

27 JAN. 2025

NR.

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 de leden van de gemeenteraad Sluis

ons kenmerk : ED/U/25 25.0000503
uw brief d.d. :
uw kenmerk :
behandeld door : Cluster Planologie
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Raamstraat 1 Oostburg
bijlage(n) : Geen



25.0000562

Inkomende documenten Gemeente Sluis

Oostburg, 27 JAN 2025

Geachte gemeenteraadsleden,

Er is een principeverzoek ingediend voor het adres Raamstraat 1 in Oostburg. Het verzoek licht de plannen toe voor de uitbreiding van het vergunde hotel aan Markt 3 in Oostburg. De twee panden zijn met elkaar verbonden met een loopbrug aan de achterkant van Markt 3 over de Raamstraat heen. De initiatiefnemer wil met dit plan 13 hotelkamers toevoegen in het gebouw Raamstraat 1.

In de college vergadering van 7 januari 2025 hebben we een positief besluit gegeven om maximaal 13 hotelkamers te realiseren in Raamstraat 1 Oostburg. Omdat er voor dit adres al eerder plannen in de raadsvergaderingen zijn besproken willen we u met deze brief informeren over het verband met die eerdere verzoeken en de stand van zaken.

Bestemmingsplanprocedure

In de Raadsvergadering van 8 februari 2024 heeft u een eerdere bestemmingsplanprocedure voor Markt 3 en Raamstraat 1 behandeld. Dit plan voorzag het toevoegen van maximaal 60 hotelkamers in de twee gebouwen. U heeft toen besloten om het bestemmingplan niet vast te stellen. De reden voor niet vaststellen van het ontwerpplan was de onderbouwing uit de second opinion van het parkeeronderzoek. In de second opinion die door adviesbureau Goudappel is opgesteld bleek dat de eerder uitgevoerde parkeeronderbouwing niet zorgvuldig genoeg was. Het bestemmingsplan is daarom niet vastgesteld.

Tegen dat raadsbesluit heeft de initiatiefnemer beroep ingediend bij de Raad van State. Momenteel staat deze beroepszaak 'on hold'. Dit in een poging tot een oplossing te komen met het bovengenoemde nieuwe verzoek. Als het tot een oplossing komt zal de initiatiefnemer het beroep intrekken.

Parkeren

Voor het voorste pand (markt 3) is in de tussentijd een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een hotel met 33 kamers. In de omgevingsverordening 'Kom Oostburg' is het voor dit deel namelijk rechtstreeks mogelijk een hotel te realiseren. Het eerdere ontwerpbestemmingsplan was voornamelijk voor het deel Raamstraat 1 en het vergroten van het bouwvolume. De omgevingsvergunning voor Markt 3 is al onherroepelijk. Omdat het eerdere verzoek op het parkeer onderdeel is afgewezen, is er voor deze vergunningen extra getoetst op parkeren. Gebaseerd op de second opinion hebben we opnieuw advies gevraagd aan Goudappel. Er is volgens dat advies voldoende parkeerruimte voor een hotel aan Markt 3.

De initiatiefnemer heeft het parkeeronderzoek van Markt 3 als basis voor het nieuwe verzoek gebruikt. In deze onderbouwing wordt gebruik gemaakt van het aanwezigheidspercentage en de nieuwe parkeertellingen die gedaan zijn in april en mei 2024. Dit geeft dus een compleet beeld van de feitelijke parkeerbezetting in de kern Oostburg. Er wordt aangegeven dat er niet gesaldeerd kan worden omdat de betreffende gebouwen al meer dan 15 jaar leeg staan. Ook wordt er rekening gehouden met de blauwe zone. Uit de onderbouwing blijkt dat er voldoende parkeerruimte is voor zowel de kamers voor Markt 3 als voor de uitbreiding van 13 kamers uit dit verzoek voor Raamstraat 1.

De initiatiefnemer heeft een potentiële koper. Die wil echter een bepaald aantal kamers voor het hotel. Daarom heeft de initiatiefnemer nu het verzoek ingediend om uit te breiden naar Raamstraat 1. Het eerdere ontwerpbestemmingsplan voorzag maximaal 60 kamers. De nieuwe plannen voorzien in Markt 3 en Raamstraat 1 samen maximaal 46 hotelkamers. Vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan is het aantal kamers voor het gedeelte Raamstraat dus naar beneden aangepast. Daarnaast zal het hotel qua bouwvolume binnen de huidige planologische mogelijkheden blijven.

Zienswijzen indieners

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Markt 3/ Raamstraat 1 Oostburg waren 3 zienswijzen ingediend. Omdat u destijds heeft besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen waren die zienswijzen niet langer van toepassing. Omdat nu het voorstel is om toch hotelkamers toe te staan in Raamstraat 1 heeft de initiatiefnemer contact opgenomen met de zienswijze indieners. In het besluit is er opgenomen dat er schriftelijke afstemming moet plaats vinden tussen de initiatiefnemers en de drie zienswijzen indieners.

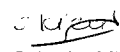
Vervolg

De initiatiefnemer kan een vergunning aanvragen voor het realiseren van maximaal 13 hotel kamers aan Raamstraat 1 Oostburg. Deze aanvraag wordt ingediend via het omgevingsloket. Besluitvorming hierover is een bevoegdheid van het college. Het toevoegen of uitbreiden van een horecabedrijf van categorie 1b of hoger staat op de lijst adviesrecht gemeenteraad. Dit betekent dat voordat er een besluit kan worden genomen, er bij u advies wordt opgevraagd.

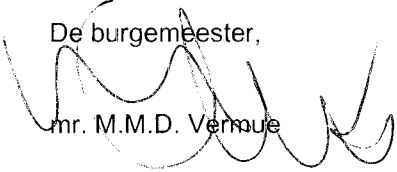
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,


S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,


Mr. M.M.D. Vermorel