Gemeente Sluis
aan de gemeenteraad
Postbus 27
4500 AA Oostburg

DE INHOUD VAN DEZE ZIENSWIJZE MAG OPENBAAR GEMAAKT WORDEN.
Oostburg, 23-09-2024

Betreft: inspraakreactie 'Ruimtelijk Kader Oostburg'

Geachte leden van de gemeenteraad,
Door u is vrijgegeven voor inspraak het 'Ruimtelijk Kader Oostburg'. Namens de
wensen we hierop te reageren. Belangrijkste argument is dat door het ontbreken van een financiële onderbouwing er nu een kader voorligt, dat niet leidt tot de vurig gewenste vernieuwing en herstructurering van het Oostburgse centrum, maar de stilstand continueert. We lichten ons standpunt in deze zienswijze toe.
Laten we voorop stellen dat alle stakeholders, dus ook ondernemers en de vastgoedeigenaren, meer overeenkomsten, dan verschillen hebben. Dat de voorzieningen onder druk staan, dat het vastgoed vernieuwd en (wettelijk) verduurzaamd moet worden, dat goed onderwijs en zorg cruciaal zijn voor de toekomst van onze regio, dat we hoe dan ook vergrijzen, dat het vraag en aanbod van type woningen niet goed aansluit, of dat de detailhandel onder druk staat zijn allemaal zaken die op Oostburg af komen en waarvan we het allemaal met elkaar over eens zijn dat dit om actie vraagt. Niets doen is geen optie. Voorzieningen die verdwijnen komen vaak nooit meer terug. We hebben daarop ook al aangedrongen bij de aanbieding aan uw Raad van het Masterplan 2.0 van de gezamenlijke Oostburgse ondernemersverenigingen medio 2020.
Welk scenario we met zijn allen ook kiezen voor Oostburg, ongeacht het ambitieniveau blijven de opgaven altijd groot. Dusdanig groot dat er geen partij zich buiten gesloten mag voelen. We hebben alle handen, hoofden en vooral ook de investeringsbereidheid nodig om te zorgen dat de voorzieningen en leefbaarheid in Oostburg op peil kunnen worden gehouden. Daarnaast zijn er ontwikkelingen, die we niet kunnen beïnvloeden en waar we op zullen moeten meebewegen.
Oostburg heeft regionale voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport, cultuur (Ledeltheater), winkelcentrum met een grootsupermarkt aanbod en, een bovengemiddelde

:ekmarkt, aangevuld met werkgelegenheid in vestigingen in het centrum en op het drijventerrein en is door de infrastructuur en de centrale ligging vanuit alle kernen in de gio goed bereikbaar. Voldoende bouwstenen om de toekomst in te gaan, maar deze valiteiten van Oostburg dienen in samenhang ontwikkeld te worden Met andere woorden er een integrale aanpak vereist met betrokkenheid van alle belanghebbende partijen.
p advies van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland wordt in plaats van een asterplan vooralsnog gefocust op de locatie van een nieuw gemeentehuis en voorliggend iimtelijk kader. We hadden graag gezien dat er ook keuzes werden gemaakt ten aanzien

an onderwijs, zorg en sport. Belangrijke voorzieningen voor een leefbare regio. De emeente Terneuzen investeert fors in het voortgezet onderwijs, waarmee ze aantrekkelijker allen worden voor studenten uit het oostelijk deel van onze gemeente. De druk op olwaardig en kwalitatief goed voortgezet onderwijs in onze regio wordt zo alleen maar pgevoerd.

Centrumgebied

Onze zienswijze zal zich hoofdzakelijk richten op het ruimtelijk kader dat is opgesteld voor et centrumgebied. Daar waar de belangen van onze leden zich ook hoofdzakelijk bevinden. n het ruimtelijk kader wordt gekeken naar de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de ocaties.

Gebruiksmogelijkheden

Laten we beginnen met de gebruiksmogelijkheden. Wij onderschrijven het streven naar een compacter centrumgebied door niet-woonfuncties uit de aanloopstraten te verplaatsen naar iet centrumgebied. Wat we missen is de ontwikkelmogelijkheden van de achterliggende ocaties. We zouden graag zien dat op deze locaties ruimte is voor extra woningen. Om het verplaatsen van deze functies aantrekkelijk te maken, moet het achterblijvende pand juist een kostendrager worden die de verplaatsing mogelijk maakt.

In het ruimtelijk kader is er op de locatie van het huidige gemeentehuis ruimte voor wonen met zorg, horeca en voorzieningen. Hierdoor wordt het centrumgebied in feite vergroot. Wij zouden graag toegevoegd zien dat zowel de voorzieningen, als de horeca in dit gebied uitsluitend dienen voor het wonen met zorg.

Bouwmogelijkheden

Vervolgens richten we ons op de bouwmogelijkheden die het nieuwe ruimtelijk kader biedt. Tot onze grote ontsteltenis wordt voorgesteld om, ten opzichte van de thans rechtstreeks toegestane ontwikkelmogelijkheden van de panden in het Oostburgse centrum, de bouwmogelijkheden te beperken. Sinds decennia geldt een planologisch regime om voor de bebouwing in het centrumgebied een goothoogte van twaalf meter en een nokhoogte van

zestien meter toe te staan. Ondanks deze mogelijkheden komen nieuwe projecten nauwelijks tot niet van de grond.
De bouwkosten voor nieuwbouw in het centrum van Oostburg zijn in feite net zo duur als in het centrum van grote steden, terwijl de opbrengst van appartementen aanzienlijk lager is. Het geeft alleen maar aan dat we in een gebied wonen, waar herontwikkeling een ingewikkelde opgave is.
In het ruimtelijk kader wordt voorgesteld om de bouwmogelijkheden te beperken ter bescherming van de wederopbouw architectuur. We delen de mening dat een aantal panden binnen het centrum van Oostburg het verdienen om beschermd te worden. Ze geven eigenheid en karakter aan het centrum van Oostburg. Wij zijn echter ook van mening dat de architectonische waarde van een hoop andere panden ernstig wordt overschat in het ruimtelijk kader en dat met nieuwbouw de uitstraling van het centrum van Oostburg juist kan verbeteren. Het appartementengebouw 'De Vijzel' is (helaas het enige) voorbeeld dat nieuwbouw kan zorgen voor een verbeterde uitstraling van het centrumgebied. Dat er buiten dit plan nog geen andere nieuwe projecten zijn ontwikkeld de afgelopen tientallen jaren bevestigt hoe lastig de lokale markt is voor projectontwikkelaars en pandeigenaren.
Zowel het Raadhuisplein, het Eenhoornplantsoen, de Markt, als het Ledelplein hebben een

dermate ruime schaal dat een gevelwand met een goothoogte van twaalf meter hier passend wordt geacht. Sterker nog, de huidige bouwhoogten van de bestaande bebouwing geven de genoemde pleinen niet de uitstraling die past bij een centrumgebied.
Zoals in de inleiding van deze inspraakreactie reeds aangehaald is het vullen van het centrumgebied met nieuwe horeca en detailhandel tegenwoordig niet vanzelfsprekend. De enige overblijvende manier om het centrumgebied dan meer levendig te maken is het toevoegen van appartementen, zodat de dichtheid van centrumbewoners toe neemt. Het wonen boven winkels heeft een positieve uitstraling op het centrumgebied van Oostburg. Er komt niet alleen extra woonruimte, maar er is ook meer sociale controle en mensen op straat voelen zich veiliger. Daarnaast is er voornamelijk sprake van nultredenwoningen, waar (gelet op de vergrijzing) een toenemende behoefte aan bestaat en welke zorgen voor doorstroming op de reguliere woningmarkt.
Tot genoegen wordt geconstateerd dat het ruimtelijk kader ruimte geeft om meer woningen toe te voegen boven winkels. In de huidige situatie is er sprake dat slechts één woning rechtstreeks is toegestaan. Als vertegenwoordigers van de ondernemers vragen wij echter toe te voegen dat parkeren op eigen terrein bij herontwikkeling geen vereiste is. Immers, indien vast wordt gehouden aan de eis om parkeren op eigen terrein op te lossen, dan is dit binnen het centrumgebied onmogelijk met de kleine percelen, die vaak volledig zijn

volgebouwd. Het huidige ruimtelijke kader doet hier geen uitspraak over.
In de huidige situatie is een goothoogte van twaalf en een nokhoogte van zestien meter rechtstreeks toegestaan. Wij merken op dat de voorgestelde toe te stane bouwdiepte beperkend is voor herontwikkeling van de kavels. Ook hier zouden we in het ruimtelijk kader een toevoeging willen zien dat de percelen over de volledige diepte mogen worden ontwikkeld.

Openbare ruimte

Het ruimtelijk kader beperkt zich tot de bebouwing en het gebruik. Dit is naar onze mening niet compleet. Wij zouden aan het ruimtelijk kader graag een passage toegevoegd zien over de openbare ruimte in het centrumgebied. Uit onderzoek blijkt dat in een aantrekkelijk centrumgebied waar bezoekers langer verblijven, de bestedingen ook hoger zijn. Door de openbare ruimte in te richten met bijvoorbeeld groen, of speeltoestellen, kan de verblijfsduur worden verlengd.
Verder geldt eveneens dat in een centrumgebied waarin tevens wordt gewoond, het verblijf aangenamer wordt ervaren, dan centrumgebieden met nauwelijks vaste bewoning.

Financiële onderbouwing ontbreekt

Al het voorgaande in acht nemende is ons duidelijk dat bij het opstellen van het ruimtelijk kader op geen enkele wijze het financiële kader in het oog is gehouden. Immers, in de praktijk is gebleken dat herontwikkeling in het centrum van Oostburg de afgelopen decennia niet makkelijk is gebleken. Op één project na, heeft er geen vernieuwing plaats gevonden. Door de al tientallen jaren geldende goot- en bouwhoogte te beperken, stelt u straks een kader vast, waardoor herontwikkeling nog lastiger, misschien wel zelfs helemaal onmogelijk wordt gemaakt. U haalt daarmee de investeringsprikkel weg bij pandeigenaren en ontwikkelaars. En daarmee beïnvloedt u direct de ontwikkeling van het woon- en winkelklimaat in negatieve zin.
Door in het gedeelte dat in het ruimtelijk kader als 'campus' is aangeduid relatieve hoogbouw toe te staan, zal de nieuwe woningbouw zich daar ontwikkelen en staat het centrum van

Oostburg stil. Op deze locaties is het immers relatief makkelijk voor ontwikkelaars om hier nieuwe projecten te ontwikkelen met bovendien relatief hoge aantallen woningen. Een gemiste kans om deze juist in het centrumgebied toe te voegen. Er wordt in het Ruimtelijk Kader gekozen voor een stevig verdienmodel in het gebied van de campus, ten koste van de gewenste ontwikkeling van het kernwinkelgebied.
Niet alleen het behoud van voorzieningen is belangrijk om een aantrekkelijke woonkern te zijn. Ook een levendig centrumgebied waar mensen hun dagelijkse boodschappen kunnen doen en graag verblijven maakt een stad of dorp aantrekkelijk als woonkern. Voor Oostburg

geldt dat een compact centrum met ruimte voor extra woningen zal bijdragen aan de levendigheid van de kern.
Samenvattend
Hoewel we het vaststellen van een ruimtelijk kader waarlangs de komende decennia Oostburg zich moet ontwikkelen ondersteunen, geeft het voorliggende concept 'ruimtelijke kader' onvoldoende mogelijkheden om het centrum van Oostburg te verlevendigen. Het is niet duidelijk wat met de achterblijvende winkelpanden uit de aanloopstraten mag gebeuren, het is niet duidelijk hoe parkeren opgelost moet worden bij nieuwe projecten en het verlagen van de nu toegestane bouwhoogten, leidt er toe dat herstructurering financieel onmogelijk wordt gemaakt.
Omdat het ruimtelijk kader ook woningbouw in het campusgebied toe staat, zal nieuwe woningbouw zich naar die locatie toe verplaatsen en verdwijnt de investeringsprikkel voor het centrum van Oostburg.
Om het volledige masterplan uit te kunnen voeren, is het van belang dat juist het centrum van Oostburg zich mee ontwikkelt. In dit gebied hebben zorgorganisaties, woningbouwcorporaties, of de overheid relatief weinig vastgoed in bezit. Ontwikkeling moet hier door de markt worden uitgevoerd. Het voorliggend Ruimtelijk Kader leidt tot een centrumgebied waar ontwikkelaars geen rendabele plannen kunnen ontwikkelen.
Indien uw gemeenteraad ervoor zou kiezen om voorliggend ruimtelijk kader ongewijzigd vast te stellen, dan kiest u voor stilstand voor het centrum van Oostburg. Sterker nog, stilstand is dan het meest gunstige scenario, meer waarschijnlijk is dat u kiest voor achteruitgang.
Wij stellen voor om het Ruimtelijk Kader niet vast te stellen en in nader overleg met vastgoedeigenaren en ondernemers te gaan om een Ruimtelijk Kader te ontwikkelen wat kansen biedt voor de ontwikkeling van ons centrum.

Graag zijn wij bereid onze zienswijze nader toe te lichten.
Namens het bestuur van de