Aan de gemeenteraad van de gemeente Sluis
t.a.v. Raadsgriffier mr. P.T.G. Claeijs
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betreft: Zienswijze Ruimtelijk Kader Oostburg

Oostburg, 22 september 2024

Geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Sluis,

Met veel belangstelling hebben we kennis genomen van het ter visie gelegde Ruimtelijk kader Oostburg. Met dit ruimtelijk kader brengt u verschillende ontwikkelingen en initiatieven samen in een integrale gebiedsvisie. Het geeft de gewenste nieuwe structuur van Oostburg weer, met de locatiekeuze van de verschillende functies in onze kern en de samenhang daartussen. Ondergetekende heeft middels een presentatie van Rho Adviseurs nader kennis genomen van de beperkingen en onduidelijkheden die dit ruimtelijk kader opleveren.

Voor deze inhoudelijke reactie (zienswijze) op het Ruimtelijk Kader Oostburg heeft onze vereniging zich mede gebaseerd op adviezen van Rho Adviseurs, een deskundig adviesbureau op dit gebied met veel ervaring in de oplossing van de problematiek, waarmee de kern Oostburg kampt. Duidelijk is dat deze problematiek ook elders speelt en dat er werkbare oplossingen beschikbaar zijn. Oplossingen die we in uw Ruimtelijk Kader Oostburg missen.

Duidelijk is geworden dat dit vast te stellen kader het toetsingskader wordt voor alle ontwikkelingen en initiatieven voor dit gebied in Oostburg;

In de totstandkoming zijn vastgoedeigenaren en ondernemers nauwelijks betrokken geweest en worden op deze wijze geconfronteerd met een kader wat leidt tot een keurslijf wat ons betreft onvoldoende doordacht/zorgvuldig, onvolledig en onnodig beperkend is. Hierdoor wordt het realiseren van de gewenste ontwikkeling voor ons centrum zoals het compacter maken van het centrumgebied, kwaliteitsverbetering en het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen eerder belemmerd dan gestimuleerd. Dit kan niet de bedoeling zijn.

COMPACTER CENTRUM

Ondergetekende heeft in het centrum behoorlijk geïnvesteerd en de verplaatsing mogelijk gemaakt van de grootste zaken uit de aanloopstraten naar het centrum.
Een ontwikkeling die gewenst wordt door de ondernemersverenigingen en uw gemeente.
Wat uitblijft is een actief beleid om deze aanloopstraten om te zetten naar woongebieden en de vastgoedeigenaren hiervoor de reikende hand te bieden. Zij blijven met leegstaande panden die ze wederom proberen te verhuren voor retail en daardoor leiden tot concurrentievervalsing en het niet bereiken van de doelstelling om te komen tot een compacter centrum. Wij vragen uw raad om hiervoor beleid te laten ontwikkelen in de aanloopstraten zodat door allen gewenste ontwikkelingen vorm kunnen krijgen.
Wij begrepen van Rho Adviseurs dat hier beleid op kan worden gemaakt. Wij vragen u hiervoor nadrukkelijk uw aandacht.

AANTAL WONINGEN PER PERCEEL/PAND

In het ruimtelijk kader wordt voorgesteld om de huidige regel los te laten dat maximaal één wooneenheid per kavel toegestaan is, mits er een passend plan wordt ingediend wat uitgaat van meer woningen per perceel.
Dit passend plan roept tal van vragen op en biedt alleen maar onzekerheid. Liever vooraf duidelijkheid over wat passend is of wordt geacht.
In het raadsvoorstel is dit aangepast tot de bepaling de huidige regel van één wooneenheid per kavel is toegestaan, te verlaten, mits daarvoor een goed onderbouwd plan ligt dat -ter beoordeling door het college - toegevoegde waarde voor het centrum genereert.

Het kan niet uw bedoeling zijn om ontwikkelingen af te laten hangen aan willekeur of een bepaald plan passend wordt geacht. Graag aan de voorkant duidelijkheid creëren omdat anders geen enkele vastgoedeigenaar/ondernemers start met planontwikkeling.
Ondergetekende is sinds 2021 bezig met het willen toevoegen van een wooneenheid om het beschikbare atelier om te bouwen tot een wooneenheid. Tot op de dag van vandaag lukt het de gemeente niet om hier een vergunning voor af te geven. Een schoonheidsprijs kan hier niet voor worden afgegeven. Een vastgoedeigenaar die bereid is tot investeren wordt onnodig lang belemmerd in de herontwikkeling van zijn onroerend goed wat past binnen het door u geformuleerde beleid. Derhalve de oproep tot het vaststellen van de regelgeving aan de voorkant in plaats van afhankelijkheid van het zijn van een 'passend' plan volgens het college.

BEPERKING BOUWHOOGTE

In het Ruimtelijk Kader Oostburg zijn op de kaart op pagina 20 de bouwhoogten in het aangewezen centrumgebied vastgelegd als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen. Ook deze bouwhoogtes zijn wat ons betreft onnodig beperkend gemaakt en beperken daarmee de gewenste verbetering van het centrum van Oostburg. Voor ons onroerend goed leidt dit vast te stellen kader tot meer beperkingen en ontwikkelingsmogelijkheden dan het huidige bestemmingsplan. Wij kunnen geen reden bedenken waarom er aanleiding is om de hoogte van gebouwen extra te beperken ten opzichte van het bestemmingsplan. Sterker nog, om ontwikkelingen in je centrum voor elkaar te kunnen krijgen, is een verruiming van de mogelijkheden een must.

PARKEREN

In het Ruimtelijk Kader zijn functieverschuivingen opgenomen, die een directe invloed hebben op de parkeervoorzieningen in het gebied grenzend aan het kernwinkelgebied. Ogenschijnlijk verdwijnt de functie parkeren volledig achter het bestaande gemeentehuis en nabij het bestaande ziekenhuis. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van het kernwinkelgebied. Onduidelijk is waar deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Daarnaast vergt woningbouw in de campus ook nog extra parkeerplaatsen. Het Ruimtelijk Kader dient naar onze mening daar nu duidelijkheid in te bieden. In Oostburg is momenteel geen parkeerprobleem. Het Ruimtelijk Kader dient te voorkomen dat er wel een parkeerprobleem ontstaat en dat toekomstige woningbouw in het kernwinkelgebied en directe omgeving daarvoor met extra kosten wordt opgescheept.

CONCLUDEREND:
Het vaststellen van het huidige Ruimtelijk Kader Oostburg gaat leiden tot meer onduidelijkheid en mogelijk willekeur dan de huidige situatie en zal een verdere transformatie van onroerend goed belemmeren.

Wij roepen u daarom op om het huidige Ruimtelijk Kader Oostburg niet vast te stellen, maar te gebruiken als startpunt van een proces om samen met vastgoedeigenaren en ondernemers, het ruimtelijk kader aan te vullen en aan te passen.
Wij roepen u tevens op om in samenhang het proces in gang te zetten om het compacter maken van het centrumgebied ook qua ruimtelijke ordening te regelen.

Met vriendelijke groet,