

Aan de Raadsleden van de gemeente Sluis

Postbus 27

4500 AA Oostburg

Oostburg, 23 september 2024

Onderwerp: Zienswijze Ruimtelijk kader Oostburg

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ruimtelijk kader voor Oostburg, zien wij ons genoodzaakt enkele kritische en belangrijke opmerkingen met u te delen. Wij betreuren het dat bepaalde beslissingen in dit kader niet goed onderbouwd lijken te zijn en vragen om een aanpassing, zodat de toekomst van Oostburg als centrumplaats gewaarborgd blijft.

1. **Onvoldoende informatievoorziening:** Tijdens de inloopavond in 18 april jl. is ons slechts een summiere toelichting gegeven. Wij vinden het teleurstellend dat belangrijke vragen onbeantwoord zijn gebleven en verzoeken u dringend om verdere uitleg over de gemaakte keuzes in het kader.
2. **Beperkende gebruiksmogelijkheden:** Het beperken van de mogelijkheden in het centrum tot enkel horeca en detailhandel is een grove misser. Mijn kantoor en naast gelegen fysio, psycholoog en administratiekantoor is zelfs niet meer mogelijk in dit ruimtelijk kader. Oostburg heeft juist behoefte aan diversiteit in het aanbod, zoals kantoren, praktijkruimtes voor artsen, zorgvoorzieningen, bibliotheken, sportfaciliteiten en publiekrechtelijke bedrijven. Het is onacceptabel dat bestaande bedrijven worden weggeduwd terwijl deze bijdragen aan de leefbaarheid en het functioneren van het centrum. De bestaande bestemming “**centrum doeleinden**” moet blijven. (Zie bijlage 1 en 2: functies en omschrijving van bestaande bestemming)
3. **Bouwhoogte op de markt:** Het verlagen van de toegestane bouwhoogte van 12 meter naar 9 meter is onrealistisch en belemmert elke serieuze transformatie. Wij willen dat de huidige hoogte wordt gehandhaafd. Het negeren van deze noodzaak brengt bovendien het risico met zich mee dat eigenaren aanspraak zullen maken op planschade. (Zie bijlage 2 en 3: bestaande bestemming en voorstel bouwhoogte)
4. **Bouwdiepte op de markt:** Om een vernieuwing of transformatie van panden überhaupt mogelijk te maken, is een verruiming van de bouwdiepte noodzakelijk. We verwachten dat de gemeente hier proactief in meedenkt in plaats van te beperken.
5. **Aantal woningen per kadastraal perceel:** De huidige beperkingen zijn onhoudbaar voor de verdere ontwikkeling van Oostburg. Wij verzoeken met klem om meer flexibiliteit in het aantal woningen per perceel. Het is niet te verantwoorden dat Oostburg strikter wordt behandeld dan andere dorpen binnen de gemeente. Daarnaast creëert de gemeente onder andere tegenover het ziekenhuis op eigen parkeerplaatsen woonlagen met een bouwhoogte van 2 tot 6 lagen. Dit is 18 meter! (Zie bijlage 4)
6. **Vereveningsbijdrage en parkeernormen:** De opgelegde vereveningsbijdrage (tot max € 30.000, - per woning) en parkeernormen (commerciële ruimte: 3,55 en appartementen 1,9) maken het praktisch onmogelijk om haalbare projecten te realiseren. Dit zijn onrealistische eisen die in andere gemeenten, zoals Terneuzen, Bergen op Zoom en Rotterdam, niet gelden. Wij verzoeken dat deze regelingen voor de kern Oostburg worden afgeschaft, zodat transformatieprojecten daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.

Kortom, Oostburg, als centrumdorp, moet ook kansen krijgen om te groeien, te verduurzamen en leefbaar te blijven. Het huidige ruimtelijke kader biedt daarvoor geen enkele ruimte en zal de ontwikkeling alleen maar afremmen. Wij verwachten dat de raad haar verantwoordelijkheid neemt en deze beperkingen corrigeert.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet en gaan ervan uit dat u begrijpt hoe belangrijk deze punten zijn voor de toekomst van Oostburg. Uiteraard zijn wij bereid om in gesprek te gaan als er verdere vragen zijn.

Bijlages: 5

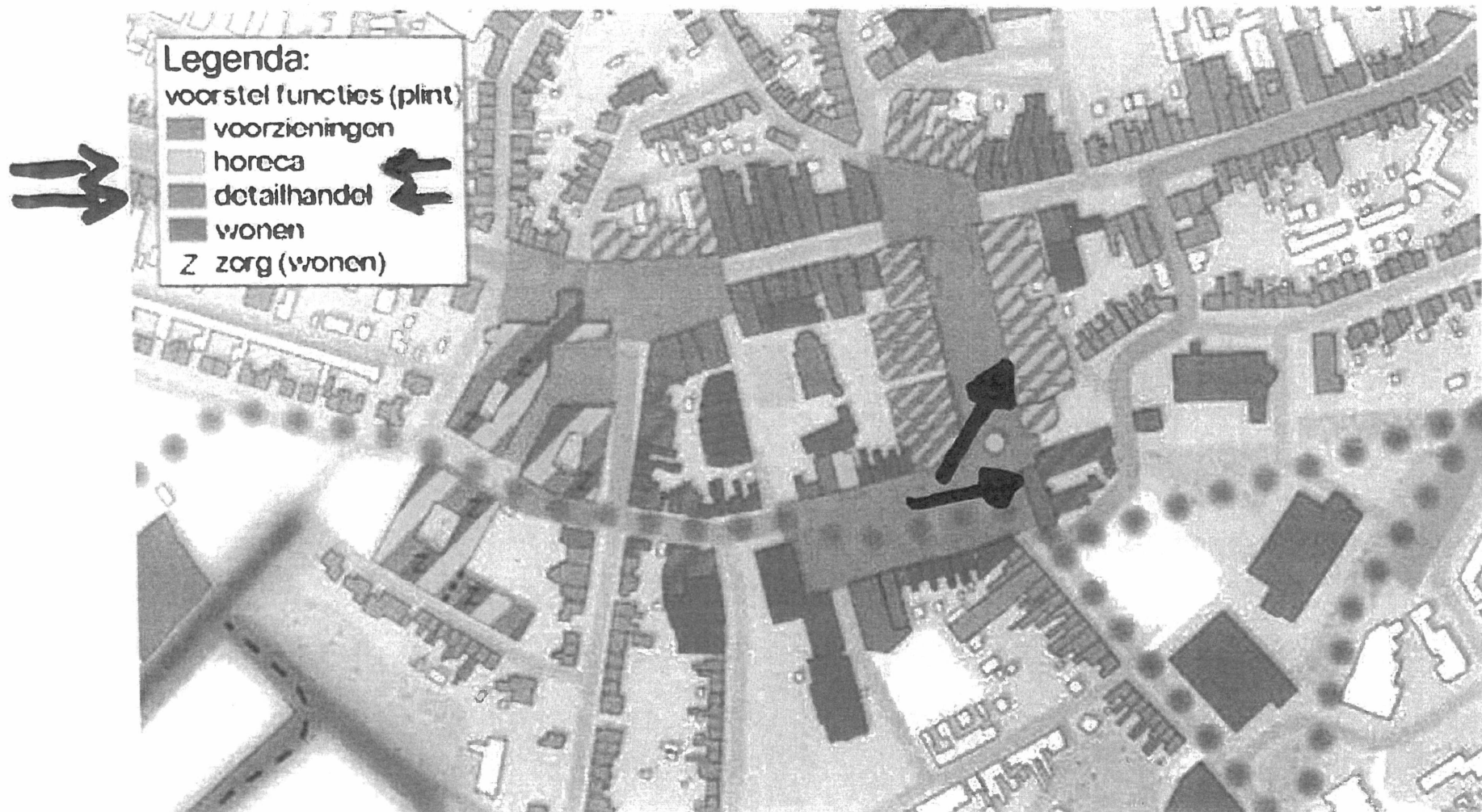
Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' shape with a horizontal line at the top and a curved line at the bottom.

?

Bijlage 1

functies Markt Oostburg



Voorstel: functies

Artikel 5 Centrum**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten tot en met bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken;
- g. theaters en bioscopen, musea, muziek-, dans- en sportscholen, ateliers en centra voor kunstzinnige vorming;
- h. praktijkruimten;
- i. wonen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horecacategorie 1': tevens horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'café': tevens een café, voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn de volgende bouwwerken toegestaan:
 1. binnen een bouwvlak: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen;
 2. buiten een bouwvlak: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de afstand:
 1. tussen niet aaneen gebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 2. van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 4 m meer bedragen dan maximum toelaatbare goothoogte, tenzij op de kaart anders is bepaald;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m en 7 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. van muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen 2 m;
 2. van pergola's en overkappingen 2,75 m;
 3. van lichtmasten en overige masten 10 m;
 4. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 sub e tot een hoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

5.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Ter zake gelden de volgende voorschriften:

- a. wonen is niet toegestaan op de begane grond, behoudens gronden met de aanduiding 'wonen begane grond';
- b. per bouwperceel is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. het is niet toegestaan om:
 1. onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van ten hoogste 2 m is toegestaan;
 2. bijgebouwen te gebruiken als woonruimten;

Bijlage 3

bouwhoogte markt



Voorstel: bouwhoogtes

Bijlage 4

ziekenhuis / school

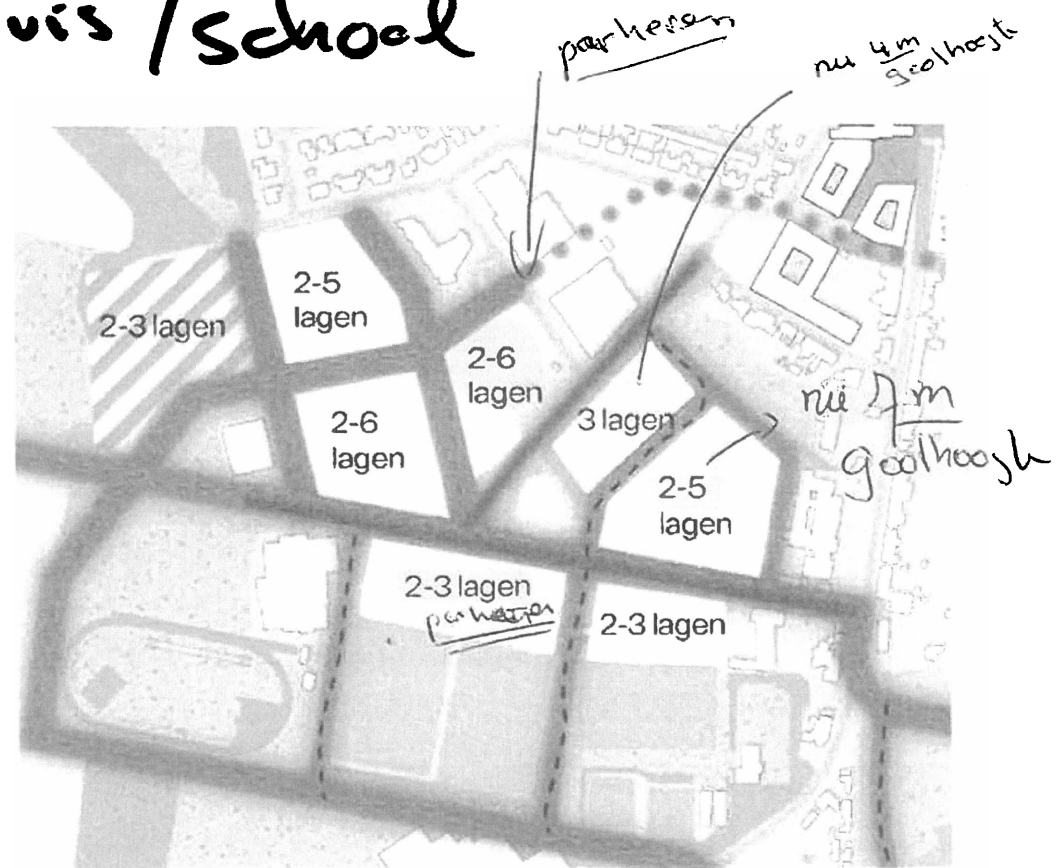
Bouwlagen

Door variatie in bouwhoogtes aan te brengen ontstaat er een afwisselend beeld. Een menging van appartementen en grondgebonden woningen versterkt deze variatie verder.

De hoogtes dienen enigszins aan te sluiten bij de omgeving. Richting de bestaande woningen aan de Veerhoeklaan is het aannemelijk om drie bouwlagen toe te staan. Verder naar het zuiden kunnen de nieuwe gebouwen mogelijk tot zes bouwlagen gaan, passend bij de appartementen aan de Pastoor van Genklaan.

De randen worden bewust laag gehouden. Hier zijn twee tot maximaal drie bouwlagen gewenst, als zachte overgang richting het buitengebied.

Mochten de MFC en eventueel het Zwin College een nieuwe plek op de campus krijgen, dan past het om deze in twee bouwlagen uit te voeren. Indien strikt nodig zou een derde bouwlaag ook nog mogelijk zijn.



Bouwlagen op de campus

