From: Jan Wijnacker - Ovacon B.V. <jan@ovacon.nl>
Sent: maandag 17 juli 2023 20:41:15
To: Info Gemeente Sluis; Marnix den Boeft
Cc: V van Gelder; 'Andries Korff'; 'Arnout Bruynesteyn'; 'Henk J.Smits'
Subject: Motivering herbestemming Markt 3-Raamstraat 1.
Attachments: Functie wijziging Markt 3- Raamstraat 1 17-07-2023.pdf

---

Geacht College,

Op 3 juli 2023 is er via Teams een gesprek geweest met en namens de initiatiefnemers en wethouder van M. Oostenbrugge-Bertou en Marnix den Boeft.
Tijdens dit gesprek is er door de eigenaren toegezegd om een nadere uitleg van de keuzefactoren te geven waarop de beslissing is genomen hier een 4 sterrenhotel te realiseren.
Deze uitleg vindt u hier als bijlage.
Tijdens het gesprek is reeds afgesproken dat het aantal hotelkamers zal worden teruggebracht van 60 naar 47.
M. de Boeft zou dit gelijk al doorgeven aan het verkeerskundig bureau, dat een tweede advies inzake het parkeren, aan uw College zal uitbrengen.
De initiatiefnemers hebben inmiddels ook al opdracht gegeven om een behoefteraming uit te werken.
Dit rapport wordt eind Augustus verwacht.

Met vriendelijke groet,

Ovacon B.V.

Jan Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst
T: 0031-(0)6-44722257
E: jan@ovacon.nl

Onderzoek alternatieven voor leegstaande panden Markt 3 en Raamstraat 1 te Oostburg.

Aan de Markt 3 te Oostburg staat een gemeentelijk momument, Markt 3 dat samen met Raamstraat 1 tot meer dan 15 tal jaar geleden, een kantoorgebouw vormde met als laatste gebruiker de ABN Amro.





Optie 1 Invulling als winkelruimte.

Naast dit leegstaande complex zijn er in de omgeving van de Markt nog meer dan 10 winkelruimten die leeg staan. Zie onderstaande willekeurige genomen fotos van de situatie. Diverse winkelbedrijven hebben in de afelopen 15 jaar zeker gezocht naar een nieuwe winkellocatie. Het blijkt echter dat er nooit een invulling voor deze leegstaande panden is gevonden.















Conclusie: De invulling van de Markt 3 en de Raamstraat 1 met winkelruimten is geen optie.

Optie 2 Invulling als als kantoorruimte:

In de afgelopen jaren is er geen gegadigden geweest, om dit pand opnieuw als kantoorruimte in gebruik te nemen. Er staan, naast het pand Markt 3 en Raamstraat 1, in Oostbrug diverse kantoorpanden al jaren leeg.

Heel recent is in de directe omgeving, Mr. J.E. Risseuwstraat 2, het ook al meer dan 5 jaar leegstaande kantoorpand, verkocht om dit om te bouwen naar een appartementengebouw.

Ook het pand Grote Beer 5, met daarin kantoren, staat al jaren te koop.

Verder is het bestemmingsplanmatig mogelijk, om diverse andere, nu leegstaande voormalige winkelpanden, in gebruik te nemen voor kantoordoeleinden.





Optie 3 Invulling als als woonfunctie:

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag er bij de Markt 3 slechts 1 woning worden gebouwd ,waarbij deze niet op de begane grond mag komen.
Bij contact met de Gemeente i.v.m. de mogelijke herbestemming na aankoop, is door de ambtenaren van de gemeente Sluis de randvoorwaarde gesteld, dat er maximaal 5 appartementen, op deze locatie mochten komen. Met 5 appartementen is het echter financieel zeker gezien, onhaalbaar om een nieuwe invulling te maken.
Het pand Markt 3 alleen al heeft een bestaande inhoud van ruim 9000 m3.
Dit is een bouwvolume waar normaal 25 tot 30 appartementen in passen.
Het invullen van de begane grond, met winkels of kantoren is hier geen optie zien Optie 1 en 2.
Deze inhoud is opgebouwd inclusief een kelder onder het volledige pand . Het bruikbaar maken van deze kelder t.b.v. bergingen en bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage voor woningbouw kost veel geld en de oppervlakte van 500 m2 is veel te groot voor 5 appartementen.
De vloerhoogte van de 1^{e} verdieping is 4200. Bij de ombouw tot woningen, ook op de begane grond, geeft dit extra kosten i.v.m. de wandopbouw en het verlaagde plafonds.

Bij een dergelijk appartementencomplex is een lift absoluut noodzakelijk. Deze is echter voor slecht 5 appartementen een erg dure investering. Omdat het hier een gemeentelijk monument is met een beeldbepalende voorgevel en een hoog dak is, is het moeilijk om hier aantrekkelijke appartementen te maken. De monumentale uitstraling moet immers in takt blijven, wat een grote belemmering geeft voor de mogelijke ombouw naar appartementen, omdat de voorgevel niet mag worden aangetast.
Een aannemer die interesse had voor het maken van een appartementencomplex van ongeveer 20 woningen heeft afgehaakt vanwege bovenvermelde randvoorwaarden. Deze optie was gelet op het bestaande gebouw en de extra kosten enkel mogelijk bij een volledige sloop van het pand Markt 3.

Conclusie: De invulling van de Markt 3 en de Raamstraat 1 met appartementen is geen optie.

Optie 4 Invulling met een hotelfunctie:

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van het huidige gebouw Markt 3 t.b.v. een hotel, zonder aanpassen van de bestemming toegestaan.
Een gedeelte van de bestande begane grond is hierbij goed te benutten voor aanvullende hotelfuncties. Ook de kelder is voor deze aanvullende functies bruikaar te maken. Om rendabel, een 4 sterrenhotel te exploiteren, is er een bepaalde schaalgrote noodzakelijk.
Daarom moeten er ook op de 2e verdieping, en in het pand Raamstraat 1, extra kamers komen.
Omdat de plannen nog niet volledig zijn uitgewerkt, is in het ontwerp bestemmingsplan uitgegaan van maximaal 60 kamers. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat dit aantal t.bv de te betalen vereveningsbijdrage, eventueel naar beneden toe kan worden bijgesteld.

In het , in opdracht van de eigenaren gemaakte management onderzoek, wordt uitgegaan van 5 hotelkamers op de begane grond ,11 kamers op de 1e verdieping en 13 kamers op de 2e verdieping en 18 kamers aan de Raamstraat 1. Totaal derhalve 47 kamers.
De aanvragers zijn bereid dit aantal te verwerken in de bestemmingsplanherziening.
Op de 2e verdieping van Markt 3, zijn er 5 hotelkamers die niet binnen de vigerende bestemming passen en waarvoor de daklijn moet worden verhoogd. Voor de rest van het gebruik als hotel, wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Bij de Raamstraat 1 wordt, met de bouwmassa in twee bouwlagen, binnen het vigerende bouw-volume gebleven, enkel het gebruik gaat van kantoor naar hotelfunctie voor maximaal 18 kamers.
Door het maken van inwendig gerichte patio's is er geen de inkijk op de achter het pand gelegen tuinen noch op de terassen vd appartementen die op een afstand van ongeveer 7 meter liggen.
De schuine dakrand van de bouw komt op deze 7 meter slecht 2 meter boven het bestaande dak uit.

Bij het bepalen van de hotelformule wordt er hier gekozen voor een hotel dat gebruik maakt van de uitstraling van het Gemeentelijk monument en veel extra voorzieningen krijgt.

Door een de deskundige die ervaring heeft met de internationale uitbating inclusief exploitatieopzetten, van 4 en 5 sterrenhotels is op 2 aug 2021 een informatie memorandum opgemaakt.

In dit memoradum is o.a. het volgende opgenomen:

- *De beoogde ontwikkeling is geen typische strandlocatie of stadslocatie, maar een goede centrale plek om de omliggende dorpen, golfbanen en stranden te verkennen.*
- *De Markt ligt op 8 kilometer van het strand en is gunstig ten opzichte van Brugge, Gent en Knokke.*
- *Golfliefhebber kunnen zich uitleven op de 18-hole golfbaan De Brugse Vaart, die slechts 2 km van de Markt vandaan ligt en een 18-hole golfbaan, Royal Zoute op 13 km en een 9-hole golfbaan, Damme op 16 km.*

Succesfactoren voor een goed rendement voor deze ontwikkeling op deze locatie zijn:

- *Een karakteristiek bankgebouw met authentieke walk-inn kluis.*
- *Een gastronomische hotspot*
- *Een Bar in de authentieke kluisruimte en*
- *Een kleine chique spa*

Het volgende programma is te realiseren:
47 hotelkamers, 4 sterren, gemiddelde oppervlakte 23 M² met airco en satelliet TV

- *Gourmet restaurant met 60 zitplaatsen*
- *Safe bar met 40 zitplaatsen*
- *Overdekt en verwarmd terras met 40 zitplaatsen*
- *Kleine chique spa met sauna, stoombad, whirlpool, behandelkamers van 175 M²*

Afwegingspunten:
Dit hotel zal in combinatie met een goed marketingplan, zeker meer bezoekers naar naar Oostburg trekken. Na de realisatie van dit hotel krijgen de bezoekers aan de Gemeente Sluis en vooral aan Oostburg er een extra keuzemogelijkheid bij, waarbij in Oostburg, naast dit hotel, kan worden gekozen voor het familiehotel de Eenhoorn, of het 3 sterrenhotel Du Commerce. Hierdoor wordt een groot deel van de markt bedient.

- Een langdurige leegstand wordt opgelost.
- De bouw en exploiatatie van dit hotel zal zeker ten goede komen aan de plaatselijke horeca en aan de winkels in Oostburg.
- Het gebruik van het Gemeentelijk Monument is de beste garantie voor het behoud van het monument.
- De Gemeente zal door de extra hotelgasten meer inkomsten krijgen in de vorm van meer toeristenbelasting en veel extra arbeidplaatsen.

Conclusie: De invulling van de Markt 3 en de Raamstraat 1 met een hotelfunctie is de beste optie.
In overleg met de Gemeente Sluis is inmiddels opdracht gegven voor een behoefteraming.
Hierbij wordt uitgegaan van onderstaand plan van aanpak.

Marktontwikkelingen
De relevante trends en ontwikkelingen in de hotelbranche worden in beeld gebracht aan de hand van trendrapporten, sectorstudies en onze eigen expertise.

Vraag en aanbod
- *Aanbodinventarisatie*. Wat is de omvang van het hotelaanbod in de betreffende regio en wat is de aard en opzet van het bestaande aanbod? Omvang hotels, welke formules, typering, prijsniveau, classificatie enz.
- Beschrijving van de *vraagzijde* van de markt: bezetting en ontwikkelingen in de tijd, stijging of daling, doelgroepen.
- Confrontatie vraag en aanbod. Waar is ruimte voor? Hoeveel? Onder welke condities?

Marktpotentieel
Weergave marktpotentieel in termen van doelgroepen en aantal kamers/bedden.

Conclusies en aanbevelingen
Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen t.a.v. de markttechnische haalbaarheid. Het resultaat is een onderbouwd rapport t.b.v. de gemeente Sluis waarin de marktbehoefte wordt onderbouwd.

Dit rapport zal uiterlijk eind augustus worden opgeleverd.

17 juli 2023
Ovacon
Jan Wijnacker
Visbrug 11
4561 BK Hulst
E: jan@ovacon.nl
T: 0644722257