

Notitie
zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
ontwerp omgevingsvergunning 'Kiosk Markt 13A te Oostburg'

(NL.IMRO.1714.ogmarkt13aOBG-ON01)

Sluis, januari 2020

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning 'Kiosk Markt 13A te Oostburg' (NL.IMRO.1714.ogmarkt13aOBG-ON01) heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan gaat over het uitbreiden van de kiosk.

De ontwerp omgevingsvergunning 'Kiosk Markt 13A te Oostburg' (NL.IMRO.1714.ogmarkt13aOBG-ON01) heeft in de periode van 2 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020 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 gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voorafgaand aan de ter inzage legging heeft op 1 juli 2020 publicatie in de Staatscourant en in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad plaatsgevonden. Tevens is de kennisgeving geplaatst op de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijzen gevolgen hebben voor de ontwerp omgevingsvergunning.

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. Indieners van zienswijzen zijn 'reclamanten'.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning zijn vier zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijze opgenomen.

Reclamant	NAW gegevens	Datum ontvangst.
1	Reclamant 1	10 augustus 2020
2	Reclamant 2	6 augustus 2020
3	Reclamant 3	17 juli 2020
4	Reclamant 4	3 augustus 2020

De ontwerp omgevingsvergunning 'Kiosk Markt 13A te Oostburg' (NL.IMRO.1714.ogmarkt13aOBG-ON01) heeft in de periode van 2 juli 2020 tot en met 12 augustus 2020 ter inzage gelegen. Alle zienswijzen zijn daarom tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Omdat door éénieder zienswijze kan worden ingediend zijn op grond van dit criterium alle zienswijzen eveneens ontvankelijk. In de kennisgeving is reeds aangegeven dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

Reclamanten zijn buurtbewoner en/of winkelonternemer aan de Markt en hebben allen zicht op de locatie.

Op grond van het afstands- en zichtcriterium zijn reclamanten dus allen ontvankelijk.

Door de provincie Zeeland is schriftelijk bevestigd dat het plan voor deze organisatie geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze. Door Waterschap Scheldestromen is een watervergunning verleend voor het plan waaruit blijkt dat deze organisatie eveneens geen aanleiding ziet voor het indienen van een zienswijze.

Reclamant 1

Samenvatting:

1. Reclamant vindt een verhuizing naar de tegenover gelegen plint van de snackbar die nu in de kiosk is gevestigd meer voor de hand liggen dan uitbreiden op de huidige locatie. De kosten van de uitbreiding zijn volgens reclamant zo laag dat dit neerkomt op een goedkope oplossing om de kiosk uit te breiden. De kiosk vertoont achterstallig onderhoud en na de uitbreiding zal het geen betere zichtlijnen bieden op het gebied daarachter omdat er weinig glas wordt gebruikt. Volgens reclamant moet de eigenaar van de kiosk meer investeren.
2. Door de uitbreiding van de Kiosk zal de Markt nog meer afgesloten lijken vanaf de openbare weg. Het zicht op de markt zou verbeteren na het slopen van de kiosk.
3. De kiosk is qua aanzicht en locatie niet passend in zowel het 'ambitiedocument wederopbouw Oostburg', bij het project 'Aantrekkelijk Oostburg' en in het beeldkwaliteitsplan.
4. Reclamant vindt vanwege het snel nuttigen van etenswaren in een snackbar een uitbreiding niet nodig. Reclamant verwacht verder met de uitbreiding met toiletten in de kiosk dat klanten langer zullen verblijven. Hierdoor moet de eigenaar verplicht worden om vijf extra parkeerplaatsen aan te leggen in de openbare ruimte.
5. Reclamant verwijst naar het amendement van Nieuw Gemeentebelang uit 2015. Hierin is een maximale bebouwing van de kiosk van 100m² aangegeven. Volgens de nieuwe plannen wordt nu 110m² bebouwd, dit strookt niet met de 100m² in het amendement en reclamant verzoekt om aanpassing van de bouwaanvraag door eigenaar.
6. De kosten voor de uitbreiding geven de eigenaar daarnaast een betere concurrentiepositie ten opzichte van ondernemers in de plint of in het bebouwingslint. De kosten voor die ondernemers zijn volgens reclamant hoger.
7. Verder vindt reclamant de huidige canon voor erfpacht te laag en hij wil van de gemeente de hoogte weten van de nieuwe canon.

Overwegingen

1. Eigenaar wil zijn onderneming uitbreiden waarvoor hij een aanvraag voor omgevingsvergunning moet indienen. De (ondergeschikte) uitbreiding van de bestaande voorziening geeft geen reden om deze te verplaatsen, niet door de eigenaar maar ook niet door de gemeente. Verder is de aanvraag op 19 juni 2019 voorgelegd bij de 'Commissie Ruimtelijke Kwaliteit'. Het plan voldoet volgens de commissie aan de 'Welstandsnota gemeente Sluis 2012'. Ook is door de commissie in de afweging het cultuurhistorisch aspect meegewogen en akkoord bevonden. Ook sluit de eigenaar met zijn aanvraag aan bij het 'Handboek buitenruimte' van de gemeente. Daarnaast voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand (19-6-2019). Verder zijn er bouwtechnisch geen belemmeringen om de vergunning te verlenen. Eventuele legeskosten voor een aanvraag worden daarbij niet meegewogen in de belangenafweging.
2. Zie onder 1 (Reclamant 1 onder Overwegingen)
3. Zie onder 1 (Reclamant 1 onder Overwegingen)
4. Verblijfsduur van klanten is geen onderdeel dat wordt meegewogen in de beslissing over de aanvraag. Voor het parkeren is de aanvraag getoetst aan het gemeentelijk parkeerbeleid (2012) en het voldoet hieraan. Daarbij is ook aan CROW-normen (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) getoetst.

Afhankelijk van de grootte van de inrichting en het aantal bezoekers wat naar binnen kan zijn er normen vastgesteld. De hoeveelheid toiletten is hier niet bepalend voor. Bovendien is er in de ruime omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig vanwege de blauwe zone in het centrum van Oostburg. Er zijn daarom altijd parkeerplaatsen vrij en de doorstroming is hoog. Er hoeven daarom geen extra parkeerplaatsen in de omgeving aangelegd te worden.

5. Na het raadsbesluit van 25 juni 2015 is aan het college verzocht de uitbreidingsplannen met initiatiefnemer samen verder uit te werken conform het raadsbesluit. Op 24 januari 2017 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de toen voorgelegde ontwerpen van de kiosk. Op 5 januari 2017 had de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd over dat voorgelegde ontwerp. Door het college is op 11 januari 2017 besloten om medewerking te verlenen aan een uitbreiding qua m² van maximaal 110 m².
6. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
7. Reclamant kan op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) een aanvraag doen voor inzage van het stuk.

Conclusie

Wij vinden de zienswijzen niet gegrond. Het plan wordt niet aangepast.

Reclamant 2

1. Zie onder 1, 2 en 3 van de Samenvatting bij reclamant 1. Aanvullend: De kiosk belemmert het zicht op de heringerichte Markt waardoor een optimale ontwikkeling van de Markt ernstig wordt gehinderd. Uitbreiding van de Kiosk past niet in een goede ruimtelijke ordening van de Markt. Ook in het kader van de wederopbouw voldoet de kiosk niet omdat het architectonisch en cultuurhistorisch niet passend is. Hierop zou de bouwaanvraag opnieuw getoetst moeten worden. Verder belemmert de kiosk volgens reclamant de beleving van samenhang en synergie met de overige winkels in het gebied. Ook is de kiosk een obstakel voor evenementen en de weekmarkt. Op basis van de stukken kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls.
2. Zie onder 1 van de Samenvatting bij reclamant 1. Aanvullend: Ook is de bouwaanvraag niet in lijn met eerdere plannen waarbij aangegeven was dat er veel glas zou worden gebruikt voor 'open' gevels. De in het verbouwingsplan opgenomen dichte gevel van de kiosk ontnemt verder zicht op het gebied daarachter.
3. Zie onder 6 van de Samenvatting bij reclamant 1. Reclamant vindt dat met het instemmen met de uitbreiding de eigenaar van de kiosk een uitzonderingspositie krijgt ten opzichte van andere ondernemers.
4. Zie onder 4 van de Samenvatting bij reclamant 1. Aanvullend: Reclamant neemt aan dat vanwege de te verwachten langere verblijfsduur van klanten de functie van de snackbar wijzigt wat ongewenst is.
5. Reclamant verwacht problemen voor het verkeer qua doorstroom als de kiosk wordt uitgebreid. Ook verwacht hij gevaarlijke situaties vanwege het langer verblijven van gasten. De uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan en reclamant vindt het vreemd dat het bestuur het bestemmingsplan wil aanpassen voor de uitbreiding. Reclamant geeft aan dat verkeer en parkeren niet (goed) getoetst zijn met de aanvraag.

Overwegingen

1. Zie onder 1 (Reclamant 1 onder Overwegingen).
2. Zie onder 1 (Reclamant 1 onder Overwegingen).
3. Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
4. Verblijfsduur van klanten is geen onderdeel dat wordt meegewogen in de beslissing over de aanvraag.
5. De ontsluiting van de locatie verloopt in westelijke richting via het Ledelplein en in zuidelijke richting naar het Sint Eligiusplein en de Langestraat. De Markt zelf is na de herinrichting enkel bereikbaar via een eenrichtingsweg waarmee het enkel mogelijk is om

in zuidelijke richting over de Markt te rijden. Met de herinrichting zijn op de Markt extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de Kiosk zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Conclusie

Wij vinden de zienswijzen niet gegrond. Het plan wordt niet aangepast.

Reclamant 3

Algemeen: reclamant 3 is eigenaar van een winkelpand in de plint van het gebouw 'De Vijzel' aan de Markt en tevens bewoner van een appartement in dat gebouw. Reclamant 4 is de VvE waar reclamant 3 ook deel van uit maakt. De zienswijzen zijn beide nagenoeg identiek. Zodoende volgt hieronder één samenvatting, overweging en conclusie.

1. Zie onder 4 van de Samenvatting bij reclamant 1. Aanvullend: Reclamant geeft aan dat onvoldoende gemotiveerd is waarom het (eventueel extra) parkeren na de uitbreiding wordt opgevangen in de openbare ruimte. In het onderliggend bestemmingsplan wordt nota bene aangegeven dat er een te grote parkeerdruk is in het gebied. Volgens reclamant is er verder geen sprake van een exclusief aanbod door de eigenaar van de kiosk. Reclamant twijfelt verder aan het parkeerbeleid van Oostburg daar dit niet digitaal raadpleegbaar is. Voor de ontwikkeling dient daarom de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) betrokken te worden. Daarom is het genomen besluit in strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan een vergunning alleen verleend worden als de Kiosk zelf in de ontstane (extra) parkeerbehoefte voorziet.
2. De stikstofberekening is niet bij het gepubliceerde besluit gevoegd. Door het ontbreken, is niet duidelijk welke versie van de Aerius-calculator gebruikt is. Daarmee kan op voorhand niet worden uitgesloten dat er geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied het Groote Gat aanwezig zijn. Daarom kan de vergunning op dit moment niet verleend worden volgens reclamant.
3. Het uitzicht vanuit het gebouw de Vijzel zal aangetast worden, door de realisatie van een lange muur aan de zijde van de Vijzel. Aan deze kant komen weinig ramen en daarom is een doorkijk naar de andere zijde van de Markt niet meer mogelijk. Dit geldt voor zowel de begane grond als vanaf hogere verdiepingen. De aantasting van het uitzicht vanuit het gebouw en aantasting van het zicht op het gebouw heeft grote consequenties voor de verhuurbaarheid van de appartementen.

Reclamant stelt in zijn zienswijze een alternatieve invulling voor met veel glas wat zou zorgen voor minder uitzichtverlies dan de nu voorliggende uitbreiding en borgt daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

1. Zie onder 4 (Reclamant 1 onder Overwegingen) en onder 5 (Reclamant 2 onder Overwegingen).
2. De conclusie uit het Aerius onderzoek voor dit project gaf als volgt aan:
“Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, omdat deze emissie met minder verkeer en zonder mobiele werktuigen lager zal zijn. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de bouwfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk”

Bij de ontwerpvergunning zoals deze ter inzage heeft gelegen was de bijlage 'nota van uitgangspunten Aeriusscalculator' van 17 oktober 2019 gevoegd. Deze was dus voor reclamant beschikbaar.

3. Zie onder 1 (Reclamant 1 onder Overwegingen).

Conclusie

Wij vinden de zienswijzen niet gegrond. Het plan wordt niet aangepast.