



Aan de leden van de gemeenteraad van Sluis

Betreft: Ruimtelijk Kader Oostburg

Datum: 10 mei 2025

Geachte Raadsleden,

6 mei was de commissievergadering waarin het Ruimtelijk Kader Oostburg (RKO) werd besproken. Namens onze vereniging (VVEE) is in die vergadering ingesproken. Ook de Vereniging Business Collectief Eenhoornstad (VBCE) heeft gebruik gemaakt van het inspreekrecht.

Duidelijk is dat het centrumgebied van Oostburg grote problemen kent. Het ruimtelijk kader zou bij moeten dragen aan een oplossing. Duidelijk werd ook dat het stuk die duidelijkheden niet bevat.

Ten behoeve van de behandeling van het RKO in uw Raadsvergadering van 22 mei geven wij u nogmaals twee belangrijkste bespreekpunten in overweging:

- 1. Het ruimtelijk kader zou vooral gewenste ontwikkelingen moeten stimuleren en mogelijk maken, i.p.v. vooral ongewenste ontwikkelingen voorkomen/tegenhouden.**

Het centrum van Oostburg (inclusief aanloopstraten) hebben veel leegstand en snakken naar investeringen. Investerings die niet door de gemeente, maar door marktpartijen moeten worden gedaan. Duidelijkheid over de randvoorwaarden voor deze investeringen is dan essentieel. Duidelijkheid dat investeringen rendabel mogelijk zijn ook.

Die duidelijkheid biedt het ruimtelijk kader juist niet.

- Overal in Nederland wordt het wonen in centrumgebieden gestimuleerd. Alle ondernemers en ook de opstellers van het Ruimtelijk Kader (Kuiper Compagnons) geven aan dat het gewenst is om hierbij de regel 1 woning per pand te laten vervallen. Het collegevoorstel voor het Ruimtelijk Kader gaat hier NIET in mee. Er wordt weliswaar aangegeven dat een afwijking van de regel 1 woning per pand mogelijk is, maar niet onder welke voorwaarden: *"door een goed plan op te stellen ter beoordeling van B&W"*. Hiermee wordt voor eigenaren en ondernemers geen enkele houvast gegeven om geld te investeren in het maken van een plan. Willekeur ligt op de loer. Het aantal woningen bepaald in grote mate de opbrengsten. Doelgroepen voor het centrumgebied zijn ouderen en jongeren. Die willen vooral kleine woningen.
- Er wordt ook geen duidelijkheid gegeven over belangrijke randvoorwaarden zoals parkeren en de vereveningsbijdrage. Dit zou later in andere beleidstrajecten aan de orde komen. Dit zijn echter belangrijke kostenposten en daarmee essentiële randvoorwaarden voor het maken van een plan.

Ondernemers en eigenaren moeten een integrale afweging maken bij het investeren in vastgoed in het centrumgebied van Oostburg (inclusief aanloopstraten). Men mag van een professionele partij als de gemeente, die investeringen in het centrum van Oostburg wil stimuleren, dan ook verwachten zorg te dragen voor een integraal afwegingskader dat duidelijkheid biedt en niet op essentiële onderdelen losse eindjes kent.

2. Wanneer de gewenste ontwikkelingen/investeringen gedaan moeten worden (moeten worden betaald) door marktpartijen is het logisch om samen te werken met die marktpartijen.

Bij de behandeling van het ruimtelijk kader gaf de wethouder Assche aan dat het voeren van overleg niet hoeft te leiden tot een andere tekst van het Ruimtelijk Kader. Met die uitspraak gaat de wethouder volledig voorbij aan het feit dat het niet gaat om het stuk tekst, maar om het stimuleren van de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied Oostburg (inclusief aanloopstraten). Wanneer deze ontwikkeling door marktpartijen moet worden gedaan, wordt het overal in Nederland logisch gevonden dat dit in overleg wordt gedaan met die



VERENIGING VAN VASTGOEDEIGENAREN EENHOORNSTAD

marktpartijen. Juist door het voeren van dit overleg wordt gewerkt aan wederzijds vertrouwen, wordt getoetst dat zaken uitvoerbaar/rendabel zijn en dus wordt de gewenste ontwikkeling gestimuleerd. Ondernemers en vastgoedeigenaren vragen **wederom** om deze samenwerking, omdat het nodig is om samen oplossingen te zoeken en beoordelen. Dit heeft bewezen meerwaarde.

Daarom vragen we u als Raad nogmaals om het Ruimtelijk Kader nu niet vast te stellen. Wij vragen u om - op basis van uitgangspunten van dit ruimtelijk kader in gesprek te gaan met de partijen die het moeten uitvoeren (eigenaren/ondernemers) om samen tot een aanpak voor het centrumgebied van Oostburg te komen, met een duidelijk toetsingskader voor uitvoerbare plannen.

Zo helpen we het centrum van Oostburg samen vooruit! Dat dit (beperkte) extra (tijd) kost mag naar ons oordeel geen argument zijn.

Wij verzoeken u nadrukkelijk deze opmerkingen in uw beschouwingen en besluitvorming te betrekken, Kies voor samenwerking!