Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

Gemeente Sluis
Ingekomen
10 JAN. 2023
NR.

Aangetekend als per gewone post
Gemeente Oostburg
College B&W
Postbus 27
4500 AA OOSTBURG

23.0000247
Inkomende documenten Gemeente Sluis

Dossiernummer:
2CC.9.22.026544

Telefoon: [redacted]

Datum: 9 januari 2023

Behandeld door:
Mw. [redacted]
Afwezig: woensdag en vrijdag

E-mail: [redacted]
vermeld ons dossiernummer in de onderwerpregel

Fax: [redacted]

Betreft: zienswijze tegen Ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'

Geachte heer/mevrouw,

Namens cliënten, [redacted] welke gevestigd is te ([redacted], wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw voorgenomen besluit van 30 november 2022. Een kopie van het voorgenomen besluit treft u bij deze brief aan (**productie 1**).

Feiten
Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel met maximaal 60 kamers mogelijk op de Markt 3 en de Raamstraat 1 te Oostburg.

Hiervoor wordt de toegestane goothoogte voor het achterste gedeelte van het perceel aan de Markt 3 te Oostburg verhoogd van 4 meter naar 8 meter. Door deze verhoging komt er een extra opbouw aan de volledige achterzijde van het gebouw. Ook op het pand Raamstraat 1 wordt een verdieping toegevoegd. Het perceel Raamstraat 1 te Oostburg krijgt verder de functie aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel'.

Op het plangebied is momenteel de beheersverordening 'Kom Oostburg' van toepassing. Voor het pand op de Markt 3 is de bestemming 'Wonen' van toepassing met de functie aanduiding 'horecacategorie 1'. Het pand op de Raamstraat 1 heeft de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'geen woning'. Bij de Raamstraat is het niet mogelijk om op grond van de geldende beheersverordening een hotel te vestigen.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en voeren hiertoe het volgende aan:

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen (hierna: de Ladder). De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Er moet hierbij behoefte bestaan aan de nieuwe ontwikkeling. Bij dit ontwerpbestemmingsplan draait het om de behoefte aan 60 extra hotelkamers in Oostburg. Alsook of in de bestaande plancapaciteit kan worden voorzien in deze behoefte.

Volgens het college is de Ladder hier niet van toepassing. De geldende bestemming zou het gebruik als hotel reeds toestaan zodat er geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst dient te worden aan artikel 3.16 Bro.

Cliënten betwisten deze stelling. Zoals onder de feiten al is opgemerkt, is het bij de Raamstraat 1 niet mogelijk om op grond van de beheersverordening een hotel te realiseren. Raamstraat 1 valt immers onder de bestemming 'Gemengd', het oprichten van een hotel is dan niet toegestaan.

Omdat door het wijzigen van het bestemmingsplan een nieuw beslag wordt gelegd op de ruimte alsook er meer bebouwing mogelijk is dan op grond van de beheersverordening kon worden gerealiseerd, is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De Ladder toets is hier dan ook van toepassing en het college dient als gevolg hiervan te motiveren dat er wordt voldaan aan de Ladder en daarmee aan de behoefte van 60 extra hotelkamers in Oostburg.

Cliënten wijzen u alvast erop dat uit diverse (beleid-)stukken volgt dat er geen behoefte is aan nieuwe hotels danwel 60 hotelkamers in Oostburg. Cliënten lichten dit als volgt toe:

Brochure Cijfers Toerisme Sluis 2020 en prognose 2021
In deze brochure biedt HZ Kenniscentrum Kusttoerisme inzicht in de omvang van verblijfstoerisme en de ontwikkeling van toerisme.

Ten aanzien van de ontwikkeling verblijfstoerisme 2021 wordt in de brochure opgemerkt dat ondanks de groei ten opzichte van 2020, het aantal overnachtingen nog niet terug is op het niveau van voor de coronacrisis. Dit geldt wel voor de kampeerterreinen en huisjesterreinen, die zitten nagenoeg weer op het oude niveau. Hotels en groepsaccommodaties daarentegen hebben het nog steeds zwaar te verduren.

In de brochure staat verder: 'Kijkend naar het aantal overnachtingen per accommodatietype dan wordt zichtbaar dat ook dit jaar (2021) hotels en groepsaccommodaties het nog steeds erg zwaar hebben. Voor hotels is dit enerzijds te verklaren door het wegblijven van buitenlandse gasten en het inzakken van de zakelijke markt. Anderzijds heeft het te maken met een verandering van vakantiegedrag van mensen tijdens de coronacrisis. Men is meer dan anders op zoek naar verblijfsaccommodaties met eigen kookgelegenheden, voornamelijk tijdens de perioden dat horecagelegenheden gesloten waren. Het aantal overnachtingen ligt gelukkig al wel hoger dan in 2020 (+7%), maar loopt nog ver achter vergeleken met 2019 (-24%). Het aantal overnachtingen op kampeerterreinen en in bungalowparken is ten opzichte van 2020 gestegen en ligt nagenoeg weer op het niveau van voor de coronacrisis'.

Zeeuwse Omgevingsvisie
In de Zeeuwse Omgevingsvisie zijn bouwstenen uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende jaren is weergegeven. Het beleid uit deze Zeeuwse Omgevingsvisie is verankerd in de Zeeuwse Omgevingsverordening.

Als subdoel 2 onder de bouwsteen 'duurzame en innovatieve economie' is vastgesteld dat de vrijetijdsector toekomstbestendig is. De uitdaging voor de periode tot 2030 is volgens de Omgevingsvisie om de toerismesector in Zeeland op een toekomstbestendige manier te laten ontwikkelen tot een gezonde en diverse bedrijfstak met investeringsvermogen en continuïteit.

Voor (nieuwe) ontwikkelingen gaat de Omgevingsvisie uit van verschillende kwaliteitsaspecten. Deze zijn gericht op ruimtelijke kwaliteit (versterken natuur en (nieuw) landschap), economische haalbaarheid, markt en onderscheidend vermogen (benutten lokaal DNA, gedifferentieerd aanbod voor alle doelgroepen en circulair) en sociaal-maatschappelijke bijdrage en draagvlak.

Het realiseren van een grootschalig hotel met 60 hotelkamers is economisch niet haalbaar. Oostburg heeft momenteel slechts twee hotels en uit geen enkele prognose volgt dat er behoefte bestaat aan een extra hotel met een dergelijke omvang. Verder past een grootschalig hotel niet in het lokale DNA van Oostburg.

Voorts is het doel van de Omgevingsvisie om te zorgen voor divers aanbod (actie 2.2). Kleinschaliger initiatieven, zoals bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, boerderijwinkels of particulieren met kleinere vormen van verblijfsrecreatie of een theetuin, zijn een waardevolle aanvulling op het reguliere aanbod en kunnen een belangrijke extra inkomstenbron zijn voor met name agrarisch ondernemers.

In de Omgevingsvisie staat verder letterlijk: 'We benutten daarom kansen door goede en innovatieve ondernemersplannen te stimuleren die uitgaan van een divers aanbod, met toepassing van de genoemde kwaliteitsaspecten. Dit bevordert de differentiatie van het toeristisch product en voorkomt eenvormigheid en meer, uitsluitend vanuit vastgoed gedreven, verblijfsrecreatief aanbod'.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan leidt juist tot eenvormigheid van het toerisme in Oostburg. Ook van kleinschaligheid is hier geen sprake zodat, gelet op het bovenstaande, het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Omgevingsvisie.

Visiedocument Krachtig verbonden
Het visiedocument Krachtig Verbonden is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt de structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Uit deze visie volgt dat de gemeente Sluis een aanbod van recreatieve overnachtingsmogelijkheden wil bereiken dat aansluit bij de vraag; kwaliteit is hierbij leidend in plaats van kwantiteit.

Voorts wil de gemeente Sluis ontwikkelruimte creëren voor ondernemers met behoud van kwaliteit van de omgeving maar waarbij terughoudend wordt omgegaan met extra bebouwing.

Cliënten betwisten dat de 60 hotelkamers aansluiten bij de vraag naar hotelkamers. Bovendien komt door het ontwerpbestemmingsplan er extra bebouwing bij en richt het ontwerpbestemmingsplan zich enkel op de kwantitatieve hoeveelheden hotelkamers en niet op kwaliteit. Verder merken cliënten op dat Oostburg simpelweg geen geschikte locatie is voor een grootschalig hotel. Veruit de meeste grootschalige hotels liggen, met reden, aan de kust en niet in het achterland.

Feitelijke vraag naar hotelkamers in Oostburg
Zoals gezegd zijn er momenteel twee hotels in Oostburg, namelijk hotel restaurant de Eenhoorn en hotel Du Commerce. [redacted] Hotel Du Commerce heeft momenteel 19 hotelkamers en hier komt nog een uitbreiding bij naar 38/40 kamers.

Het aantal hotelkamers in Oostburg neemt door de uitbreiding van het hotel Du Commerce dan ook al substantieel toe, namelijk met ongeveer 30%. Wordt er toestemming verleend voor 60 extra hotelkamers dan gaat het om een extra uitbreiding van 230%. Een extreme toename dus.

Als cliënten vervolgens kijken naar [redacted] bezettingsgraad van het hotel dan constateren zij dat in de gehele winterperiode er gemiddeld maar [redacted] worden verhuurd. Het gaat dan over de periode van oktober tot en met maart.

Cliënten steken daarbij nu al ontzettend veel energie om [redacted] hotelkamers bezet te krijgen. Zelfs in de recente kerstperiode was het hotel [redacted] niet helemaal volgeboekt. En het gaat hierbij om een goed hotel met een zeer goede beoordeling, een 9, op booking.com.

De oorzaak hiervan is dat Oostburg buiten het kustgebied valt en de toeristen in Oostburg een hotel boeken als de hotels aan zee vol zijn. Verder zijn er nauwelijks zakelijke klanten die in Oostburg een hotelkamer boeken. Cliënten kunnen het dan ook amper bevatten dat er plotseling behoefte zou zijn aan 60 extra hotelkamers en vragen uw college dit nader te onderbouwen.

Goede ruimtelijke ordening
Mocht uw college van oordeel zijn dat de Ladder niet van toepassing zou zijn op het plan, dan is nog steeds een deugdelijke motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte van het plan (ABRvS 16 september 2015:ECLI:NK:RVS:2015:2921) Cliënten verwijzen hierbij naar de bovengenoemde punten waaruit volgt dat er geen behoefte is aan 60 extra hotelkamers in Oostburg.

Cliënten vragen het college voorts om een nadere uitleg waarom onderhavig plan niet is meegenomen bij het nieuwe gemeentelijke plan, Vitaal West Zeeuws Vlaanderen, waarbij Oostburg volledig op de schop gaat. Zeker nu het gaat om een beeldbepalend gebouw, als voormalig bankgebouw midden in het centrum van Oostburg, mag verwacht worden dat er uiterst zorgvuldig wordt gekeken naar een goede ruimtelijke inpassing.

Aangezien de gemeenteraad over niet al te lange tijd belangrijke besluiten neemt over het nieuwe aanzien van Oostburg had het bankgebouw hierbij betrokken moeten worden. Zo zou het gemeentehuis een geschikte locatie voor het voormalige bankgebouw kunnen zijn, maar ook de behoefte aan woningbouw met bijvoorbeeld invulling van appartementen in het voormalige bankgebouw lijkt cliënten meer vanzelfsprekend.

Parkeren
Bij dit onderhavige ontwerpbestemmingsplan is de Parapluherziening parkeren van toepassing. In artikel 3 van de Parapluherziening is vastgelegd dat een verandering van een bouwwerk of verandering van gebruik niet is toegestaan wanneer op het betreffende bouwperceel er niet voldoende parkeergelegenheid is.

Artikel 3 Voldoende parkeergelegenheid

a. *Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*

Het staat vast dat zowel op het perceel van Markt 3 als op het perceel van Raamstraat 1 er geen parkeergelegenheid is. Er zal dus elders moeten worden geparkeerd.

Voor een 3* Hotel bedraagt de norm voor parkeren 11 parkeerplaatsen per 10 hotelkamers binnen de bebouwde kom. Met 60 hotelkamers zijn er dus 66 parkeerplaatsen nodig.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan van een situatie met 50 hotelkamers. Dit klopt niet. In totaal kunnen er op basis van het ontwerpbestemmingsplan 60 hotelkamers worden gerealiseerd. Namelijk maximaal 50 hotelkamers in het bouwvlak bij de Markt 3 en 10 hotelkamers in het bouwvlak bij de Raamstraat 1.

Verder wordt in het parkeeronderzoek, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, uitgegaan van een parkeerbehoefte van 6 beschikbare parkeerplaatsen. Cliënten volgen dit niet. Er zijn immers 66 parkeerplaatsen nodig voor 60 kamers.

Verder benadrukken cliënten dat in de directe omgeving rondom het hotel voornamelijk blauwe zones liggen. Bezoekers van het hotel kunnen hier dus niet de gehele dag de auto parkeren. Dit betekent feitelijk dat binnen een aanvaardbare loopafstand er niet voldoende parkeerterreinen aanwezig zijn.

Hierbij dient overigens niet alleen rekening te worden gehouden met de bezoekers van het hotel maar ook met de werknemers die werkzaam zijn in het hotel. Ook zij zullen de auto op het terrein van het hotel moeten parkeren.

Als laatste ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan de parkeerbalans. Het college dient inzichtelijk te maken wat exact de parkeerbehoefte is en dient een parkeerbalans op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met het bovenstaande. Dit op grond van artikel 3 van de Parapluherziening parkeren.

Verkeer
Cliënten merken verder op dat het aantal verkeersbewegingen zeer sterk zal toenemen gelet op de huidige feitelijke situatie. Hierbij moet niet alleen worden uitgegaan van de gasten maar dient ook rekening te worden gehouden met het personeel en leveranciers. Met name de Raamstraat zal al het extra verkeer niet kunnen verwerken. Het betreft een zeer smalle straat aan de achterzijde van het hotel waar niet eens twee auto's naast elkaar kunnen rijden. De verkeersveiligheid komt hiermee in het geding.

Stikstofdepositie
Inmiddels is door de Raad van State bepaald dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. In de stikstofberekening die is toegevoegd wordt dan ook ten onrechte gesteld dat er een vrijstelling geldt voor onderzoek stikstofdepositie voor de aanlegfase. Door de uitspraak komt de bouwvrijstelling, geregeld in artikel 2.9a Wet natuurbescherming (Wnb) te vervallen. Dit betekent dat de stikstofdepositie voor de aanlegfase moet worden berekend.

Verbouwing
Mocht het ontwerpbestemmingplan ondanks het bovenstaande worden doorgezet dan willen cliënten op voorhand duidelijkheid over de duur van de verbouwingsperiode. Cliënten hebben eerder overlast gehad door de langdurige verbouw van het hotel Du Commerce. Door de verbouwing van het naastgelegen pand vrezen zij ernstige overlast voor de (hotel)gasten, hetgeen tot inkomstenderving zal leiden.

Schaduwwerking
Als laatsten constateren cliënten dat door de verhoging aan de Raamstraat 1 en de Markt 3 er meer schaduwwerking optreedt. Dit heeft nadelige gevolgen voor het dakterras aan de achterzijde van het pand van cliënten. Tevens hadden cliënten graag zonnepanelen aan de achterzijde van het pand willen plaatsen maar door de toegenomen schaduwwerking is dit niet meer rendabel.

Het college heeft bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan dan ook onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten.

Verzoek
Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het besluit niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Verder wensen cliënten graag met u in overleg te treden over de ontwikkeling van het voormalige bankgebouw.

Hoogachtend,

DAS

M[redacted]



Productie 1

gemeente sluis

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.