

Verzoek voor bestemmingswijziging verbouw Eenhoornplantsoen 1, Oostburg. Commerciële begane grond + 4 appartementen waarvan 1 bestaand en 3 aan toe te voegen.

Gemeente Sluis
College van B & W
Leden van de Gemeenteraad
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betreft: bestemmingswijziging verbouw / ontwikkeling Eenhoornplantsoen 1, Oostburg. 4 appartementen + commerciële ruimte.

Datum: 3 februari 2021

Geacht College van Burgemeester en Wethouders
Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze weg wil ik de Raad en het College vragen om toestemming voor de ontwikkeling van Eenhoornplantsoen 1 te Oostburg door het toevoegen van drie wooneenheden¹. December 2019 heeft de firma Verhage Lemahieu bij het loket van uw gemeente het plan volgens een principeverzoek² reeds ingediend maar helaas heb ik hier nog geen reactie op gehad. Het college is op de hoogte van mijn plan maar ik kom er niet verder mee en mijn tijd om te investeren begint te dringen. Ik zie mij daarom genoodzaakt om het project via deze weg een vervolg te geven.

Het plan is aangenomen als wenselijk door de welstandscommissie die er in maart 2019 reeds een stempel op heeft gezet om een gebouw binnen deze kaders te realiseren. Inmiddels is mij duidelijk gemaakt vanuit het college namens wethouder dhr. P. Ploegaert dat diverse plannen waaronder het Eenhoornplantsoen 1 wenselijk zijn. Het plan ligt op de stapel van ongeveer 30 initiatieven die vanuit het parapluplan gepland staan. Het parapluplan dat bij u op de agenda staat. Echter kunnen het plan én de 30 andere plannen geen vervolg krijgen wanneer het parapluplan van de Gemeente niet doorgaat. Op dit parapluplan is binnen uw Raad momenteel veel weerstand.

Als het parapluplan wel doorgaat met één woning per perceel, zou dat voor de ontwikkeling van Eenhoornplantsoen 1 ook de doodsteek zijn. Hiervoor is het pand niet aangekocht in 2018. De aankoop prijs van het pand en de verbouwing ervan vragen een andere invulling dan de huidige situatie van het pand.

De herontwikkeling van Eenhoornplantsoen 1 past binnen het plan 'aantrekkelijk Oostburg' waarin de gemeenteraad destijds heeft gevraagd investeerders actief te stimuleren m.b.t. de herontwikkeling van de verticale inrichting binnen de kern Oostburg. De reden hiervan was dat er reeds vele miljoenen in de vernieuwde horizontale inrichting zijn gestoken door de gemeente.

Het toevoegen van de drie extra wooneenheden is van belang voor de haalbaarheid van de ontwikkeling van Eenhoornplantsoen 1. Zonder deze extra wooneenheden is de exploitatie niet

¹ Bijlage_1 Voorlopig ontwerp Eenhoornplantsoen 1.

² Bijlage_3 Principeverzoek 2019 Verhage Lemahieu

haalbaar en zal het aanzicht onveranderd blijven³. Zelf zullen we het dan gebruiken als opslagplaats of we slopen het pand om gevaarlijke situaties te voorkomen bij verkrotting. Uiteraard heb ik het hiervoor niet aangekocht en mag dit denk ik niet de insteek zijn. Ik zou graag ontwikkeling willen zien in de plaats Oostburg.

(Ik heb gehoor gegeven aan het verzoek van de gemeente en ben in het gat gesprongen om deel te nemen aan de herontwikkeling van de verticale inrichting. Het stelt mij dan ook erg teleur dat initiatiefnemers met de gemeente zo moeizaam vooruitkomen. De gevolgen van het vooruitschuiven van initiatieven van ontwikkelaars vanuit het college en het wijzen naar of verschuilen achter provinciale besluiten zijn momenteel duidelijk terug te zien in het straatbeeld van Oostburg. Het heeft mij inmiddels veel zorgen gebracht en ik noem de situatie voor Oostburg momenteel zorgelijk. Veel stilstand en leegstand in het straatbeeld. Oostburg verarmt snel onder dit vooruitschuivende maar vooral ontwijkende beleid. Ik stel mezelf ook vaak de vraag: "waarom voert de gemeente een dergelijk afbraakbeleid voor haar kern Oostburg..?.." Oostburg zou een bloeiende kern kunnen zijn met regionale voorzieningen. Ik verwijs hierbij naar het opgestelde masterplan.)

Daarom mijn concrete verzoek aan het college van Burgemeester en Wethouders en de Raadsleden.

- 1 Toestemming voor de herontwikkeling in de vorm van verbouwing en herbouwen van Eenhoornplantsoen 1, Oostburg.
- 2 Naast het bestaande woonadres het toevoegen van drie woonadressen in de vorm van huurappartementen zoals beschreven in het principeverzoek wat aangeleverd is door de firma Verhage Lemahieu.
- 3 Goedkeuring van herontwikkeling van de begane grond als commerciële ruimte nader in te vullen als Retail of lichte of middelzware horeca categorie 1&2 (zoals nu al het geval is.
- 4 Goedkeuring 1^e halfjaar van 2021 waarna de vergunningsprocedure in gang kan worden gezet waardoor er eind 2021 naar een geschikte aannemer kan worden gezocht.

Mijn doel is om Eenhoornplantsoen 1, Oostburg weer een zinvolle functie te kunnen geven met een toegevoegde waarde voor het centrum van Oostburg. Gezien ik ervan overtuigd ben dat u als raadslid en college ook vooruitgang wil zien in uw kernen vertrouw ik op uw support voor de ontwikkeling en dat wij op korte termijn (verzoek binnen drie maanden) de procedures in kunnen gaan.

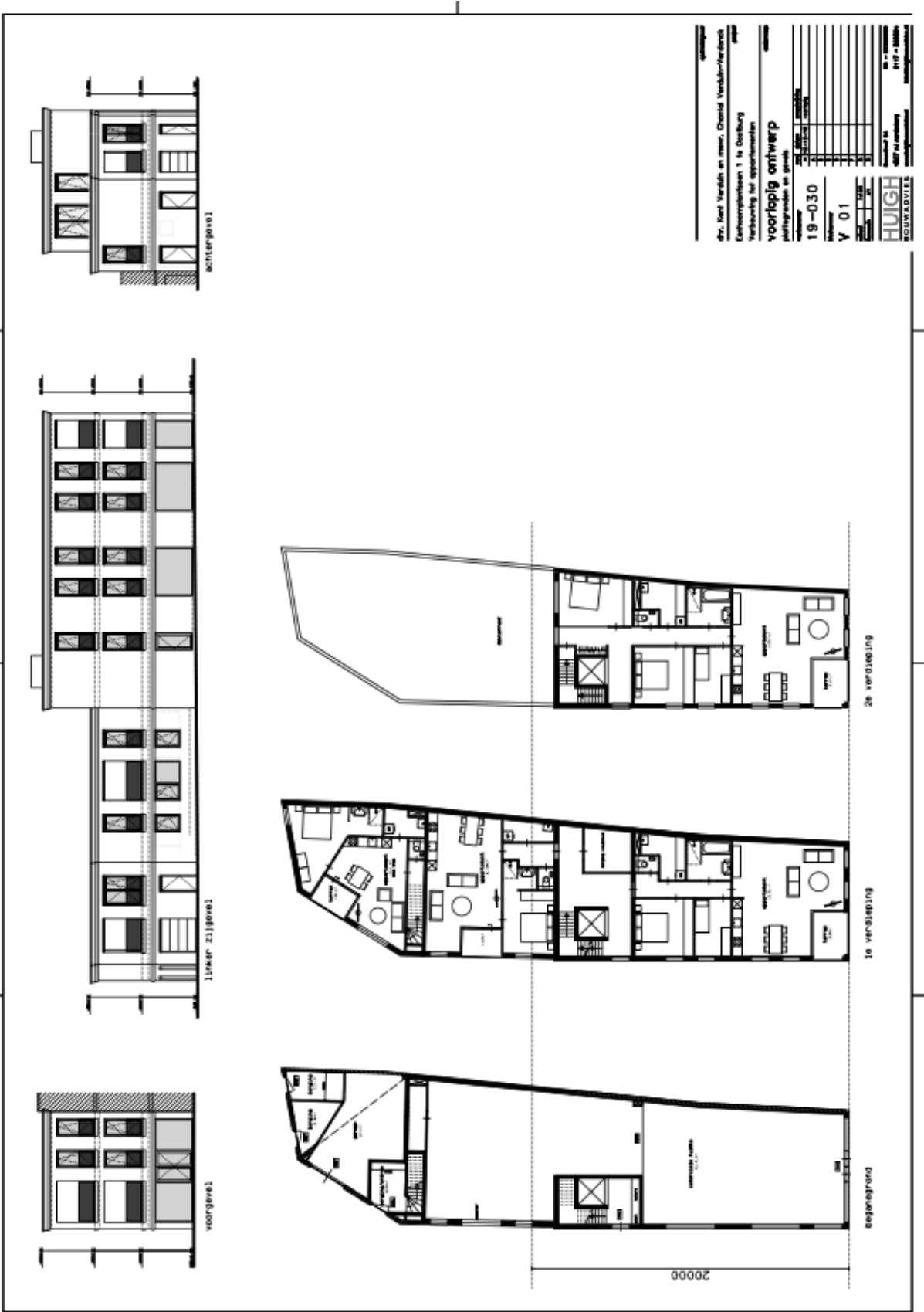
Hoogachtend,



Kent Verduin

³ Bijlage 2: foto huidig aanzicht Eenhoornplantsoen 1.

Bijlage 1: principeverzoek ontwerp verbouwing Eenhoornplantsoen 1.



Bijlage 2 huidig aanzicht Eenhoorplantsoen.1



Dak delen zijn lek. Dakkapellen en kozijnwerk gehele bovenwoning rot en staan op inval. Bovendeur is er reeds uitgewaaid en vervangen voor houten platen.



Dakpannen liggen los en brengen op termijn gevaar voor passanten.

Bijlage3 Principeverzoek Verhage Lemahieu 29 december 2019.



Verhage-Lemahieu B.V.
Ruimteplanning & Vastgoed
Rondweg 1
4524 JL Sluis

Bram Verhage
T:0117-760160

Aangetekend

Aan het college van B&W
van de gemeente Sluis
Tav. mevrouw De Feijter
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Betreft: Verzoek Eenhoornplantsoen 1 Oostburg

Datum: 29 december 2019

Geacht college,

Namens initiatiefnemer de familie Verduin, Brouwerijstraat 7 4501 CM Oostburg dien ik hierbij een verzoek in voor de locatie aan het Eenhoornplantsoen 1 4501 CL te Oostburg. Het verzoek betreft de renovatie en verbouwing van de voormalige bakkerij met bovenwoning.

Het plan

Het huidige pand blijft grotendeels behouden, wordt gerenoveerd en uitgebreid. Op de begane grond blijft de commerciële plint aanwezig. Op de 1^e en 2^e verdieping worden in totaal vier verhuurappartementen gerealiseerd. Het gebouw wordt voorzien met een lift en de appartementen worden levensloopbestendig ingericht.

Aan woonvoorzieningen waarbij een combinatie met zorg mogelijk is, is gezien de demografische opbouw van onze bevolking nog steeds behoefte. Met name de huursector is daarbij nog zwaar ondervertegenwoordigd. Initiatiefnemer richt zich op de oudere doelgroep en ziet mogelijkheden om wonen te kunnen combineren met zorg. Tevens biedt de centrale ligging met zijn voorzieningen voor ouderen een prettige woonomgeving en biedt deze invulling een extra versterking van het centrumgebied. Bovendien sluit het 'zorgwonen' aan bij de bestaande zorgvoorzieningen in Oostburg.

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer. Oostburg is aangemerkt als centrale voorzieningskern. Kwalitatief goede woon- en winkelvoorzieningen passen in het centrum van een voorzieningskern. De ontwikkeling is passend in zijn omgeving.

Masterplan Aantrekkelijk Oostburg

Het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg, vastgesteld door gemeenteraad op 27 september 2012, is mede opgesteld door de maatschappelijke ontwikkeling van het wegtrekken van de jeugd en het ouder worden van de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen. De huidige en geplande woningvoorraad sluit niet goed aan bij de toekomstige behoefte en is daarmee in onbalans

Een van de doelstellingen in het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg is het realiseren van een aantrekkelijk centrumgebied. Het centrum is inmiddels weer geheel bereikbaar met de auto, de winkelstraten zijn geherstructureerd en voorzien van nieuwe inrichting.

Planologische status

Realisering van het initiatief is echter niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Oostburg (vastgesteld 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) van toepassing. In dit bestemmingsplan is het totale plangebied gelegen binnen de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'horecacategorie 1'. Het bouwvlak (aan de zijde van het Eenhoornplantsoen) is bestemd met een goothoogte van 12 meter. Het overige plangebied biedt de mogelijkheid gebouwen op te richten met een goothoogte van maximaal 4 meter.

Het nieuwe plan is op twee onderdelen in strijd met de geldende beheersverordening, zijnde de uitbreiding van het aantal wooneenheden van 1 naar 4 en de overschrijding van de bouwhoogte van het achterste gedeelte waar de maximale goothoogte van 4 meter wordt overschreden. Namens initiatiefnemer verzoek ik u medewerking te verlenen aan bovengenoemd initiatief.

Indien het verzoek nog nadere uitleg behoeft treden wij graag met u in overleg.

Vriendelijke groet,



mr. A.B. Verhage