Gemeente Sluis
Aan de gemeenteraad
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Hulst, 25 april 2023

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Kom Oostburg, Markt 3, Raamstraat 1’

Geachte leden van de commissie Ruimte en van de Gemeenteraad,

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan ‘Kom Oostburg, Markt 3, Raamstraat 1’. Na langdurige leegstand van beide panden is er eindelijk een investeerder bereid gevonden om met het karakteristieke pand aan de slag te gaan en het weer een invulling te geven. Mogelijkheden met een invulling met appartementen en retail zijn (ook door andere investeerders) onderzocht, maar zijn kostentechnisch niet haalbaar. Een volledige invulling met wonen vraagt dusdanig bouwkundige investeringen in het pand, waardoor appartementen onevenredig hoge huur-, of verkoopprijzen zouden vragen. Een eventuele invulling met retail op de begane grond kan in theorie een hogere huuropbrengst opleveren, maar het risico op leegstaand is op deze locatie niet gering, waardoor ook dit een te groot risico vormt.

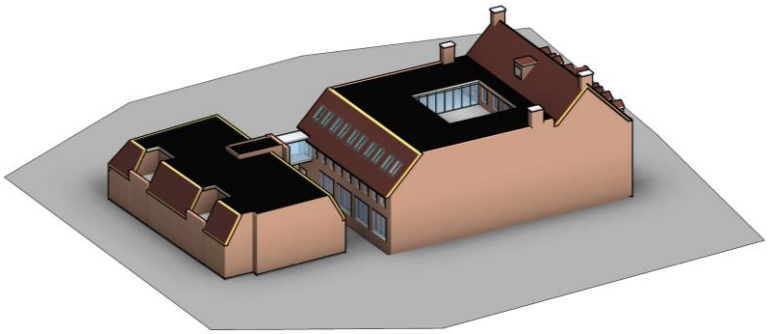
Het enige kansrijke initiatief voor dit pand is de invulling als hotel. Er bestaat behoefte aan het initiatief, de investering en de opbrengsten zijn in lijn en het draagt bij aan de levendigheid van het centrum van Oostburg. Het geldende bestemmingsplan staat de invulling met een hotel in het pand Markt 3 te Oostburg ook rechtstreeks toe. Het bijbehorende pand Raamstraat 1 heeft een andere bestemming. Binnen deze bestemming zijn hotelkamers niet rechtstreeks toegestaan. In verhouding is de afwijking ten opzichte van de geldende planologische situatie relatief gering.

Na ambtelijk overleg is gevraagd om een maximum aantal hotelkamers in de planregels van beide bestemmingen op te nemen. Een maximum aantal hotelkamers in de regels van het bestemmingsplan zorgt immers ook voor een minimum niveau van het hotel. Dit past zowel in de visie van de investeerder, als van het college van de gemeente Sluis, die beiden in het hogere segment een hotel op deze locatie willen.

Het plan Raamstraat 3 behoudt de geldende bestemming ‘gemengd’. Echter in het ontwerp plan dat nu ter vaststelling aan u is aangeboden is abusievelijk maximum 10 hotelkamers opgenomen. Dit komt niet overeen met het voorgenomen bouwplan. Het pand Raamstraat 1 is dusdanig groot van omvang dat er ruimte is voor 18 hotelkamers. Dit was in de ontwerpplannen waarop het bestemmingsplan is opgesteld zo ook opgenomen. Voor de opzet van de economische uitvoerbaarheid is ook steeds van dit aantal uitgegaan . Ook in het gevoerde overleg met het College is steeds van 18 kamers aan de Raamstraat uitgegaan. In de intentieovereenkomst met De Gemeente wordt daarom ook van 60 kamers uitgegaan.

In het pand Markt 3 is ook ruimte voorzien voor onder meer wellness, eetzaal, keuken, kantoor, ruimtes voor personeel, een inpandige fietsenberging, enz. Ondanks dat er sprake is van een ruim pand, kan hierdoor relatief veel inpandige ruimte niet ten behoeve van hotelkamers worden benut.

De hotelkamers in het pand Raamstraat 1 zijn daarom belangrijk in het exploiteren van een kwaliteitsvol hotel. Immers, een hotel met veel voorzieningen, heeft ook een bepaald aantal hotelkamers nodig om te kunnen exploiteren. Het gebruik als kantoor voor dit pand is, gelijk met de gebruik van Markt 3, ook al jaren vervallen. Het pand staat ook hetzelfde aantal jaren leeg.
Verder wensen wij nog op te merken dat voor dit project participatie met omwonenden heeft plaats gevonden. Zowel 1 op 1, als tijdens een informatieavond. Ook bij de bouwwerkzaamheden wensen wij de omwonenden actief te informeren en betrekken bij de werkzaamheden. Tijdens de inspraakavond op 14 februari 2022, is in de vorm van een 3d schets de 2e laag kamers, binnen het bouwvolume volgens het vigerend bestemmingsplan ook gepresenteerd en besproken.



3D schets besproken op 14-02-2022

Tot slot wordt eveneens opgemerkt dat, er intensief overleg is geweest met de gemeentelijke monumentencommissie. Hierbij is ook gesproken over de mogelijke bouw van een serre aan de voorzijde van het pand. Een serre op die plaats kan, volgens de monumentencommissie, enkel als deze past bij de monumentale voorgevel van het pand.
Na overleg met de Gemeente is besloten om een uitbreiding met een serre aan de voorgevel niet mee te nemen in dit bestemmingsplan. De beslissing over het al dan niet plaatsen van een serre zal verder worden onderzocht bij de architectonische uitwerking van de plannen. Zonder een definitief bouwplan is het niet mogelijk de relatie tussen een nieuw serre en het bestaande pand, volledig uit te werken.

Vraag aan de gemeenteraad
Geachte leden van de commissie Ruimte en van de gemeenteraad. In artikel 4.2.1 van de planregels van voorliggend bestemmingsplan ‘Kom Oostburg, Markt 3, Raamstraat 1’ is abusievelijk opgenomen dat in het pand Raamstraat 1 ten hoogste 10 hotelkamers toegestaan zijn. Omdat de voorzieningen in het pand Markt 3 ruimte vragen, voor een rendabele uitbating zijn een minimum aantal hotelkamers noodzakelijk. Daarom verzoeken wij aan de Gemeenteraad om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen en in op de locatie van het pand Raamstraat 1 ten hoogste 18 hotelkamers toe te staan. Hierdoor kan een hotel ontwikkeld worden dat de beoogde vier sterren kan behalen.

Voor vragen over de ontwikkeling kunt u uiteraard altijd contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Ovacon BV
Visbrug 11
4561 BK Hulst
T: 06-44722257
E: jan@ovacon.nl
Adviseur