

Notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve
aanpassingen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'.

(NL.IMRO.1714.bpmarkt3oburg-ON01)

Sluis, 14 december 2023

Inhoudsopgave

Notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'	1
1. Inleiding	3
1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	3
3. Leeswijzer	3
2. Samenvatting zienswijzen	4
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1	4
2. Samenvatting zienswijze reclamant 2	5
3. Samenvatting zienswijze reclamant 3	7
3. Parkeren	9
4. Beantwoording overige onderdelen zienswijzen	11
1. Beantwoording zienswijze reclamant 1	11
2. Beantwoording zienswijze reclamant 2	16
3. Beantwoording zienswijze reclamant 3	17
5. Bijlagen	19

1. Inleiding

1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' ziet toe op de realisatie van een hotel met maximaal 60 kamers op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken wordt de toegestane goothoogte van de achterste helft van het perceel Markt 3 te Oostburg verhoogd van 4 meter naar 8 meter, zodat een extra verdieping gerealiseerd kan worden op het desbetreffende perceel. Op het perceel Raamstraat 1 te Oostburg wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel' toegevoegd aan de bestemming 'Gemengd' zodat de hotelfunctie is toegestaan op het desbetreffende perceel.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' (NL.IMRO.1714.bpmarkt3oburg-ON01) heeft in de periode van 1 december 2022 tot en met 11 januari 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Tevens was het plan gedurende genoemde periode digitaal in te zien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op 11 mei 2023 is het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan behandeld in de raad. Door de raad is besloten om het voorstel van de raadsagenda te halen en heeft een motie aangenomen waarin zij haar zorgen uit over deze ontwikkeling. De aangenomen motie is als bijlage bij deze notitie gevoegd. Naar aanleiding van het uitgevoerde

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen:

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst
1.	Reclamant 1	9 januari 2023 (poststuknummer: 23.244)
2.	Reclamant 2	11 januari 2023 (poststuknummer: 23.376)
3.	Reclamant 3	10 januari 2023 (poststuknummer: 23.247)

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' heeft met ingang van 1 december 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met woensdag 11 januari 2023. De zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' ter inzage heeft gelegen, ontvangen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3. Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze notitie 'beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg' worden de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven. In paragraaf 3 wordt het onderdeel parkeren en de motivering tot niet vaststellen van het bestemmingsplan opgenomen. Van de zienswijzen wordt uitsluitend het onderdeel parkeren beantwoord nu dit onderdeel leidt tot niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. De overige onderdelen van de zienswijzen worden niet beantwoord.

2. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1

1) Door de reclamant wordt eerst stilgestaan bij de geschiedenis van de kern Oostburg. Hierbij wordt onder meer gewezen op de levendige stadshart van Oostburg. De reclamant is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling haaks staat op de revitalisering van het centrum van Oostburg. Het zou beter zijn om een winkelruimte met appartementen te realiseren op het desbetreffende perceel. Dit mede omdat er alreeds twee hotels aanwezig zijn in de kern Oostburg.

2) Door de reclamant wordt de bestaande planologische situatie beschreven volgens uit de beheersverordening 'Kom Oostburg'.

3) Door de reclamant wordt op de NOVI gewezen voor zover van toepassing voor de Provincie Zeeland. De reclamant is van mening de genoemde kernwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de Omgevingsvisie, niet worden meegewogen bij het voorliggend bestemmingsplan.

4) De reclamant wijst erop dat momenteel gesproken wordt over de gebiedsontwikkeling Oostburg in het kader van het Masterplan Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. De reclamant is van mening dat de toevoeging van een hotel op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg strijdig zijn met de uitgangspunten van dit masterplan. Het is immers geen essentiële voorziening voor zorg, onderwijs, detailhandel of wonen.

5) De reclamant is van mening dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur. De reclamant is van mening dat de belangenafweging onjuist is nu het belang van de inwoners en ondernemers niet gediend is bij de toevoeging van een hotel op deze locatie.

6) Het nut en noodzaak voor dit initiatief ontbreekt en er is strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7) De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten volgens uit de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' voor de kern Oostburg en hetgeen opgenomen is ten aanzien van hotels.

8) Door de reclamant wordt aangegeven dat zij van mening is dat het aspect geluid onvoldoende onderzocht is in het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van het hotel zal voor omliggende woningen geluidshinder ontstaan door de verkeersaantrekkende werking van het hotel. Voor de cliënt is het daarom niet duidelijk waarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

9) Door de reclamant wordt gewezen op de norm uit de Wet milieubeheer ten aanzien van de belasting van fijnstof op mensen. De reclamant wijst erop dat de blootstelling aan fijnstof kan leiden tot gezondheidsschade bij mensen. Door de reclamant wordt voorts aangevoerd dat de berekening van de gevolgen van de ontwikkeling met betrekking tot fijnstof een theoretische berekening betreft waarop besluitvorming niet gebaseerd kan worden. Door de reclamant is het niet eens met de conclusie dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

10) Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat de zogenaamde 'bouwvrijstelling' ten aanzien van de stikstofberekening is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan gaat nog wel uit van de bouwvrijstelling. Door de reclamant wordt aangevoerd dat ten onrechte geen voortoets dan wel passende beoordeling is uitgevoerd ten aanzien van het Natura2000-gebied Het Groote Gat.

11) De reclamant is van mening dat het aspect cultuurhistorie onvoldoende is meegenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er wordt te weinig gedaan om de bestaande cultuurhistorische waarden te waarborgen en de onderbouwing is gebaseerd op veronderstellingen.

12) De reclamant is van mening dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening stelt. In het ontwerp wordt in onvoldoende mate blijk gegeven van met welke burgers en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Daarnaast wordt de uitvoerbaarheid in onvoldoende mate aangetoond.

13) De reclamant is van mening dat de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt wel aangemerkt dient te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting wordt niet aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast is ten onrechte geen alternatievenonderzoek uitgevoerd en het locatieonderzoek voor de toevoeging van een derde hotel in de kern Oostburg is niet op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

14) Door de reclamant wordt er op gewezen dat bij de ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met het parapluplan 'parkeren gemeente Sluis'. De reclamant wijst er op dat op eigen terrein geen parkeergelegenheden worden aangelegd. Hierbij wijst de cliënt ook op de onduidelijkheid dat bij het aspect parkeren wordt gesproken over 50 kamers en niet over 60 kamers zoals elders in het bestemmingsplan. Hoe dan ook zullen de parkeerplaatsen niet aangelegd worden in de nabijheid van het hotel. Bij het aspect wordt tevens geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel. De reclamant is zodoende van mening dat het aspect parkeren strijdig is met het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid. De reclamant geeft als optie mee om het pand op Raamstraat 1 te Oostburg te slopen en hier een parkeerterrein aan te leggen.

15) Door de realisatie van het hotel zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Enerzijds vanuit de gasten die naar het hotel komen en anderzijds vanwege de bevoorrading van het hotel. Dit heeft een nadelig effect op de omgeving.

16) De reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet wordt aangetoond. De gemeente onttrekt zich hierdoor aan de financiële verantwoording richting haar bewoners. Zo is niet duidelijk welk planschadebedrag meegewogen is hierbij. Het voorliggend plan zal immers leiden tot planschade voor omliggende objecten.

17) Door de reclamant wordt aangegeven dat een geheel nieuwe beleving van haar woning ontstaat door het voorliggend plan. Door het plan zal het niet mogelijk zijn ongestoord gebruik te maken van haar tuin en zal haar privacy in haar woning achteruitgaan. Hierbij zal tevens hinder ondervinden door de toename van de schaduwwerking in haar tuin.

18) De reclamant vreest voor geluidshinder volgend uit deze ontwikkeling. De reclamant is hierbij van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is niet passend met het nieuwe Omgevingsrecht wat er aan komt, waaruit volgt dat zoveel mogelijk geanticipeerd dient te worden. Daarbij voert de reclamant aan dat zij de belangenafweging mist.

19) Door de realisatie van het voorliggend bouwplan is het niet langer mogelijk om zonnepanelen te realiseren op het platte dak van het object van de reclamant.

20) Door de reclamant wordt aangevoerd dat zij schade gaat ondervinden door het voorliggend initiatief.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 2

1) Door de reclamant wordt eerst stilgestaan bij de geschiedenis van de kern Oostburg. Hierbij wordt onder meer gewezen op de levendige stadshart van Oostburg. De reclamant is van mening dat de voorgestelde ontwikkeling haaks staat op de revitalisering van het centrum van Oostburg. Het zou beter zijn om een winkelruimte met appartementen te realiseren op het desbetreffende perceel. Dit mede omdat er alreeds twee hotels aanwezig zijn in de kern Oostburg.

2) Door de reclamant wordt de bestaande planologische situatie beschreven volgend uit de beheersverordening 'Kom Oostburg'.

3) Door de reclamant wordt op de NOVI gewezen voor zover van toepassing voor de Provincie Zeeland. De reclamant is van mening de genoemde kernwaarden, zoals deze opgenomen zijn in de Omgevingsvisie, niet worden meegewogen bij het voorliggend bestemmingsplan.

4) De reclamant wijst erop dat momenteel gesproken wordt over de gebiedsontwikkeling Oostburg in het kader van het Masterplan Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. De reclamant is van mening dat de toevoeging van een hotel op de percelen Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg strijdig zijn met de

uitgangspunten van dit masterplan. Het is immers geen essentiële voorziening voor zorg, onderwijs, detailhandel of wonen.

5) De reclamant is van mening dat het voorliggend ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur. De reclamant is van mening dat de belangenafweging onjuist is nu het belang van de inwoners en ondernemers niet gediend is bij de toevoeging van een hotel op deze locatie.

6) Het nut en noodzaak voor dit initiatief ontbreekt en er is strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7) De reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de uitgangspunten volgend uit de structuurvisie 'Krachtig Verbonden' voor de kern Oostburg en hetgeen opgenomen is ten aanzien van hotels.

8) Door de reclamant wordt aangegeven dat zij van mening is dat het aspect geluid onvoldoende onderzocht is in het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van het hotel zal voor omliggende woningen geluidshinder ontstaan door de verkeersaantrekkende werking van het hotel. Voor de cliënt is het daarom niet duidelijk waarom geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

9) Door de reclamant wordt gewezen op de norm uit de Wet milieubeheer ten aanzien van de belasting van fijnstof op mensen. De reclamant wijst er op dat de blootstelling aan fijnstof kan leiden tot gezondheidsschade bij mensen. Door de reclamant wordt voorts aangevoerd dat de berekening van de gevolgen van de ontwikkeling met betrekking tot fijnstof een theoretische berekening betreft waarop besluitvorming niet gebaseerd kan worden. Door de reclamant is het niet eens met de conclusie dat de ontwikkeling niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

10) Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat de zogenaamde 'bouwvrijstelling' ten aanzien van de stikstofberekening is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het ontwerpbestemmingsplan gaat nog wel uit van de bouwvrijstelling. Door de reclamant wordt aangevoerd dat ten onrechte geen voortoets dan wel passende beoordeling is uitgevoerd ten aanzien van het Natura2000-gebied Het Groote Gat.

11) De reclamant is van mening dat het aspect cultuurhistorie onvoldoende is meegenomen in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Er wordt te weinig gedaan om de bestaande cultuurhistorische waarden te waarborgen en de onderbouwing is gebaseerd op veronderstellingen.

12) De reclamant is van mening dat de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de eisen die artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening stelt. In het ontwerp wordt in onvoldoende mate blijk gegeven van met welke burgers en maatschappelijke partijen bij de voorbereiding betrokken zijn geweest. Daarnaast wordt de uitvoerbaarheid in onvoldoende mate aangetoond.

13) De reclamant is van mening dat de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt wel aangemerkt dient te worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de toelichting wordt niet aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast is ten onrechte geen alternatievenonderzoek uitgevoerd en het locatieonderzoek voor de toevoeging van een derde hotel in de kern Oostburg is niet op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

14) Door de reclamant wordt er op gewezen dat bij de ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met het parapluplan 'parkeren gemeente Sluis'. De reclamant wijst er op dat op eigen terrein geen parkeergelegenheden worden aangelegd. Hierbij wijst de cliënt ook op de onduidelijkheid dat bij het aspect parkeren wordt gesproken over 50 kamers en niet over 60 kamers zoals elders in het bestemmingsplan. Hoe dan ook zullen de parkeerplaatsen niet aangelegd worden in de nabijheid van het hotel. Bij het aspect wordt tevens geen rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel. De reclamant is zodoende van mening dat het aspect parkeren strijdig is met het geldende gemeentelijke parkeernormenbeleid. De reclamant geeft als optie mee om het pand op Raamstraat 1 te Oostburg te slopen en hier een parkeerterrein aan te leggen.

15) Door de realisatie van het hotel zal het aantal vervoersbewegingen toenemen. Enerzijds vanuit de gasten die naar het hotel komen en anderzijds vanwege de bevoorrading van het hotel. Dit heeft een nadelig effect op de omgeving.

16) De reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet wordt aangetoond. De gemeente onttrekt zich hierdoor aan de financiële verantwoording richting haar bewoners. Zo is niet duidelijk welk planschadebedrag meegewogen is hierbij. Het voorliggend plan zal immers leiden tot planschade voor omliggende objecten.

17) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de beleving van de appartementen in negatieve zin verandert. Hierbij zal de privacy worden geschonden door het voorliggend initiatief.

18) De reclamant vreest voor geluidshinder volgend uit deze ontwikkeling. De reclamant is hierbij van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is niet passend met het nieuwe Omgevingsrecht wat er aan komt, waaruit volgt dat zoveel mogelijk geanticipeerd dient te worden. Daarbij mist de reclamant een afweging omtrent het woongenot van de desbetreffende appartementen.

19) De reclamant voert aan dat de ontwikkeling te groot, te hoog en te volumineus is. Dit heeft een negatief effect op de omgeving en zal leiden tot overlast voor de appartementen van de reclamant. Hierbij zal het uitzicht en privacy achteruitgaan.

3. Samenvatting zienswijze reclamant 3

1) Door de reclamant wordt een samenvatting weergegeven van de planologische wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende beheersverordening 'Kom Oostburg'.

2) Door de reclamant wordt gewezen op de ladder voor duurzame verstedelijking. De reclamant is van mening dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat zodoende de behoefte van de toevoeging van de hotelkamers aangetoond dient te worden. Hierbij wijst de reclamant op het feit dat het hotel een nieuw beslag wordt gelegd op de ruimte door het voorliggend bestemmingsplan.

3) Door de reclamant wordt aangevoerd dat het voorliggend initiatief strijdig is met de Zeeuwse Omgevingsvisie. Door medewerking te verlenen aan dit initiatief komt er een grootschalig hotel in de kern Oostburg. Dit past niet in de diversificatie waarover wordt gesproken in de Zeeuwse Omgevingsvisie.

4) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de voorgestelde ontwikkeling strijdig is met de structuurvisie 'Krachtig Verbonden 2021 – 2025'. De reclamant betwist of er behoefte is aan het hotel en het plan richt zich enkel op kwantiteit en niet op kwaliteit. Verder is de reclamant van mening dat de locatie van het hotel niet geschikt is nu deze niet langs de kust ligt, maar in het achterland.

5) De reclamant wijst op de toename van het aantal hotelkamers in de kern Oostburg. De reclamant betwist dat er voldoende vraag is naar deze hotelkamers in de kern Oostburg en vraagt voor een nadere onderbouwing hiervoor. Door de reclamant wordt gewezen op het feit dat, indien de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing zou zijn, alsnog gemotiveerd dient te worden overlegd omtrent de behoefte.

6) De reclamant wijst op de het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen dat mede toeziet op de herontwikkeling van de kern Oostburg. De reclamant vraagt zich waarom dit object niet meegenomen wordt in deze gebiedsontwikkeling. Hierbij wijst de reclamant op het feit dat dit object een geschikt object zou zijn om als gemeentehuis te dienen.

7) Door de reclamant wordt aangevoerd dat de berekening van de parkeerbehoefte onjuist is uitgevoerd. Hierbij wordt aangevoerd dat de berekening uitgevoerd dient te worden voor 60 hotelkamers in plaats van 50 hotelkamers. Daarnaast dient voor de berekening van de parkeerbehoefte ook gekeken te worden naar de werknemers en niet enkel naar de bezoekers van het hotel. Door de reclamant wordt daarnaast aangevoerd dat de parkeerbehoefte 66 plekken bedraagt in plaats van 6. Door de reclamant wordt ook aangevoerd dat de directe nabijheid veel blauwe zones kent, waardoor onvoldoende parkeergelegenheden zijn binnen de acceptabele loopafstanden. De reclamant meldt tevens dat de verplichte parkeerbalans ontbreekt.

8) Door de reclamant wordt aangevoerd dat bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking niet enkel gekeken dient te worden naar de bezoekers van het hotel, maar dat ook de werknemers meegenomen dienen te worden.

9) Door de reclamant wordt aangegeven dat de bouwvrijstelling ten aanzien van het aspect stikstof is komen te vervallen door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10) De reclamant wenst duidelijkheid omtrent de duur van de bouwwerkzaamheden indien het voorliggend initiatief alsnog doorgaat. Hierbij voert de reclamant aan dat zij overlast vreest volgend uit de voorgenomen werkzaamheden.

11) De reclamant geeft aan dat zij zonnepanelen wenst te plaatsen aan de achterzijde van haar object. Door de schaduwwerking volgend uit deze ontwikkeling is dit niet langer rendabel. De reclamant mist hierover een belangenafweging.

3. Parkeren

Door reclamant 1, 2 en 3 worden zorgen geuit over de afwikkeling van de parkeerbehoefte volgens uit deze ontwikkeling. Zij zijn van mening dat de parkeerbehoefte hoger is dan zes parkeerplaatsen en vrezen voor parkeeroverlast.

Op grond van het Beleid parkeernormen gemeente Sluis dient voor een nieuwe ontwikkeling voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte volgens uit deze ontwikkeling op te vangen. Hierbij geldt als hoofdregel dat de benodigde parkeerbehoefte volgens uit een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien op eigen terrein. In bepaalde gevallen biedt het parkeernormenbeleid een mogelijkheid (mits passend binnen een goede ruimtelijke ordening en het bepaalde in beleid parkeernormen gemeente Sluis) om hiervan af te wijken.

Bij het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van de onderstaande berekening van de parkeerbehoefte:

PARKEERBALANS							
TYPE	MAXIMAAL	WERKDAG			ZATERDAG		ZONDAG
		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
Vershil	-46	-55	-54	16	11	11	13
Vershil bestemmingswijziging	-57	-61	-60	5	5	5	6

Tabel 2: Parkeerbalans gecombineerd met aanwezigheidspercentages.

Bij deze berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Bij de berekening wordt uitsluitend uitgegaan van de toe te voegen hotelkamers.
2. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan verrekening plaatsvinden met de voorgaande functie, zijnde de ABN-AMRO bank.
3. Bij de verrekening met de voorgaande functie kan gebruik gemaakt worden van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in bijlage 2 van het parkeernormenbeleid.

Uit deze berekening blijkt dat er een maximaal tekort is van zes parkeerplaatsen op de zondag en vijf plekken op de zaterdag en op werkdagen 's avonds. Nu parkeren niet op eigen terrein mogelijk is wil de initiatiefnemer gebruik maken van de mogelijkheid uit het parkeernormenbeleid om de parkeerbehoefte opvangen middels het benutten van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een parkeeronderzoek laten opstellen door het bureau De Verkeertellers. Het uitgevoerde parkeeronderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Naar aanleiding van de aangenomen motie is een second opinion aangevraagd bij het adviesbureau Goudappel ten aanzien van het aspect parkeren. Hierbij zijn twee vragen gesteld, zijnde of de berekening van de parkeerbehoefte juist is en of het parkeeronderzoek van de initiatiefnemer klopt. Op 8 september 2023 heeft Goudappel haar second opinion toegezonden. Het uitgevoerde onderzoek door Goudappel is als bijlage bij deze notitie gevoegd en maakt integraal onderdeel uit van deze notitie.

In het advies van Goudappel wordt eerst de parkeerbehoefte berekend. Door Goudappel wordt de parkeerbehoefte vastgesteld op 52 parkeerplaatsen in de plaats van de eerder gehanteerde 6 parkeerplaatsen. Belangrijkste reden voor de hogere parkeerbehoefte is dat Goudappel adviseert om geen toepassing te geven aan saldering met de voorgaande functie. Door Goudappel wordt dit geadviseerd omdat de voorgaande functie circa 18 jaar geleden stopgezet is en sindsdien het centrum ook heringericht is.

Als bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan is een parkeeronderzoek bijgevoegd (opgesteld namens de initiatiefnemer). Uit dit onderzoek zou blijken dat de parkeerbehoefte opgevangen kan worden in de openbare ruimte (hierbij werd uitgegaan van een parkeerbehoefte van zes parkeerplaatsen). Door Goudappel worden de volgende bevindingen naar voren gebracht met betrekking tot dit onderzoek (samengevat weergegeven):

1. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd tijdens de zomervakantie in de regio zuid. Het is onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom het parkeeronderzoek uitgevoerd is tijdens de zomervakantieperiode.
2. Het parkeeronderzoek is uitgevoerd in een periode van één week. Hierbij is per telmoment slechts op een moment een telling uitgevoerd. Hiermee is geen verloop van de parkeerbezetting in het gebied inzichtelijk gemaakt of kan worden bepaald in hoeverre de gemeten tellingen een reguliere, dal- of juist pieksituatie weergeven. Onvoldoende is beargumenteerd waarom deze uitgangspunten vanuit oogpunt van representativiteit passend zijn geweest.
3. Er zijn geen tellingen uitgevoerd ten tijde van de weekmarkt op de woensdag plaatsvindt op de Markt en het Ledelplein. Hiermee is de parkeercapaciteit ten tijde van de weekmarkt niet inzichtelijk gemaakt.
4. De gehanteerde loopafstanden zijn in overeenstemming met het parkeernormenbeleid gemeente Sluis / CROW-richtlijnen.
5. In het parkeeronderzoek worden ook de gebieden met een blauwe zone betrokken bij het onderzoeksgebied. Nu een hotel uitgaat van langparkeren zijn deze gebieden niet geschikt voor de afwikkeling van de parkeervraag. Deze secties dienen buiten beschouwing gelaten te worden.
6. De conclusie over de restcapaciteit is op een onjuiste wijze tot stand gekomen. Hierbij is ten onrechte geen rekening gehouden met frictieleegstand. Dit is opgenomen in het parkeernormenbeleid en dit dient verrekend te worden met de restcapaciteit.

Lettende op het bovenstaande komt Goudappel tot de volgende conclusie met betrekking tot het uitgevoerde parkeeronderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan:

“Hoewel het verkeersonderzoek een ontspannen parkeersituatie lijkt weer te geven, kan onvoldoende worden geverifieerd in hoeverre de getrokken conclusies valide zijn. De opzet en uitvoer van het onderzoek en gevolgtrekking van de conclusies zijn hiervoor te onzorgvuldig en niet volledig tot stand gekomen.”

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. Hierop lettende heeft de raad de bovenstaande conclusies overgenomen en de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling vastgesteld op 52 parkeerplaatsen.

Het is ruimtelijke onaanvaardbaar dat de parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen volgend uit deze (particuliere) ontwikkeling wordt afgewenteld op de openbare ruimte. De hoofdregel is immers dat bij een nieuwe ontwikkeling op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Indien het parkeren in deze omvang wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Daarnaast volgt uit het beleid parkeernormen gemeente Sluis dat met een parkeeronderzoek aangetoond dient te worden dat het parkeren in de openbare ruimte niet leidt tot onacceptabele parkeerdruk. Zoals blijkt uit het advies van Goudappel kan dit niet worden geconcludeerd uit het overlegde parkeeronderzoek van de initiatiefnemer.

Lettende op het bovenstaande voldoet het onderdeel parkeren dus niet aan de eisen die het beleid parkeernormen gemeente Sluis stelt aan deze ontwikkeling en is de ontwikkeling hiermee strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Lettende op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zodoende niet vastgesteld.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot het volgende:

- ❖ Het ontwerpbestemmingsplan ‘Markt 3 / Raamstraat 1 Oostburg’ wordt niet vastgesteld.

4. Bijlagen