

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

23 september 2024

Geachte leden van de gemeenteraad van de gemeente Sluis,

Aan het Raadhuisplein (10,11,12,12a,12b) te Oostburg zijn we al enkele jaren bezig met de ontwikkeling voor nieuwbouw. Het nieuwe Ruimtelijk kader Oostburg geeft de (nieuwe) mogelijk- en onmogelijkheden aan op die plek weer in een integrale visie. Deze is van toepassing op het/de pand(en) waarvan ontwikkelaar is namens

In het Ruimtelijk Kader zijn drie verschillende deelgebieden uitgewerkt, zijnde centrum, campus en schakelgebied. Vanuit is het deelgebied centrum, waaronder het Raadhuisplein valt van toepassing. Voor het deelgebied Centrum krijgt het Ruimtelijk Kader een toetsend karakter, om die reden is het dan ook specifiek uitgewerkt dan de overige deelgebieden met regels voor aanpassingen / nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wordt het document het toetsingskader voor alle ontwikkelingen en initiatieven in het centrumgebied.

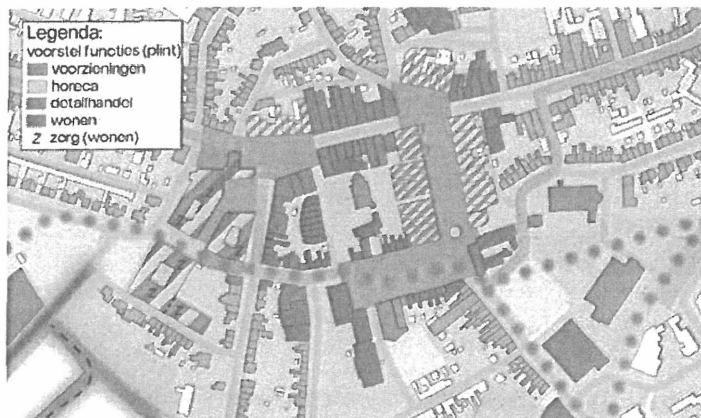
Door het Ruimtelijk Kader Oostburg in samenhang te bekijken met het vigerende bestemmingsplan valt op dat Het Ruimtelijk Kader Oostburg op sommige vlakken juist beperkender is dan het bestemmingsplan.

Middels deze brief wil ik een inhoudelijke reactie (zienswijze) geven op het Ruimtelijk Kader Oostburg, omdat Het Ruimtelijk Kader Oostburg op verschillende onderdelen, de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen op onze ontwikkellocatie, maar ook op die van overige locaties in het Centrum van Oostburg beperkt.



Hieronder is per onderdeel aangegeven waar het Ruimtelijk Kader in beperkt.

1. De wens voor een krachtige kern en centrumgebied wordt in het Ruimtelijk Kader Oostburg uitgewerkt in een beschrijving van de functie van deelgebieden. Hierbij komt een zeer **gedetailleerd voorstel voor de functies in de plint** voor het beoogde compacte centrumgebied. Dit is gebeurd op een detailniveau (zie kaart op pagina 17) dat bijzonder

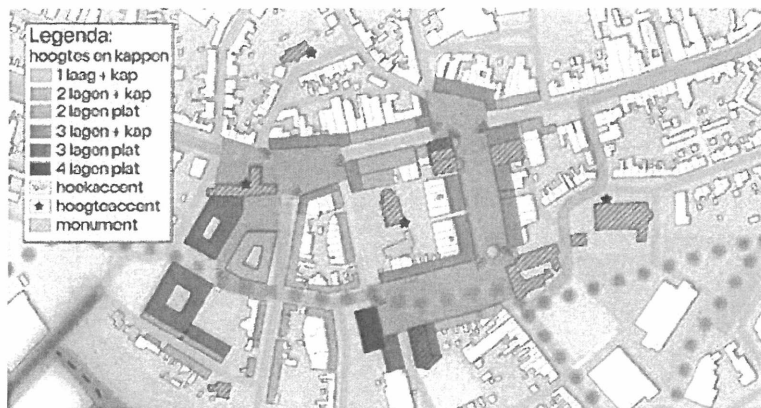


ongewenst is. De kaart uit dit toetsingskader is namelijk veel gedetailleerder en dus beperkender dan het vigerende bestemmingsplan voor het gebied. De huidige centrumfunctie in het vigerende bestemmingsplan van de 3 panden aan het Raadhuisplein laat bijvoorbeeld onder andere winkels, kapsalons, praktijkruimten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toe, terwijl het Ruimtelijk Kader alleen detailhandel toestaat. Daarnaast is er op verschillende plaatsen sprake van leegstand. Het vaststellen van functies in de plint beperkt daarmee de mogelijkheden en kan ervoor zorgen dat na ontwikkeling, nog steeds sprake is van leegstand. De winkel op de begane grond van het pand aan het Raadhuisplein 12,12a,12b staat namelijk al meerdere jaren leeg. Door in de nieuwe situatie in de plint alleen detailhandel voor te stellen en geen andere functies, waaronder ook wonen kan juist na nieuwbouw nog steeds sprake zijn van leegstand. Dit kan daarmee juist weer de druk op de herontwikkeling van de panden hier, maar ook in de rest van het centrum opvoeren.

2. In het Ruimtelijk Kader Oostburg en later in het Raadsvoorstel is vastgelegd dat 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*. Waarom nog steeds **één woning, tenzij** wordt gehanteerd is in een tijd waarin woningnood speelt, er veel vraag voor woningen in het centrum is en levensloopbestendige appartementen mogelijkheden kunnen bieden om ouderen zelfstandig in het centrum te laten wonen onbegrijpelijk. Deze regel van *één woning tenzij*, zou los gelaten moeten worden en andere criteria zouden toegepast moeten worden, zoals een minimale oppervlakte van een woning/appartement van bijvoorbeeld 50 m². Dit leidt er toe dat er wel ruimtelijke kaders zijn voor herontwikkeling. Met *één woning tenzij*, wordt een kader voorzien dat niet volgens specifieke regels toetsbaar is. In het masterplan van vitaal Oostburg en ook in het woonbeleid wordt aangegeven dat het gewenst is om in het centrum woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderen. Dit spreekt tegen het *één woning, tenzij* principe dat in het Ruimtelijke Kader Oostburg wordt gehanteerd. Ook voor de herontwikkeling van de 3 panden aan het Raadhuisplein geldt dat als er maximaal 3 woningen gerealiseerd mogen worden dat nieuwe ontwikkelingen niet plaats zullen vinden omdat dit financieel niet rendabel is en daarnaast onduidelijk is wat er wel zou mogen.



3. De bouwhoogtes in het Ruimtelijk Kader Oostburg zijn aangegeven als hard toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Deze bouwhoogtes beperken daarmee ook de ontwikkelingen in het centrum en hier is geen aanleiding voor. Ook zijn de bouwhoogtes niet verklaarbaar en daarmee onnodig beperkend. Voor



Voorstel: bouwhoogtes

de panden aan het Raadhuisplein zijn 3 lagen + kap aangegeven, met een mogelijkheid tot een hoekaccent. Om herontwikkeling te willen realiseren, is de **bouwhoogte en bouwvolume** erg bepalend om stilstand van de bestaande bebouwing te voorkomen en ontwikkelingen juist op gang te krijgen en volstaat de opgegeven maat niet. Daarbij zou een hoekaccent ook juist een deel extra verdieping kunnen betreffen waar hierbij nu ook geen duidelijkheid over wordt gegeven. Daarnaast wordt een aanname gedaan voor kaprichtingen in het Ruimtelijk Kader, dat niet passend is bij het ontwikkelen van meerdere gebouwen in één ontwikkeling en zorgt voor extra trappenhuisen en daarmee minder woningen en onhaalbare plannen. Ook wordt er in de kaart met bouwhoogtes een **bouwdiepte** van de gebouwen gesuggereerd waar de aangegeven bouwhoogte mag worden gerealiseerd. Ook op de percelen van Raadhuisplein 10-11-12,12a,12b staat dit aangegeven, terwijl op dit moment het volledige terrein een bouwvlak betreft. Ook dit zal beperken in de hoeveelheid te realiseren nieuwe bebouwing en daarmee onnodig beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen opleveren.

De conclusie is dat het Ruimtelijk Kader Oostburg op dit moment nog niet voldoende is afgestemd en afgewogen om vastgesteld te worden. Als het Ruimtelijk kader wel vastgesteld wordt is het aannemelijk dat vastgoedontwikkelingen in het centrum van Oostburg grotendeels uitblijven en de gewenste verbetering van het centrum die zowel door de gemeente, de vastgoedpartijen en inwoners gewenst is achterblijft.

Ik roep u als gemeenteraad dan ook op om op het huidige Ruimtelijk Kader Oostburg niet vast te stellen zonder bovengenoemde opmerkingen, maar juist als basis te laten dienen voor verdere afstemming met de vastgoedeigenaren waar de plannen op van toepassing zijn, waaronder ook

Zo kan er gezamenlijk een kader voor toetsing ontstaan dat zorgt voor haalbare nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Oostburg, waarbij met name de onderdelen; mogelijke functies in de plint, één woning tenzij en de bouwhoogte & bouwdiepte onderdelen zijn waarop wijzigingen noodzakelijk zijn.

Met vriendelijke groet,