Hotel Restaurant De Eenhoorn

Kookwinkel B. Bonte

H. Bonte

Gemeente Sluis

t.a.v. alle Raadsleden

Postbus 27

4550 AA Oostburg

Oostburg, 1 mei 2023

Onderwerp: gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kom Oostburg, Markt 3 / Raamstraat 1'

Geachte leden van de gemeenteraad van Sluis,

Op 25 april jl. is het Collegevoorstel met betrekking tot een gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Kom Oostburg Markt 3/ Raamstraat 1' in uw commissie Ruimte behandeld.

Wij hebben tijdens de commissievergadering gebruik gemaakt van het inspreekrecht, waarvan u de tekst aantreft.

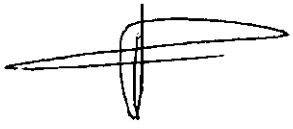
Tevens hebben wij de beraadslaging in de commissie gevolgd, waarop we graag aanvullend willen reageren.

Namens de initiatiefnemers heeft ook dhr. Wijnacker van Ovacon BV ingesproken. Dhr. Wijnacker gaf aan dat er eerder mogelijkheden met een invulling voor het betreffende pand van appartementen en retail zijn onderzocht maar niet kansrijk waren. Dhr. M. den Boeft, behandelend ambtenaar die de wethouder terzijde stond, gaf aan dat er nimmer aanvragen voor appartementen zijn ingediend.

Tevens gaf dhr. Wijnacker aan dat er in Oostburg reeds een familiehotel en een ***sterrenhotel bestaat, er zou volgens hem behoefte zijn aan een luxer ****hotel.

Wij wijzen u er op dat Hotel Restaurant De Eenhoorn sinds oktober 2018 (en in juni 2022 verlengd) door Hotelsterren met **** is geclassificeerd. Hotel Du Commerce beschikt niet over sterren (*enkel geverfde sterren boven de ingang*).

Juist de behoefte aan een 3e grootschalig (****) hotel is naar onze mening nergens onderbouwt. Dhr. Wijnacker gaf aan dat er wel een uitgebreid marktonderzoek is geweest, waarbij een haalbaarheidsstudie is verricht voor een hotel van zo'n omvang. Dhr. Wijnacker heeft toegezegd dit onderzoek, dat niet bij de stukken aanwezig was, 26 april 2023 aan u toe te sturen. Ook wij zijn benieuwd naar dit onderzoek (wat dus nog steeds geen behoefte-onderzoek is) en of dit marktonderzoek dan ook daadwerkelijk is toegespitst op Oostburg.



Tijdens de behandeling van het voorstel hebben vele commissieleden zich kritisch uitgelaten, met name over de behoefte en het parkeren, waarbij wij de opmerking onderschrijven dat het parkeeronderzoek niet erg representatief is en ook de geldende parkeernorm – die in andere plaatsen van de gemeente en zelfs ook recenter bij een aanvraag voor een fitnesszaal in de Langestraat - wel toegepast werd – nu niet in dit onderzoek voor een nieuw project is toegepast. Wij constateren dat er met betrekking tot de parkeervereisten derhalve geen consistent beleid gevoerd wordt. Het spreekt voor zichzelf dat hotelgasten vlakbij hun hotel willen parkeren en niet aan de andere kant van een dorp of stad.

Meerdere commissieraadsleden maken zich zorgen over het vervolg. Stel dat dit voorstel wordt aangenomen, loopt het gemeentebestuur dan niet te veel risico, aangezien nog niet bekend is wie het hotel zal uitbaten. Ook wij vinden het een bijzondere en onzekere situatie. In de commissievergadering werd de vrees geuit dat het hotel uiteindelijk – indien blijkt dat de kamers onvoldoende door hotelgasten worden geboekt – een andere bestemming (bv voor huisvesting van arbeidsmigranten of asielzoekers) zal krijgen. Ook dat zijn zorgen die wij begrijpen.

Ook wij vrezen voor het vervolg, mocht er uiteindelijk toch worden overgegaan tot realisatie van een hotel. Hoe lang zal zo'n bouw duren, kan de gemeente hiervoor afspraken maken? Zal dit niet leiden tot veel te lange overlast midden in het centrum, voor de naastgelegen panden. Tijdens een gesprek met één van de indieners werd geopperd dat bij overlast tijdens de bouw aan hotelgasten van het naastgelegen pand een drankje op kosten van de buren (van het nieuw te bouwen hotel) aangeboden kan worden..... hoe serieus worden we genomen.

De hoogbouw van de Raamstraat zal tot gevolg hebben dat de bewoners van de appartementen van dhr. Bonte en ook de tuin van mevrouw B. Bonte nauwelijks zon zal bereiken. Reeds nu is er al sprake van schade aangezien er zowel door Bonte als De Eenhoorn op het dank van de winkel en aan de achterzijde van De Eenhoorn geen zonnepanelen geplaatst zijn, in verband met de toekomstige plannen.

Uiteraard zijn dit zaken die bij een eventueel aan te vragen omgevingsvergunning opnieuw door ons zullen worden ingediend.

Tot slot willen ook wij benadrukken dat een nieuwe invulling voor zo'n beeldbepalend gebouw middenin het centrum een toegevoegde waarde voor Oostburg moet hebben, maar wel één waar behoefte aan is. Naar onze mening is de behoefte aan woningbouw voor Oostburg vele malen groter en kan dit (al dan niet gedeeltelijk) prima geschikt gemaakt worden voor appartementen. Een andere optie zou huisvesting voor het ambtenarenapparaat kunnen zijn, rekening houdend met het Masterplan dat ook dit jaar aan uw Raad voorgelegd zal worden.

Wij verzoeken u onze zienswijze, inspraak en dit schrijven te betrekken bij uw standpuntbepaling voor het voorliggende voorstel. Wij geven u in overweging om dit voorstel tesamen te behandelen -en zo ook te betrekken- bij het voorstel met betrekking tot het Masterplan waarvoor naar verwachting in de loop van dit jaar een besluit dient te worden genomen.

Met vriendelijke groet,

Namens de heer H. Bonte, mevrouw B. Bonte,

Patricia de Milliano-van den Heme

Hotel Restaurant De Eenhoorn