

Deze zienswijze mag geanonimiseerd worden gepubliceerd.

Ridderkerk, 24 september 2024

Betreft: zienswijze Ruimtelijk Kader Oostburg

Geacht college van Burgemeester en Wethouders, geachte Raadsleden,

Het is naar aanleiding van de publicatie "Ruimtelijk Kader Oostburg" dat wij hierbij onze zienswijze aan u doen toekomen.

Als eerste wekt de inhoud verbazing: initieel zou het plan gedragen worden door 3 partijen; de gemeente Sluis, Zorgsaam en de Vastgoedeigenaren centrumgebied. Deze laatsten zouden moeten zorgen voor toevoeging van minstens 50 zorgwoningen in het centrum.

Na lezing van het Ruimtelijk Kader is de conclusie dat de Vastgoedeigenaren feitelijk buiten spel zijn gezet en dat de gemeente zelf de rol van projectontwikkelaar aanneemt. Daarenboven wordt het ruimtelijk kader zelfs gebombardeerd tot "toetsingskader" voor ontwikkelingen in het centrum. En dat, zonder dat klaarblijkelijk de vastgoedeigenaren zijn geconsulteerd, laat staan met hen overleg en afstemming is geweest. Zelf is mij -als eigenaar van een woon/winkelpand in de Burchtstraat- niets gevraagd. Het is een gemiste kans dat een dergelijk belangrijk document niet in samenspraak met direkt belanghebbenden tot stand is gekomen. Daarnaast is niet duidelijk welke meetbare criteria gelden voor herontwikkeling van de centrumpanden. Het zou aan de gemeente zijn om te bepalen of een plan toegevoegde waarde heeft of niet. Dit is totaal ongewenst. Plannen dienen naast een meetlat van vastgestelde criteria gelegd te worden. Zo ontstaat voor een ieder een gelijk speelveld. Ik maak dan ook bezwaar tegen uw voornemen tot vaststelling van dit document. Het document is wat mij betreft niet meer dan een eerste "praatstuk" om te komen tot een opwaardering van het centrumgebied van Oostburg. De ondernemers en vastgoedeigenaren willen graag meewerken aan een kwaliteitsslag in het centrumgebied. Dat is dringend noodzakelijk. Het centrum staat al vele jaren stil, met als gevolg leegstand. Dus geen aantrekkelijk winkelgebied. Resultaat: bezoekers zijn snel uitgekeken, vertrekken en komen niet meer terug. Een centrum dient bruisend te zijn. Dat wordt bereikt o.m. door meer mensen in het centrum te laten wonen. M.a.w. het is van groot belang dat het centrum bewoond wordt. Veel meer dan nu het geval is.

Ondernemers en Vastgoedeigenaren willen graag investeren en daardoor een kwaliteitsslag realiseren. De gemeente dient hiervoor de kaders vast te stellen waardoor het rendements-technisch mogelijk is om te investeren. Dit betekent dat in het centrum zo veel als mogelijk woningen moeten worden toegevoegd. In het ruimtelijk kader worden daartoe helaas bijna geen mogelijkheden voorzien. Sterker nog: het blijkt dat het ruimtelijke kader zelfs beperkender is dan het huidig bestemmingsplan. Dat is onaanvaardbaar. Bijvoorbeeld: een centrumbestemming staat alles toe: horeca, retail, kantoren, wonen e.d. In het voorliggende stuk wordt zelfs op pandniveau een bestemming voorgesteld.

Woningen toevoegen kan alleen maar door extra verdiepingen en volume toe te staan. Voor de Burchtstraat zou moeten gelden dat de plint bestemd blijft voor retail/horeca; en daarboven minimaal 4 woonlagen + kap.

Een bruisend centrum wordt niet alleen bereikt door goede horeca, innovatieve retail-concepten, woningen en bewoners, maar ook door zoveel als mogelijk andere functies in of direct aan het centrum te voorzien. Zoals bijvoorbeeld scholen, gemeentehuis, kantoren, supermarkten, parkings e.d. Er moet reuring zijn. Het begint met inwoners. Dus laten we daar voor zorgen. En dus: kwalitatieve duurzame woningen toevoegen; hoe meer hoe beter. De winkelpanden aan de Burchtstraat zijn > 40 m diep en grenzen aan de St. Michielstraat. Op deze percelen zou het gewenst zijn en mogelijk moeten worden om aan de St. Michielstraat woningen toe te voegen tot 2 woonlagen + kap op de commerciële plint. Het eigen perceel is reeds > 15 jaar verhuurd aan een grote internationale kleding retailer. Daarboven zijn 2 (gerenoveerde) woningen van ca. 70 m². Deze zijn de afgelopen 15 jaren, geen dag niet verhuurd geweest. Goede woningen die voldoen aan hedendaagse normen, staan nooit leeg.

Een beperking aan het aantal woningen per perceel dient los gelaten te worden. Dit aspect is hoofdoorzaak dat er de laatste 10 jaar bijna geen enkele ontwikkeling is gerealiseerd. Zolang er geen woningen mogen worden toegevoegd, zal er niet of nauwelijks worden geïnvesteerd.

Om het aantrekkelijk te maken om te investeren, zal het mogelijk moeten zijn om aan de St. Michielstraat op de commerciële plint 2 woonlagen + kap toe te voegen en aan de Burchtstraat een mogelijkheid om 2 woonlagen toe te voegen t.o.v. de huidige situatie. Dit zou voor het hele rijtje moeten gelden, zodat eventueel een gezamenlijke grotere ontwikkeling ook tot de mogelijkheden zou behoren.

Het is cruciaal dat het behalen van enig rendement voor een initiatiefnemer mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor kunnen duurzaamheidsdoelstellingen worden gerealiseerd. Het toevoegen van woningen dient mede als kostendrager voor energetische maatregelen aan het betreffende bestaande pand. Zodra een plan niet "rond gerekend" kan worden, zal het niet worden uitgevoerd.

Indien en voorzover er geen of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden wordt geboden voor de vastgoedeigenaren, zal er geen enkele substantiële investering in het centrum plaatsvinden en zeker niet in de Burchtstraat als hoofdwinkelstraat.

Als voorbeeld geldt Cadzand-Bad. De daar aanwezige hotels en andere panden, mochten appartementen realiseren en verkopen, teneinde het eigen hotel / en/of pand te kunnen herontwikkelen. De clou daar was het creëren en toevoegen van volume. Om het centrum van Oostburg op te waarderen, zou een dergelijk scenario de referentie moeten zijn.

Het gepubliceerde ruimtelijk kader mag in de huidige opzet niet vastgesteld worden als toetsingskader voor ontwikkelingen in het centrum van Oostburg. Graag constructief overleg en afstemming met de eigenaren om aldus tot een breed gedragen plan/visie te komen. Elk toekomstig ruimtelijk kader voor het centrum van Oostburg zal geen enkele beperking in aantal woningen per perceel mogen bevatten.

De maximale bouwhoogtes dienen te worden aangepast. Waardoor panden aan de Burchtstraat een volume kunnen krijgen van 4 woonlagen + kap bovenop de commerciële plint.

Ook aan de St. Michielstraat, 2 bouwlagen + kap bovenop de commerciële plint toestaan.

Om het centrum van Oostburg toekomstbestendig te maken is een brede herontwikkeling noodzakelijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is het kernwinkelgebied. Hierbij het verzoek aan de gemeente Sluis om het toetsingskader zeker niet vast te stellen, maar het veeleer als eerste praatstuk te zien om te komen tot een bruisend Oostburg. Het lijkt erop dat het gepubliceerde Ruimtelijk Kader, onder stoom en kokend water is gepubliceerd en als gevolg daarvan, slecht doordacht is. "Falen in het voorbereiden is voorbereiden om te falen". Laten we gezamenlijk, -gemeente en vastgoedeigenaren- in overleg gaan om te komen tot een goed en breed gedragen plan voor centrum Oostburg.

Uw uitnodiging voor verder overleg en afstemming wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Met vriendelijke groet,