

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

24 september 2024

****Pro-forma Zienswijze****

Geachte heer/mevrouw,

Onder verwijzing naar uw schrijven met kenmerk 24-0017373, waarin de gemeente Sluis de verlenging bevestigt van de termijn voor het indienen van deze zienswijze, zend ik u hierbij een voorlopige zienswijze. De definitieve versie zal vóór 22 oktober 2024 worden ingediend.

Het is betreurenswaardig dat het vastgestelde ruimtelijk kader zodanig is ingericht dat verdere ontwikkelingen in het centrum nagenoeg onmogelijk worden gemaakt. Daarnaast is er geen zinvol overleg geweest met betrokken pandeigenaren. Buiten het centrum lijken daarentegen wél ontwikkelingen mogelijk te worden gemaakt, vaak op grond van de gemeente zelf, waar zij tevens een economisch belang bij heeft. Dit roept vragen op.

Het blijft onduidelijk waarom dit document zo is opgesteld, iets wat ik hoop te verduidelijken door middel van het Woo-verzoek dat ik heb ingediend met betrekking tot de geplande ontwikkeling van zorgappartementen in het centrum. Het lijkt erop dat pandeigenaren worden benadeeld voor zaken waar zij geen kennis van hebben.

Het ruimtelijk kader lijkt primair gericht op het transformeren van overheidsgebouwen binnen dit gebied naar energiezuinige panden. Uit gemeentelijk onderzoek blijkt echter dat verbouwing hiervoor nauwelijks haalbaar is, en dat nieuwbouw de voorkeur geniet. Ook de pandeigenaren in het centrum willen en moeten op termijn hun gebouwen verduurzamen, maar het huidige ruimtelijk kader maakt dit praktisch onmogelijk. De vraag rijst: waarom?

Er worden aanzienlijke beperkingen opgelegd, zoals beperkingen op bouwhoogte, het aantal woningen per perceel en per bouwlaag, en de bestemming van panden. Er is

bovendien nog geen duidelijkheid over de parkeerregelingen. Deze maatregelen zetten de ontwikkeling van het centrum van Oostburg voor jaren stil. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn. Ook pandeigenaren willen investeren in hun vastgoed om dit commercieel aantrekkelijk te houden of te maken. Het zou wenselijk zijn als de gemeente Sluis deze eigenaren hierin faciliteert, in plaats van hen te belemmeren.

Daarnaast wordt in het ruimtelijk kader vastgehouden aan de wederopbouwarchitectuur. Hoewel dit op zich een nobel streven is, wordt innovatie en verdere investeringen hierdoor in de praktijk belemmerd. De vraag is dan ook of deze strikte voorwaarden ook zullen gelden voor de ontwikkelingen in het campusgebied.

Op meerdere punten in het ruimtelijk kader ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van de gemaakte keuzes. Zo is er bijvoorbeeld geen uitleg waarom de bestemmingsmogelijkheden van veel panden in het centrum worden beperkt, terwijl juist flexibiliteit van groot belang is gezien de snel veranderende functie van panden in binnensteden.

Binnen het centrumgebied zijn er panden met grote oppervlaktes die kansen bieden voor herontwikkeling en herbestemming. Wonen in het centrum, met alle voorzieningen zoals winkels en horeca nabij, is immers zeer aantrekkelijk. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, dienen er duidelijke afspraken te worden gemaakt over het aantal woningen per perceel en per bouwlaag, bouwhoogte, en parkeermogelijkheden, zodat vooraf vaststaat of een project financieel haalbaar is.

Het huidige bestemmingsplan was reeds een beperkende factor, met de regel van één woning per perceel in Oostburg, terwijl deze beperking in de rest van de gemeente Sluis niet geldt. Dit heeft ervoor gezorgd dat er in de afgelopen 10 tot 15 jaar nauwelijks enige ontwikkeling of verbetering in het centrum van Oostburg heeft plaatsgevonden. De enige uitzondering hierop is het pand op de hoek van de Markt, 'de Vijzel', maar ook dit project heeft zes jaar geduurd om goedkeuring te krijgen. Dit soort obstakels ontmoedigt ontwikkelaars om verdere projecten in het centrum van Oostburg op te pakken.

Zoals aangegeven, zal ik de rest van mijn zienswijze uiterlijk 22 oktober indienen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a personal name.