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/aanvulling TAV Burgemeester Erasmusstraat
	Betreft aanvulling: Conclusie T.A.V. Burgemeester erasmusstraat

23 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. Hiermee vormt het Ruimtelijk Kader Oostburg, volgens u, feitelijk een uitwerking die oorspronkelijk in het Masterplan Vitaal Oostburg zou zijn gemaakt.

Voor deze inhoudelijke reactie (zienswijze) op het Ruimtelijk Kader Oostburg heeft onze vereniging zich 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.

HET RUIMTELIJK KADER OOSTBURG

In het Ruimtelijk Kader zijn drie verschillende deelgebieden uitgewerkt, zijnde centrum, campus en schakelgebied. Op basis van een advies van RVO heeft u besloten om de drie-partijen samenwerking (in Stichting IGO) te beëindigen en de uitvoering vorm te geven door het op te delen in deelprojecten en te starten met het bepalen van de locatie gemeentehuis (als eerste treintje om de herallocatie van voorzieningen op gang te brengen) en het opstellen van een ruimtelijk kader. Hiermee richt u uw actieve inspanning vooral op de deelgebieden Campus en schakelgebied.

De ontwikkelingen in het deelgebied centrum laat u, zo blijkt uit het raadsvoorstel van 4 juli 2024, vooral over aan "de markt". U wilt de gewenste ontwikkelingen in dit gebied echter wel "sturen of richting geven", met een voor dit gebied specifieker uitgewerkt Ruimtelijk Kader Oostburg. In dit Ruimtelijk Kader Oostburg worden (pagina 13) regels opgesteld, waaraan toekomstige ontwikkelingen zich *moeten* houden. Voor het deelgebied Centrum krijgt het Ruimtelijk Kader een toetsend karakter.

GEEN VRIJBLIJVEND BELEIDSDOCUMENT

Dit Ruimtelijk Kader Oostburg moet daarom worden beschouwd als een belangrijk en richtinggevend document. In dit Ruimtelijk Kader worden voorschriften gegeven waaraan toekomstige

ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Daarbij wordt aangegeven wat wel en wat juist niet wenselijk is, indien er aanpassingen komen in de bebouwing en/of openbare ruimte.

Het Ruimtelijk Kader Oostburg moet daarom gezien worden als:

- Hét toetsingskader voor alle ontwikkelingen en initiatieven voor dit gebied in Oostburg;
- het beleidsuitgangspunt voor het opstellen/aanpassen van het omgevingsplan (de opvolger van het bestemmingsplan/beheersverordening) voor dit gebied.

Kortom, hét Ruimtelijk Kader Oostburg is een vervolg op en geeft uitvoering aan eerder opgesteld beleid (zoals "aantrekkelijk Oostburg") en vervangt voor dit gebied het masterplan Vitaal Oostburg. Wij ondersteunen van harte het uitgangspunt dat er naast het actief ontwikkelen van de gebiedsdelen Campus en Schakel door o.a. het verplaatsen van het gemeentehuis, ook aandacht is voor het centrumgebied.

BETROKKENHEID GEBRUIKERS EN VASTGOEDEIGENAREN

Wij betreuren echter dat het hiertoe opgestelde Ruimtelijk Kader Oostburg, zoals dat elders gebruikelijk en ook logisch is, niet is opgesteld in samenwerking met de betrokken ondernemers en vastgoedpartijen in het centrumgebied.

Er heeft weliswaar een bijeenkomst plaats gevonden met vastgoedeigenaren en -gebruikers, waarin het ruimtelijk kader is gepresenteerd. Daar is de mogelijkheid gegeven om ter plekke wensen / behoeftes te benoemen om te kunnen komen tot een sterk centrumgebied. De aanwezigen hebben aangegeven in ieder geval de bouwhoogte en het aantal woningen per perceel als belangrijk aandachtspunt te zien. Met deze aandachtspunten is in het ter visie gelegde stuk, in samenhang met het raadsvoorstel, weinig gedaan.

Het zeer beperkt betrekken van de vastgoedeigenaren en -gebruikers heeft er toe geleid dat het Ruimtelijk Kader Oostburg wat ons betreft onvoldoende doordacht/zorgvuldig, onvolledig en onnodig beperkend is. Hierdoor wordt het realiseren van de gewenste ontwikkeling voor dit gebied: het compacter maken van het centrumgebied, kwaliteitsverbetering en het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen eerder belemmerd dan gestimuleerd. Dit kan niet de bedoeling van uw raad zijn.

Wij hebben het document zorgvuldig bestudeerd, ook in samenhang met eerder beleid (o.a. aantrekkelijk Oostburg en het Masterplan 2.0 van de gezamenlijke ondernemersverenigingen) en het vigerende bestemmingsplan (beheersverordening).

1. BELEIDSDOEL: COMPACTER MAKEN VAN HET CENTRUM

Reeds vele jaren wordt gestreefd naar het compacter maken van het kernwinkelgebied/centrum van Oostburg om leegstand te verminderen en het compacte centrumgebied levendiger te maken. Dat doel wordt ook in dit Ruimtelijk Kader benadrukt: (pagina 17) *door, met een actief of passief beleid, winkels in de aanloopstraten te stimuleren naar het centrum te komen ontstaat een krachtigere kern.* Dit wordt in het Ruimtelijk Kader Oostburg uitgewerkt in een beschrijving van de functie van deelgebieden en een zeer gedetailleerd voorstel voor de functies in de plint voor het beoogde compacte centrumgebied.

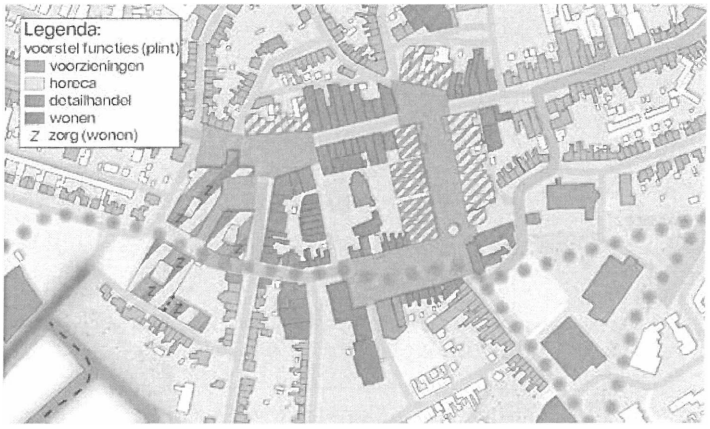
Ten aanzien van de wijze waarop dit in het Ruimtelijk Kader Oostburg is opgenomen, hebben wij de volgende zienswijzen

- Het vaststellen van het compacte centrumgebied is een zeer belangrijk en bepalend beleidsuitgangspunt. Het is gebruikelijk om dit te doen op basis van een deugdelijke onderbouwing/onderzoek en in goed overleg met de vastgoedeigenaren en -gebruikers. Wij moeten helaas constateren dat beide niet het geval is.

  Wij zouden graag zien dat er een gezamenlijk proces (gemeente en vastgoedeigenaren en -gebruikers) wordt gestart waarin (in aanvulling op dit ruimtelijk kader) een visie op het compacte centrumgebied wordt opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. De visie moet aangeven wat waar mag en waarom. Er hoeft hiervoor geen uitgebreid onderzoek te worden gedaan. Vrijwel alle inhoudelijke ingrediënten hiervoor zijn immers al voorhanden. Met deze visie (uitgewerkt op een kadastrale kaart) wordt, zo blijkt uit Handreiking "Saneren plancapaciteit" (retailland.nl) voorzienbaarheid gecreëerd. Hiermee wordt planschade/nadeelcompensatie voorkomen. Op basis van deze visie kan eenvoudig een wijziging van het tijdelijk omgevingsplan plaatsvinden. Dit kan door het toevoegen van een beperkt aantal voorrangsregels die vastleggen dat wanneer er gedurende 2 jaar in een pand (in de aanloopstraten) geen detailhandel actief was, dit gebruik daarna niet meer mag terugkomen (als opvolgende activiteit). Dit geeft de gewenste duidelijkheid aan alle partijen en stimuleert actief het compacter maken van het centrumgebied. Hierin ligt voor de gemeente wel een actieve ruimtelijke ordeningsrol.

- Het realiseren van een compact centrum betekent duidelijkheid voor de vastgoedeigenaren en gebruikers in het aangewezen compacte centrumgebied. Deze duidelijkheid moet er echter nadrukkelijk ook komen voor de vastgoedeigenaren en gebruikers van de gebieden die op termijn geen centrum meer zullen zijn. Dit zijn de “aanloopstraten” die transformeren naar woonstraten/centrumstraten, zonder detailhandel en eventueel horeca. Om de transformatie van deze aanloopgebieden goed te laten verlopen, moeten gebruikers/eigenaren van deze gebieden (o.a. Brouwerijstraat) weten wat zij met hun pand kunnen. Dit essentiële onderdeel ontbreekt echter volledig in het ruimtelijk kader Oostburg.

- In het ruimtelijk toetsingskader is vervolgens voor het aangewezen compacte centrumgebied aangeven wat de gewenste functie in de plint is. Dit is gebeurd op een detailniveau (zie kaart op pagina 17) die niet alleen uitzonderlijk/ ongebruikelijk is, maar ook totaal ongewenst.
  De kaart uit dit toetsingskader is namelijk veel gedetailleerder en dus beperkender dan het vigerende bestemmingsplan voor het gebied. Deze beperking is niet onderbouwd en het is zeer de vraag of dit in overeenstemming is met de Dienstenrichtlijn. Hoe kan bijvoorbeeld onderbouwd worden dat op het Ledelplein op nummer 1 en 2 alleen detailhandel mogelijk is, en op nummer 3 alleen horeca, terwijl volgens het huidige bestemmingsplan beide functies in alle panden zij toegestaan.



  Ontwikkelingen in centrumgebieden gaan snel en we zien dat centrumgebieden in rap tempo verkleuren en zich aanpassen aan veranderende marktsituaties, met nieuwe functies die allemaal gemeenschappelijk hebben dat het publieksgerichte functies zijn. In centrumgebieden wordt (en werd) daarom vooral gewerkt met een brede “bestemming”

centrum waarbinnen alle publieksgerichte activiteiten worden toegestaan, voor zover ze geen milieuhinder (geluid en geur) veroorzaken. Hierdoor kan het gebruik van panden meebewegen met de markt. Hooguit wordt op bepaalde specifiek onderbouwde plekken een verbijzondering gemaakt.
Er wordt nu door de kaart op pagina 17 gesuggereerd dat er aan de hand van deze kaart getoetst zal worden op het gewenste gebruik van plinten bij ontwikkelingen.

Conclusie compacter centrum
Om het beleidsdoel te bereiken, is het noodzakelijk dat er gekoppeld aan het ruimtelijk kader een actief RO-beleid wordt gevoerd gericht op een compacter centrum. Dit is niet voorzien, maar wel noodzakelijk.
Het Ruimtelijk Kader Oostburg zou gelet op de aanwezige tekortkomingen ook moeten worden aangepast. Binnen het aangewezen compacte centrumgebied zouden alle publieksgerichte functies moeten worden toegelaten, op z'n minst conform het huidige bestemmingsplan. Het is ongewenst het gebruik van plinten op de voorgestelde wijze onnodig te beperken.
Tevens zou het ruimtelijk kader moeten worden uitgebreid met de "aanloopgebieden", de gebieden die hun centrum/detailhandelsfunctie op termijn verliezen. Het is noodzakelijk dat voor deze deelgebieden duidelijkheid wordt gegeven wat de ontwikkelings-/transformatiemogelijkheden zijn.
Het is gebruikelijk en gewenst dit alles te doen in samenwerking met de vastgoedeigenaren en -gebruikers. De Vereniging van Vastgoedeigenaren Eenhoornstad is daar graag voor beschikbaar

2. AANTAL WONINGEN PER PERCEEL/PAND

Een belangrijk aandachtspunt, dat ook al op de informatiebijeenkomst is benoemd, betreft het uitgangspunt 1 woning per perceel. 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.*
In het raadsvoorstel is dit aangepast tot*: 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.*

Deze regel 1 woning per kavel, stamt uit de periode dat het een geaccepteerd uitganspunt was dat de woningvoorraad in Oostburg niet mocht groeien en er geen woningnood c.q. vraag naar woningen was. Deze periode ligt achter ons. Er is nu vraag naar woningen en zeker in het centrum van Oostburg. Het betreft onder andere woningen voor ouderen die dicht bij voorzieningen willen wonen. Extra woningen/bewoners is het centrum en de aanloopstraten is ook goed voor het functioneren van het centrumgebied.
In dat kader is het onbegrijpelijk en niet gemotiveerd waarom er toch wordt vastgehouden aan de regel 1 woning per perceel, tenzij...

Deze regel heeft er de afgelopen jaren mede voor gezorgd dat er vrijwel niet is getransformeerd in Oostburg, terwijl dat elders in Nederland massaal wel het geval is geweest.

De regel van 1 woning per kavel/pand maakt transformatie onmogelijk om een aantal redenen.

- Bij het transformeren van winkelpanden leidt deze regel ertoe dat er in het centrum bij het transformeren van voormalige winkel/horecapanden woningen moeten worden ontwikkeld met een woonoppervlak van meer dan 200 m^2 GBO. Dit is gebleken uit een inventarisatie van te transformeren panden in Oostburg. Voor dit soort hele grote woningen is nauwelijks markt in centrumgebieden zoals Oostburg. Het is ook niet het woontype dat (ook volgens het woonbeleid

Conclusie T.A.V. Burgemeester erasmusstraat

Al enkele malen hebben wij tijdens verschillende bijeenkomsten en in een persoonlijk gesprek met de Wethouder en de project leider masterplan Vitaal Oostburg aangegeven dat er meedere woonlagen mogelijk moeten zijn om hier een project financieel mogelijk te maken. Wij hebben onderzoek gedaan met verschillende project ontwikkelaars om hier een zorgwoningen complex te vervaardigen waar nu 7 panden zijn gevestigd. Om dit financieel mogelijk te maken zijn minimaal 4 woonlagen nodig. Als dit niet mogelijk is zal dit straatje met lege panden lange tijd in de huidig trieste staat blijven verkeren. Wij dringen er dan ook sterk op aan om deze 4 woonlagen in deze straat mee te nemen in het ter visie gelegde ruimtelijk kader zodat er een 40-tal zorg appartementen kunnen worden opgetrokken. Er is grote behoefte aan een dergelijk project waar ook contact met zorgzaam over is geweest die dit plan zeer interessant vinden. De locatie is ideaal maar past helaas niet in de plannen die nu op tafel liggen waardoor er financieel geen mogelijkheden ontstaan om de erasmustraat op te knappen en leefbaar te maken.

3. BOUWHOOGTE/VERSCHIJNINGSVORM

Een ander belangrijk aandachtspunt, dat ook al op de informatiebijeenkomst is benoemd, betreft de bouwhoogte. In het Ruimtelijk Kader Oostburg zijn op de kaart op pagina 20 de bouwhoogten in het aangewezen centrumgebied en soms een stukje daarbuiten vastgelegd als "hard" 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.

- De in het ruimtelijk kader opgenomen maximale bouwhoogtes wijken af van het vigerende bestemmingsplan c.q. beheersverordening Oostburg. Wij hebben een analyse laten uitvoeren van de bouwhoogtes in het ruimtelijk kader en de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes. Uit onderstaande analysetekening (zie ook bijlage 1) blijkt dat in grote delen van het centrum de hoogtes in het ruimtelijk kader lager zijn dan die uit het bestemmingsplan (2008). Oostburg is sindsdien nauwelijks veranderd. Er is geen enkele aanleiding om de hoogte van gebouwen extra te beperken ten opzichte van het bestemmingsplan.

van de gemeente Sluis) gewenst is in centrumgebieden (o.a. voor de doelgroep ouderen). De regel sluit dus niet aan bij de marktvraag en het woonbeleid.
- Er is vervolgens door externe kostendeskundigen op basis van kengetallen uit het Bouwkostenkompas voor een aantal panden in het centrumgebied berekend wat het rendement is bij transformatie naar 1 woning. Uit de berekening op basis van kengetallen rolde in alle gevallen een fors negatief rendement: transformatie zou leiden tot een grote verliespost. Daarom blijft transformatie uit.

In het masterplan vitaal Oostburg en het woonbeleid wordt aangegeven dat het gewenst is om in of bij het centrum woningen o.a. die geschikt zijn voor ouderen te realiseren. Hiermee vervalt de noodzaak om woningbouw c.q. de toename van het aantal woningen te beperken.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is deze regel ook helemaal niet nodig. Om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied of de basiskwaliteit van woningen te beschermen, zijn andere criteria veel beter bruikbaar en beschikbaar. In de meeste binnensteden wordt de woonkwaliteit geborgd door het vastleggen van een minimum maat voor zelfstandige woningen. Voorbeelden hiervan zijn:
- Terneuzen binnenstad: 50 m^2 GBO vastgelegd.
- Bergen op Zoom: 60 m^2 GBO (was voor delen 75 m^2 GBO – maar dit bleek een belemmering)
- Gemiddeld in Nederland in binnensteden minimaal 40 – 50 m^2 GBO, veelal maximaal 1 woning per verdieping

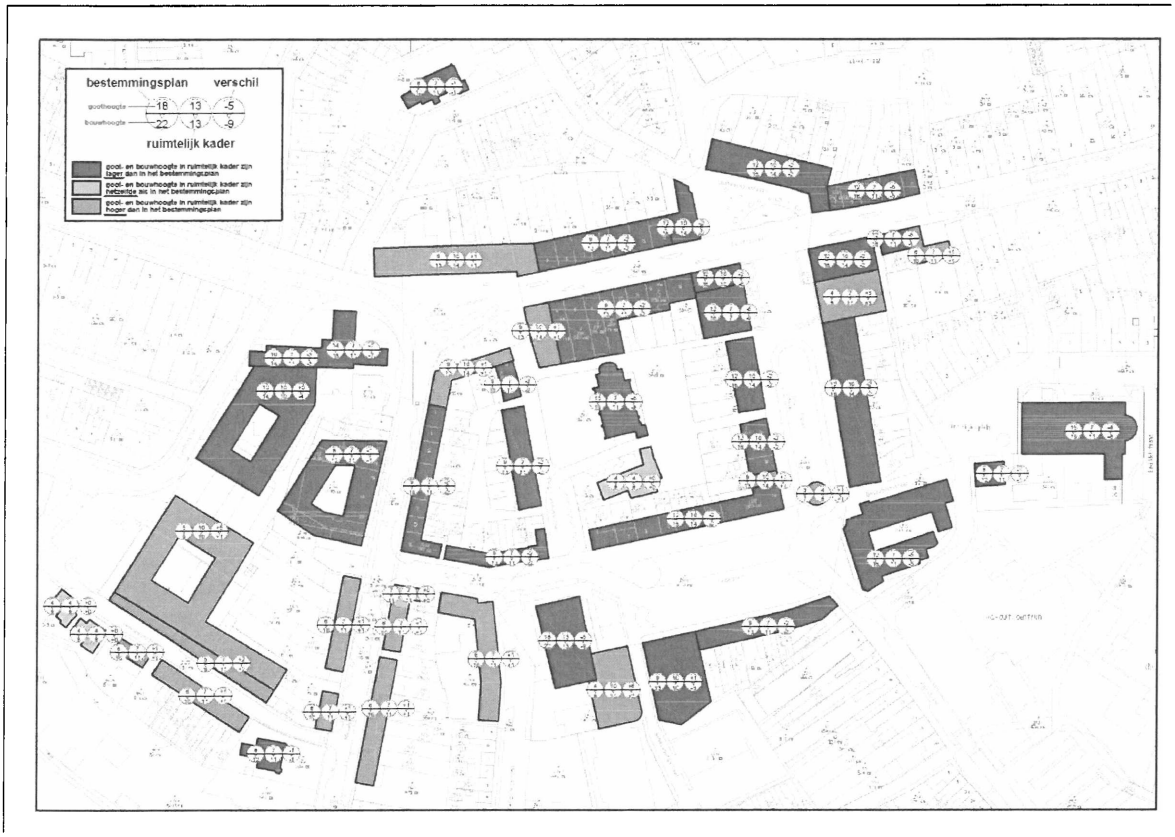
Er is geen reden om dit in Oostburg anders te doen.

Er wordt in het raadsvoorstel voorgesteld om "*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.*"
Dit voorstel leidt onnodig tot veel onduidelijkheid en onzekerheid. Eigenaren moeten hierdoor fors investeren in een plan waarbij onzeker is op welke criteria dit wordt beoordeeld. Immers wat is een *goed onderbouwd plan* en wat is *"toegevoegde waarde voor het centrum genereert"?*

Wanneer uw raad het belangrijk vindt dat er eindelijk winkelpanden worden getransformeerd en wordt geïnvesteerd in wonen in het centrum of de aanloopgebieden van Oostburg (wat zeer gewenst is), dan zijn duidelijke eenduidige criteria, die rekening houden met economische uitvoerbaarheid noodzakelijk.

<u>Conclusie aantal woningen</u>
Het aan het Ruimtelijk Kader Oostburg gekoppelde raadsvoorstel ten aanzien van de regel 1 wonen per pand/perceel is onduidelijk en leidt ertoe dat transformatie en investeren in woningen in het centrum van Oostburg onnodig wordt belemmerd en daardoor niet op gang komt. Er is geen onderbouwing om deze regel te handhaven. Er zijn bovendien goede criteria beschikbaar (en in andere gemeenten toegepast) om een goede ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit te borgen.

De regel 1 woning per kavel/pand zou daarom losgelaten moeten worden en er zouden aanvullende criteria moeten worden opgesteld om de kwaliteit van de woningen en het gebied te borgen. Gelet op de specifieke marktomstandigheden in Oostburg verdient het aanbeveling om de criteria in samenspraak met stakeholders op te stellen.
is daar graag voor beschikbaar



- Deze hoogte beperkingen zijn ook vrijwel niet onderbouwd of verklaarbaar. Onverklaarbaar is bijvoorbeeld waarom zou de bouwhoogte aan de noordzijde van het Ledelplein immers een verdieping hoger mag zijn (3 lagen met kap), dan aan de zuidzijde (2 lagen met kap), terwijl de huidige bebouwing aan beide zijde vergelijkbaar is.
- Ook de eisen ten aanzien van detaillering van gebouwen ondersteunen niet altijd de gewenste toekomstige kwaliteit, maar leggen vooral de huidige situatie vast.

Conclusie bouwhoogte/verschijningsvorm
Wij concluderen op basis van uitgevoerde analyses dat de in het ruimtelijk kader opgenomen criteria voor bouwhoogte (en verschijningsvorm) onzorgvuldig zijn, niet onderbouwd en beperkender dan de huidige situatie. Deze criteria zijn daarmee onnodig beperkend voor het opknappen en herontwikkelen van panden en realiseren van de gewenste extra woningen in het centrum van Oostburg.

4. CONCLUSIE – OPROEP AAN DE GEMEENTERAAD

Op basis van het voorgaande moeten we constateren dat het ter visie gelegde ruimtelijk kader nog niet voldoende afgewogen is om vastgesteld te kunnen worden. Het vaststellen van het huidige Ruimtelijk Kader Oostburg leidt onnodig tot onduidelijkheid, het onuitvoerbaar zijn van transformatie/het toevoegen van woningen en daarmee tot stilstand.
Onduidelijk is ook of het ruimtelijk kader voldoet aan eisen van redelijkheid en Europese wetgeving.

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 (eindelijk) te regelen. Dit blijkt goed mogelijk, zonder problemen met nadeelcompensatie.

Dit alles zou, zoals dit ook elders gebeurd in samenwerking tussen gemeente en vastgoedeigenaren en gebruikers opgepakt moeten worden. Alle partijen willen en hebben belang bij een beter centrum van Oostburg.

daar graag voor beschikbaar