewogen. Nut en noodzaak om een hotel op de voorgenomen locatie mogelijk te maken, zijn er niet. Een goed woonklimaat én een verlevendiging van het winkelgebied kan voor mijn cliënte niet meer worden gegarandeerd met de komst van een derde hotel op deze locatie.

Het is onterecht dat er geen alternatievenonderzoek is uitgevoerd en de locatiekeuze voor een derde hotel is niet op zorgvuldige wijze uitgevoerd. Bovendien staat de komst van een derde hotel haaks op het beleid zoals dat is uitgewerkt in de Omgevingsvisie van Zeeland en het Plan Vitaal West Zeeuws Vlaanderen en zoals dat in de toekomst vorm zal krijgen.

Cliënte verwijst in dit kader naar een belangrijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017(ECLI:NL:RVS:2017:1724). In deze uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak eisen geformuleerd waaraan moet zijn voldaan bij juiste toepassing van "de ladder". In de onderhavige situatie is niet aan deze eisen voldaan.
Met de komst van een derde hotel is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Parkeernorm en toename van verkeer
En dan nog de problematiek met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen. Indien een plan ontwikkeld wordt voor deze locatie dient getoetst te worden aan het "Parapluplan parkeren Gemeente Sluis". Dit plan is, zoals ook in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld door de Raad van de gemeente Sluis vastgesteld op 23 september 2021. Het centrale artikel in het Parapluplan Parkeren is artikel 3. In dit artikel is vermeld dat bij elk nieuw bouwwerk of bij een verandering van een bouwwerk, bij verandering van het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, deze wijzigingen niet zijn toegestaan wanneer **op het bouwperceel** niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Voor de te ontwikkelen locatie geldt dat er "op het bouwperceel" geen parkeergelegenheid aanwezig is en dat er dus op een andere locatie geparkeerd zal moeten worden.

De redenering van de initiatiefnemer met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen kan cliënte helemaal niet volgen. Dat komt omdat niet duidelijk wat nu precies het plan is met betrekking tot het aantal te realiseren hotelkamers. Komen er 50 hotelkamers of is het de bedoeling dat er 60 hotelkamers komen? Het plan is hierover niet duidelijk en dat is sowieso in strijd met de rechtszekerheid.

Verder geldt uiteraard dat het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig zal moeten zijn gerelateerd dient te worden aan het aantal hotelkamers. Omdat het aantal hotelkamers onduidelijk is, is ook onduidelijk hoe het nu precies zit met het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen.
Of er nu 55 of 66 parkeerplaatsen moeten zijn voor de hotelgasten, vast staat dat die parkeerplaatsen er niet zijn in de nabijheid van de locatie !! Voorts geldt dat in het plan volledig onterecht géén rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor het personeel dat aanwezig zal moeten zijn.

Het onderzoek dat is uitgevoerd kan dan ook niet berusten op juiste uitgangspunten. Het plan voldoet niet aan het parkeerbeleid van de gemeente Sluis én het plan voldoet niet aan de voorschriften zoals deze zijn gesteld aan de parapluherziening parkeren van de gemeente Sluis. Het plan kan dus om reden van het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid geen doorgang vinden.

Naar mening van cliënte zal bovendien als gevolg van de realisatie van een hotel met meer dan 50 kamers sprake zijn van een behoorlijke toename van verkeer die tot problemen kan leiden voor de bestaande bedrijven in de kern van Oostburg. Het zijn overigens niet alleen de hotelgasten die heen en weer zullen rijden en langdurig hun auto's zullen parkeren. Ook het personeel zal met de auto komen en weer gaan. Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke bevoorrading . Er zullen regelmatig vrachtwagens af en aan rijden in verband met de bevoorrading met alle daaraan verbonden gevolgen voor de omgeving.

Een alternatief zal kunnen zijn dat het pand aan de Raamstraat 1 door initiatiefnemer wordt afgebroken en dat op deze locatie een parkeerplaats zal worden gerealiseerd. De vraag is dan echter nog steeds of voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd zal kunnen worden.

Economische uitvoerbaarheid
In het Ontwerp Bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Afgezien van de vraag of deze conclusie juist is, onttrekt de gemeente zich aan haar financiële verantwoordingsplicht tegenover haar inwoners.

Ook is onduidelijk of en tot welk bedrag de gemeente planschadekosten heeft meegenomen. Als gevolg van de ontwikkeling zal namelijk planschade ontstaan voor de woningen en hotels die in de directe nabijheid van de te ontwikkelen locatie zijn gesitueerd.

SPECIFIEK DEEL VAN HET ZIENSWIJZENGESCHRIFT
Beschrijving individuele situatie van mijn cliënte
a) Beleving
Als direct gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal voor cliënte een geheel andere beleving ontstaan wanneer zij uit haar woning aan de [redacted] naar buiten zal kijken. Bovendien zal het voor haar niet meer mogelijk zijn om ongestoord in haar tuin te verblijven. Cliënte stelt zich op het standpunt dat haar privacy geborgd zal moeten worden en dat het niet zo mag zijn dat ramen of uitzichtmogelijkheden worden gerealiseerd aan de zijde waar haar woning en tuin zijn gesitueerd.

Bovendien zal haar tuin aan de achterzijde van de [redacted] minder zonnig zijn en zal blijvende schade voor haar ontstaan door de bouw van de voorgestelde muur grenzend aan haar tuin. Er zal, wanneer die muur zal worden gerealiseerd vroeg in de

middag al sprake zijn van schaduw en dat is, gelet op de situering van de woning van cliënte absoluut ongewenst en schadelijk.

b) Geluid

Cliënte verwacht dat, indien een hotel op deze locatie gerealiseerd zal mogen worden. sprake zal zijn van ernstige problemen voor haar winkel aan de [redacted]. Er zal sprake zijn van ernstige geluidsoverlast. Bovendien kunnen ernstige problemen ontstaan met betrekking tot de bevoorrading omdat de bevoorrading van de winkel plaatsvindt vanuit de Raamstraat. De toegang tot de voorraadruimte van haar winkel bevindt zich in de Raamstraat. Cliënte is van mening dat absoluut onvoldoende rekening is gehouden door de initiatiefnemer met de positie van de eigenaren van de objecten die in de directe omgeving zijn gesitueerd van de nieuw te ontwikkelen locatie. Mede met het oog op het nieuwe Omgevingsrecht is dit in haar beleving niet verantwoord. In het nieuwe Omgevingsrecht waar nu al zo veel mogelijk op geanticipeerd hoort te worden, moeten alle betrokken belangen zorgvuldig worden gewogen. Dat is nu niet gedaan. Er wordt met geen woord gerept over haar bevoorrading en de toekomstige situatie in de Raamstraat. Ook wordt met geen woord gerept over de gevolgen voor haar woongenot en de schending van haar privacy. Ook wordt in haar beleving onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige bedrijvigheid waaronder haar eigen winkel en ook het sedert reeds vele jaren bestaande hotel restaurant De Eenhoorn. Uw gemeente dient zorgvuldig alle betrokken belangen te wegen bij voorgenomen nieuwe ontwikkelingen en dat is nu niet gebeurd. Dat leidt tot grote onrust bij de betrokkenen. Zij vragen uw aandacht daarvoor en zij gaan daarover heel graag met u in gesprek.

c) Uitzicht en privacy

Tot slot zal de belevingswaarde van het gebied drastisch veranderen waardoor schade voor cliënte zal ontstaan. De voorgenomen ontwikkeling is gelet op de omringende woningen en bedrijven veel te groot, te hoog en te volumineus. Het voorgenomen complex zal ernstig detoneren in de omgeving. Cliënte verliest haar uitzicht en haar privacy. Dit zelfde geldt voor de huurders van de bovenwoningen aan de [redacted] Deze objecten zijn eigendom v[redacted]. Namens hem is een separaat zienswijzengeschrift ingediend. [redacted] minder huur kunnen vragen aan de huurders door het verlies aan het vrije uitzicht en de huurders zullen zich geschaad voelen in hun privacy.

d) Schaduwwerking, verlies van zonlicht/ verlies mogelijkheid zonnepanelen te plaatsen

Tot slot geldt dat door de voorgenomen te realiseren hoogte van de objecten aan de Raamstraat en de Markt, niet meer de mogelijkheid aanwezig zal zijn om op het platte dak van de winkel zonnepanelen te plaatsen.

e) Risico op schade voor cliënte tijdens de bouw

Cliënte attendeert de initiatiefnemer er op dat zij niet wenst dat gebruik gemaakt wordt

van haar tuin of dat schade ontstaat aan haar tuinhuis als gevolg van de realisatie van de nieuwe ontwikkeling. Het is in deze planologische zienswijzeprocedure nog niet het juiste moment om hier iets over te schrijven maar cliënte vraagt hier toch alvast aandacht voor omdat zij, gelet op het hiervoor gestelde, graag in gesprek wil met de gemeente én met de initiatiefnemer én met andere belanghebbenden om met elkaar van gedachten te wisselen over een andere, betere invulling van deze locatie die recht zal doen aan de belangen van alle betrokken partijen. Het gaat er om dat een planologische en ruimtelijke situatie zal ontstaan die een meerwaarde zal betekenen voor alle betrokken belanghebbenden. In de beleving van cliënte zal de realisatie van een hotel deze meerwaarde niet bieden.

CONCLUSIE
Gelet op al hetgeen hiervoor is gesteld, is cliënte van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in stand kan blijven en geen doorgang mag hebben op deze locatie. Zij is van mening dat de rechtszekerheid wordt geschonden, dat sprake is van bestuurlijk onzorgvuldig handelen en dat onvoldoende aandacht is besteed aan de ruimtelijke belangen van cliënte en van de bewoners van Oostburg.

Uiteraard is cliënte steeds tot nadere mondelinge toelichting en zij is graag tot een gesprek bereid. Zij wacht met belangstelling op uw bericht over het vervolg.

Hoogachtend,
accon avm juridisch advies b.v.
Namens deze:

[redacted]

PRODUCTIE 1

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Sluis

Nr. 531986

30 november 2022

Ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'

Burgemeester en wethouders van Sluis maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' ter inzage wordt gelegd. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling voor de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel met maximaal 60 kamers mogelijk. Hiervoor wordt de toegestane goothoogte voor het achterste gedeelte van het perceel Markt 3 te Oostburg verhoogd van 4 meter naar 8 meter. Op het perceel Raamstraat 1 te Oostburg wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' ligt met ingang van 1 december 2022 gedurende zes weken (tot en met 11 januari 2023) voor iedereen tijdens openingstijden ter inzage in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpmarkt3oburg-ON01). Op verzoek kunnen de desbetreffende stukken buiten kantooruren worden ingezien. U kunt hiervoor een afspraak maken met de heer M. den Boeft van de afdeling Externe dienstverlening, op telefoonnummer +140117.

Tijdens de termijn van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op de volgende wijze:

- Schriftelijk: u kunt uw zienswijze richten aan het college van burgemeester en wethouders van Sluis, Postbus 27, 4500 AA Oostburg.
- Mondeling: u kunt hiervoor een afspraak maken met de heer M. den Boeft via het algemene telefoonnummer +140117.

Wij maken u er op attent dat het niet mogelijk is uw zienswijze via de gemeentelijke website kenbaar te maken.

Het college van burgemeester en wethouders van Sluis brengen tevens ter kennis dat zij op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, voornemens zijn om bij het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

PRODUCTIE 2

Deze wordt afgegeven op het stadhuis.