

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ten behoeve van het Ruimtelijk Kader Oostburg

Behorend bij het besluit van de gemeenteraad van 22 mei 2025

1. Inleiding

Het Ruimtelijk Kader geeft de nieuwe structuur van Oostburg weer, met de locatiekeuze van de verschillende functies in kern Oostburg, en de samenhang daartussen. Het doel van dit Ruimtelijk Kader is het samenbrengen van de verschillende ontwikkelingen die spelen in Oostburg. Alle ontwikkelingen, initiatieven, knelpunten en kansen zijn onderling verbonden en hebben invloed op elkaar.

In het Ruimtelijk Kader zijn drie verschillende deelgebieden uitgewerkt, zijnde centrum, campus en schakelgebied:

1. Het Centrum wordt gevormd door het kernwinkelgebied en omvat de pleinstructuur en de (winkel)straten daartussen. Voor het Centrum krijgt het Ruimtelijk Kader een toetsend karakter. Hierin worden regels opgesteld, waaraan toekomstige ontwikkelingen zich moeten houden.
2. De Campus wordt gevormd door het gebied tussen de sportvelden, het Zwin College en de locatie rondom het huidige Antonius Ziekenhuis. Het vormt de overgang tussen Oostburg en het buitengebied. Hierin worden uitspraken gedaan over mogelijke ontwikkelvelden, verbindingen en toekomstige functies.
3. De Schakel: het gebied dat gelegen is tussen de huidige locatie van het gemeentehuis en de Albert Heijn en het centrum en de campus met elkaar verbindt en de overgang vormt van oost naar west.

Het vastgestelde Ruimtelijk Kader zal het toetsingskader vormen voor toekomstige ontwikkelingen in het Centrum. Voor de overige deelgebieden is het document meer richtinggevend.

Ter inzage legging

Het Ruimtelijk Kader heeft met ingang van 14 augustus t/m 25 september 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 19 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn in behandeling genomen. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassingen in het Ruimtelijk Kader.

Wijze van beantwoording

De zienswijzen zijn in deze notitie in tabelvorm weergegeven. De tabel bestaat uit de kort samengevatte inspraakreactie, een beantwoording en een conclusie of dit leidt tot aanpassing van het Ruimtelijk Kader

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het Ruimtelijk Kader zijn 19 zienswijzen ingediend. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd. In dit geval hebben we er voor gekozen om alle zienswijzen te anonimiseren. Onderstaand vindt u een overzicht van de ingediende zienswijzen met datum van binnenkomst.

Reclamant	Gegevens	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001494)
2	Reclamant 2:	23 september 2024 (poststuknummer: 24.001485)
3	Reclamant 3:	22 september 2024 (poststuknummer: 24.001469)
4	Reclamant 4	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001501)
5	Reclamant 5:	6 augustus 2024 (poststuknummer: 24.001267)
6	Reclamant 6	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001493)
7	Reclamant 7	23 september 2024 (poststuknummer: 24.001487)
8	Reclamant 8:	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001492)
9	Reclamant 9:	23 september 2024 (poststuknummer: 24.001476)
10	Reclamant 10	24 september 2024 (poststuknummer: 25.000228)
11	Reclamant 11	23 september 2024 (poststuknummer: 24.001483)
12	Reclamant 12	24 september 2024 (poststuknummer: 24.0017513)
13	Reclamant 13	22 september 2024 (poststuknummer: 24.001471)
14	Reclamant 14	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001489)
15	Reclamant 15	22 september 2024 (poststuknummer: 24.001470)
16	Reclamant 16	23 september 2024 (poststuknummer: 24.001482)
17	Reclamant 17	22 september 2024 (poststuknummer: 24.001497)
18	Reclamant 18	24 september 2024 (poststuknummer: 24.001491)
19	Reclamant 19	3 oktober 2024 (poststuknummer: 24.0017720)

Ontvankelijkheid inspraakreacties

Het Ruimtelijk Kader heeft van 14 augustus gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met 25 september 2024.

Van de 19 inspraakreacties zijn er 17 ontvangen binnen de termijn dat het Ruimtelijk Kader ter inzage heeft gelegen en zijn zodoende ontvankelijk lettende op het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Sluis en de Awb.

De zienswijzen van reclamanten 5 en 19 zijn ingediend buiten de termijn van de ter inzage legging. Deze zienswijzen hebben we wel ter behandeling meegenomen.

Reclamant 4 heeft verzocht zijn ingediende zienswijze aan te mogen vullen. Hij heeft daarvoor een termijn gekregen tot en met 22 oktober 2024. De reclamant heeft geen aanvullingen ingediend.

3. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

AFBAKENING RUIMTELIJK KADER:

Het Ruimtelijk Kader ziet toe op de ruimtelijke en functionele aspecten van de kern Oostburg. Het geeft de nieuwe structuur van Oostburg weer, uitgewerkt in drie deelgebieden: centrum, campus en schakel gebied. Alleen voor het centrum is het Ruimtelijk Kader specifiek en doet het uitspraken over de gewenste maatvoering / bouwmassa en functies.

Indiener	Inspraakreactie (samenvatting)	Beantwoording	Aanpassing Ruimtelijk Kader?
Reclamant 1	1.1. Ruimtelijk Kader geeft geen duidelijkheid over het toegestane aantal woningen per perceel	Het Ruimtelijk Kader gaat niet over aantallen; er wordt dus geen maximum aan woningen per kavel benoemd. Het huidige omgevingsplan regelt dat per bouwkwavel ten hoogste één woning is toegestaan. Op basis van het geldende beleidsplan Wonen zijn er mogelijkheden om woningen toe te voegen indien het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige voorwaarden van het beleidsplan Wonen. Op basis van een plan op hoofdlijnen kan het college een principebesluit nemen op basis waarvan het plan verder kan worden uitgewerkt.	Nee
	1.2. Beperking van de bouwhoogte maakt bouwplannen financieel onhaalbaar	Het huidige omgevingsplan staat op meerdere delen van het centrum een maximum goothoogte van 12 meter toe, (zoals aan Eenhoornplantsoen, Markt en Ledelplein). Voor de toegestane goothoogte geldt voor sommige panden of bouwwerken een uitzondering omdat het monumenten zijn. Bij deze panden is de goothoogte van 12 meter niet waarschijnlijk of mogelijk, maar de monumentencommissie dient hier een bepalend advies over te geven. Aan het Raadhuisplein en in de winkelstraten is de maximale goothoogte 9 meter. Op dit moment is het dus bestemmingsplanmatig mogelijk dat op meerdere plaatsen in vier lagen gebouwd kan worden, met een kap als toevoeging. Deze ruimte in het bestemmingsplan heeft er niet toe geleid dat er veel bouwplannen tot ontwikkeling zijn gekomen. Het bouwplan dat wel is gerealiseerd, is gelegen op de hoek van de Markt en de Destombestraat. Dit pand heeft drie bouwlagen en een kap en past goed in	Nee

Indiener	Inspraakreactie (samenvatting)	Beantwoording	Aanpassing Ruimtelijk Kader?
		het straatbeeld en kan als voorbeeld dienen voor toekomstige ontwikkelingen. In het Ruimtelijk Kader wordt uitgelegd dat meer dan drie bouwlagen ruimtelijk niet wenselijk is. Dit gaat ten koste van de kwaliteit en identiteit van het centrum met de kenmerkende wederopbouwarchitectuur. Als er meer lagen worden gebouwd, wordt het verschil te groot met panden die dat niet willen, kunnen of mogen (bijvoorbeeld de monumenten), waardoor de zorgvuldige samenhang uit het wederopbouwplan verloren raakt. Dit is tevens in lijn met het vastgestelde Ambitiedocument Wederopbouw Oostburg van Dorp, Stad en Land uit 2013 ("min of meer uniforme bouwhoogte, bebouwing aan straten langs rooilijnen en de lichte perceelsgewijze verschillen en detaillering die het straatbeeld bepalen", p.13). Indiener stelt een pand van vier lagen en een kap voor. Dit is zowel onder het huidige Omgevingsplan als onder het voorgestelde Ruimtelijk Kader niet mogelijk.	
	1.3. Ruimtelijk Kader beperkt de gebruiksmogelijkheden. Verzoek om geldende mogelijkheden te handhaven	In het centrum blijven de huidige bestemmingsmogelijkheden (centrumdoeleinden) gehandhaafd. Hierdoor vindt geen beperking van de (gebruiks)mogelijkheden plaats. Op enkele locaties stellen we ook een uitbreiding voor van de functies. Dit is een uitbreiding op de functies die nu mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan (Omgevingsplan). Aan deze uitbreidingen kan pas feitelijk medewerking worden verleend nadat hiervoor een planologische procedure is doorlopen.	Ja, functiekaart wordt aangepast / uitgebreid
	1.4. In Ruimtelijk Kader zijn geen voorwaarden opgenomen over parkeren	Op dit moment vindt er een herziening van het parkeerbeleid plaats, waar later besluitvorming over zal plaats vinden. De kern van Oostburg wordt daarin specifiek bekeken.	Nee

Indiener	Inspraakreactie (samenvatting)	Beantwoording	Aanpassing Ruimtelijk Kader?
	1.5. Verzoek om planologische bouwdiepte aan achterzijde panden te verruimen zodat ook wooneenheden op een verdieping kunnen worden gerealiseerd.	In het Ruimtelijk Kader wordt dezelfde achtergevelrooilijn gehanteerd als in het bestaande Omgevingsplan, zijnde een maximale bouwhoogte van 4 m zodat de daglichttoetreding en privacy op de buurkavels wordt gewaarborgd. Afhankelijk van de specifieke locatie kan per bouwplan worden bekeken of een grotere bouwhoogte is toegestaan. Wij houden hierbij rekening met een ruimtelijk verantwoord straatbeeld, daglichttoetreding en privacy-verlies buurkavels. Uitgangspunt is dat de woningen gericht zijn op de bestaande voorzijde (zijde van voorgevel pand).	Ja, in de tekst worden de mogelijkheden voor de achterkantsituaties beschreven.
	1.6. Verschijningsvorm centrum wordt overschat	Nieuwe woningen kunnen de uitstraling van het centrum verbeteren, als ze binnen de regels van het Ruimtelijk Kader blijven en zo respect hebben voor de stedenbouwkundige structuur. Het centrum is een uniek voorbeeld van de wederopbouw in Nederland. Dit zowel in de detaillering en vormgeving van de gebouwen, als in de totale stedenbouwkundige opzet. We nemen kennis van de mening dat de huidige verschijningsvorm wordt overschat, op dit moment vindt in heel Nederland juist een herwaardering plaats van de wederopbouw. Eerder is dit ook beschreven in een onderzoek door Dorp, Stad en Land (2013). Zie beantwoording 1.2	Nee
	1.7. Er wordt aandacht gevraagd voor de verduurzamingsopgave en de daarmee gepaard gaande kosten	De opmerking is ter kennisname aangenomen.	Nee
	1.8. Vereveningsbijdrage geldt voor wooneenheden die planologisch niet rechtstreeks zijn toegestaan. Door regel van maximaal 1 woning per perceel wordt	Op basis van de 1 ^e herziening van de Nota Grondbeleid 2021 (in werking sinds juni 2023) is verevening verschuldigd voor iedere toegevoegde permanente wooneenheid die planologisch mogelijk wordt gemaakt en leidt tot een uitbreiding van de woningvoorraad. Onder toevoeging wordt de nieuwrealisatie van een wooneenheid verstaan maar ook de	Nee

Indiener	Inspraakreactie (samenvatting)	Beantwoording	Aanpassing Ruimtelijk Kader?
	Oostburg benadeeld ten opzichte van andere kernen.	verbouwing van een pand met een andere functie tot de bestemming Wonen. Op dit moment vindt een evaluatie plaats van de vereveningssysteematiek waar later besluitvorming over zal plaatsvinden.	
	Bijlage 1.1. Indiener wil hier een gebouw van vier lagen en een kap.	Zie beantwoording 1.2	Nee
	Bijlage 1.2. Indiener toont veel verschillende varianten van gevels.	Wij nemen dit voor kennisgeving aan	Nee
Reclamant 2	2.1. Waarom zijn er geen keuzes gemaakt ten aanzien van sport, zorg en onderwijs?	Het Ruimtelijk Kader biedt in de campus mogelijkheden voor deze functies. Verduurzaming of nieuwbouw van het Zwincollege is een item, maar in welke vorm dit gedaan moet worden is nog niet duidelijk. Er wordt in de campus ruimte opgehouden voor nieuwbouw, dan wel verduurzaming van het huidige plan. Voor het Medisch Centrum is een nieuwe locatie op het oog. Dit is zo opgenomen in het Ruimtelijk Kader.	Nee
	2.2. In het Ruimtelijk Kader worden de ontwikkelmogelijkheden gemist van de achterblijvende locaties in de aanloopstraten na verplaatsing van de niet-woonfuncties.	Het Ruimtelijk Kader beperkt zich als toetsingskader tot het centrumgebied. Op basis van de uitgangspunten als opgenomen in het Ruimtelijk Kader zal een aanpak van de aanloopstraten op een later moment nader worden uitgewerkt.	Nee
	2.3. Voorzieningen op de gemeentehuislocatie moeten dienen voor het Centrum van Wonen met Zorg.	De gemeentehuislocatie is in het Ruimtelijk Kader benoemd als onderdeel van het centrum en vormt tevens de eerste stap in de 'schakel' richting de campus. Om deze plek betekenis te kunnen geven en er een aantrekkelijke ruimte van te maken, wordt dit gebied vorm gegeven als verbinding tussen de campus en het centrum. Het hoofdprogramma is zorgwoningen, maar in de plint (begane grond) moet ruimte zijn voor een programmatische invulling met dienstverlening en horeca die moet aansluiten bij het centrum van Oostburg. Het huidige Ruimtelijk Kader geeft	Ja, op de gemeentehuislocatie komt naast wonen (zorg) en horeca ook dienstverlening.

Indiener	Inspraakreactie (samenvatting)	Beantwoording	Aanpassing Ruimtelijk Kader?
		daarom de mogelijkheid om naast de zorgwoningen ook openbaar toegankelijke horeca en dienstverlening te realiseren. De precieze kwantitatieve programmering van de gemeentehuis-locatie is op dit moment nog niet bekend.	
	2.4. Bouwmogelijkheden: het Ruimtelijk Kader biedt door de hoogtebeperking te weinig ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor is het (financieel) niet haalbaar om te bouwen	Zie beantwoording 1.2	Nee
	2.5. De architectonische waarde van veel panden in het centrum wordt overschat.	Zie beantwoording 1.6	Nee
	2.6. Parkeren op eigen terrein bij herontwikkeling geen vereiste laten zijn	Zie beantwoording 1.4	Nee
	2.7. In het Ruimtelijk Kader staan geen uitspraken over de openbare ruimte	Het Ruimtelijk Kader richt zich op de ruimtelijke en functionele opzet van de bebouwing. Uitspraken over de kwaliteit en opzet van de openbare ruimte zijn geen onderdeel van dit document.	Nee
	2.8. Ontwikkeling van de campus haalt woningbouw weg uit het centrum.	Het centrum is juist interessant voor andere doelgroepen: jongeren en ouderen vinden hier de dagelijkse voorzieningen direct nabij hun woning.	Nee
Reclamant 3	3.1. Constatering dat het Ruimtelijk Kader geen vrijblijvend document is. Toekomstige ontwikkelingen moeten zich aan het Ruimtelijk Kader houden.	Het Ruimtelijk Kader is het middel om initiatieven te toetsen. Het geeft duidelijkheid over wat ruimtelijk en functioneel wenselijk is.	Nee
	3.2. De vastgoedeigenaren en -gebruikers zijn	De plannen zijn gepresenteerd aan de vastgoedeigenaren en gebruikers. De punten hieruit zijn zover als mogelijk	Nee

	onvoldoende betrokken bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Kader.	meegenomen in het Ruimtelijk Kader. Niet alle wensen en eisen zijn echter in te willigen.	
	3.3. Verzoek om gezamenlijk (gemeente en vastgoedeigenaren) een visie op te stellen voor een compact centrumgebied. Er dient duidelijkheid te zijn voor de vastgoedeigenaren in de aanloopstraten	Zie beantwoording 2.2	Nee
	3.4. De functiekaart voor het centrum (pag. 17 Ruimtelijk Kader) is te beperkend.	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
	3.5. Eén woning per perceel loslaten	Zie beantwoording 1.1	Nee
	3.6. De bouwhoogtes zijn onnodig beperkend gemaakt en beperken daarmee de gewenste verbetering van het centrum van Oostburg	Zie beantwoording 1.2	Nee
	3.7. De maximale bouwhoogte heeft slechts betrekking op een beperkt deel van het bouwperceel. Verzoek om ook bij "diepe" percelen, ook aan de achterzijde een bouwhoogte toe te staan, die de bouw van (een) woning(en) boven de plint mogelijk maakt.	Zie beantwoording 1.5	Ja, in de tekst worden de mogelijkheden voor de achterkantsituaties beschreven.
	3.8. Parkeren onvoldoende meegenomen in het Ruimtelijk Kader	Zie beantwoording 1.4	Nee
Reclamant 4	4.1. Het lijkt er op dat ontwikkelingen buiten het centrum op gemeentegrond wel mogelijk worden gemaakt terwijl in het	Het Ruimtelijk Kader is specifiek uitgewerkt voor het centrum. Voor de overige gebieden is het Ruimtelijk kader richtinggevend en om die reden minder specifiek.	Nee

	centrum ontwikkelingen nagenoeg onmogelijk worden gemaakt		
	4.2 Verduurzaming panden wordt door ruimtelijk kader praktisch onmogelijk gemaakt	Deze stelling is niet nader onderbouwd en om die reden is het voor ons niet mogelijk om hierop inhoudelijk te reageren.	Nee
	4.3. vasthouden aan wederopbouwarchitectuur werkt belemmerend voor innovatie en investeringen	Deze stelling is niet nader onderbouwd en om die reden is het voor ons niet mogelijk om hierop inhoudelijk te reageren.	Nee
	4.4. Eén woning per perceel loslaten	Zie beantwoording 1.1	Nee
	4.5. Hoogtebeperking werkt belemmerend	Zie beantwoording 1.2	Nee
	4.6. Beperking in bestemmingsmogelijkheden onvoldoende onderbouwd	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
	4.7. Parkeren onvoldoende meegenomen in het Ruimtelijk Kader	Zie beantwoording 1.4	Nee
Reclamant 5	5.1. Voorstel: Betrek alle bewoners bij het verder uitvoeren van de plannen.	Het Ruimtelijk Kader heeft ter inzage gelegen en wordt in een later stadium vastgesteld. Bij latere uitwerkingen van afzonderlijke onderdelen zal ingezet worden op participatie waar mogelijk.	Nee
	5.2. Voorstel: Inclusiviteit, waaronder toegankelijkheid, is een speerpunt van de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Sluis. En dus ook van Oostburg	Inclusiviteit is belangrijk, maar geen onderdeel van het Ruimtelijk Kader	Nee
	5.3. Voorstel: Bij het naar buiten brengen van de plannen, aangeven dat er wordt gezocht naar een	Het Ruimtelijk Kader is een toetsingskader dat aangeeft wat ruimtelijk en functioneel wenselijk is. Het doet geen uitspraken over een verplaatsing van een bepaalde functie.	Nee

	andere (tijdelijke) locatie voor Time-out.		
	5.4. Voorstel: bij de uitwerking van doorgaand en informeel groen aandacht besteden aan de sociale veiligheid.	Sport- en schoolfaciliteiten zijn in de campus bereikbaar via veilige langzaamverkeersverbindingen. Het toevoegen van woningen op de campus, gelegen aan deze fiets- en wandelpaden, draagt bij aan de sociale controle en veiligheid aan deze routes.	Nee
	5.5. Voorstel: behoud van het archief in de gemeente Sluis.	Zie beantwoording 5.3	Nee
Reclamant 6	6.1. Indiener is onvoldoende inhoudelijk geïnformeerd.	Zie beantwoording 3.2	Nee
	6.2 Beperkende gebruiksmogelijkheden: Ruimtelijk Kader biedt onvoldoende mogelijkheden voor diverse functies	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
	6.3. Bouwhoogtes te beperkend, wenst bouwhoogte te handhaven die huidig Omgevingsplan mogelijk maakt	Zie beantwoording 1.2	Nee
	6.4. een verruiming van de bouwdiepte is noodzakelijk	Zie beantwoording 1.5	Ja, in de tekst worden de mogelijkheden voor de achterkantsituaties beschreven.
	6.5. Meer flexibiliteit in het aantal woningen per kadastraal perceel	Zie beantwoording 1.1	Nee
	6.6. verzoek tot afschaffen vereveningsbijdrage en regeling parkeernormen	Zie beantwoording 1.8 en 1.4	Nee
Reclamant 7	7.1. Bestemming detailhandel en horeca handhaven (specifiek	De bestaande bestemming (centrumdoeleinden) blijft hier gehandhaafd. De functiekaart wordt uitgebreid met centrumdoeleinden met functie wonen op	Ja, functiekaart wordt aangepast / uitgebreid

	voor pand Burg. Erasmusstraat 14)	de begane grond. Aan het wonen op de begane grond kan pas feitelijk medewerking worden verleend nadat hiervoor een planologische procedure is doorlopen.	
	7.2. Meerdere wooneenheden per kavel toestaan (specifiek voor pand Burg. Erasmusstraat 14/14A)	Zie beantwoording 1.1	Nee
	7.3. Bouwhoogte van drie lagen plus kap toestaan in de Burg. Erasmusstraat	De Burg. Erasmusstraat wordt gezien als een binnengebied, een straat met plantsoen ervoor, wat juist een kleinschaligere invulling behoeft dan het winkel/horecagebied er omheen, vandaar dat het Ruimtelijk Kader hier een lagere hoogte van twee lagen en een kap toestaat dan in het winkel/horecagebied.	Nee
Reclamant 8	8.1. Het vestigen van een brasserie in het schakelgebied is niet wenselijk. Dit gaat ten koste van de horeca in het centrum. Wat passend zou zijn is een centrum voor ouderen en/of jongeren. Ook de bibliotheek zou daar gewenst zijn.	Zie beantwoording 2.3	Ja, op de gemeentehuislocatie kan naast wonen (zorg) en horeca ook dienstverlening komen.
	8.2. Woningbouw in de schakel en de campus mag niet ten koste gaan van de woningbouw in het centrum.	De nieuwe woningen in de Schakel (locatie huidige gemeentehuis) zijn bedoeld voor het Centrum voor Wonen met Zorg (CWZ) en dienen ter vervanging van de woonzorgeenheden van onder andere De Stelle. Dit gaat om een verplaatsing van bestaande wooneenheden, en gaat dus niet ten koste van de woningbouwmogelijkheden in het centrum. Campus: zie beantwoording 2.8	Nee
	8.3. Compacter centrum: in aanloopstraten wonen op begane grond toestaan	Zie beantwoording 2.2	Nee
	8.4. Het is onmogelijk om een gedeelte van de	Zie beantwoording 1.5	Ja

	winkel aan de achterzijde af te stoten en een woning te realiseren. Het is beter om de voor- en achterzijden met verdiepingen te ontwikkelen	Woningen aan de achterzijde aan het Kerkplein worden alsnog niet wenselijk geacht. De ruimte aan de achterzijde van de bouwblokken wordt gebruikt voor parkeren en bevoorrading. Dit is geen aantrekkelijke plek om woningen toe te voegen.	Woningbouw aan achterzijde Kerkplein wordt uit functiekaart gehaald en in de tekst worden de mogelijkheden voor de achterkantsituaties beschreven.
	8.5. Bouwhoogtes ook in de Burchtstraat verhogen naar drie lagen plus kap	De Burchtstraat is als smalle winkelstraat (ong. 12 meter breed) niet geschikt om hier drie lagen en een kap te situeren (op de hoeken na, deze markeren de hoeken en zijn tevens gelegen aan de pleinen).	Nee
	8.6. Geen beperking in bestemming; bestemming moet Centrumdoeleinden blijven	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
Reclamant 9	9.1. Beperkende mogelijkheid bestemming (specifiek voor pand Nieuwstraat 5-7: Regiobank)	Zie beantwoording 1.3 Wonen op de begane grond zal voor dit pand mogelijk blijven.	Ja, functiekaart wordt aangepast
	9.2. Eén woning per perceel is beperkend voor investeringen want niet economisch rendabel	Zie beantwoording 1.1	Nee
Reclamant 10	10.1. Beperkende gebruiksmogelijkheden: Ruimtelijk Kader biedt onvoldoende mogelijkheden voor diverse functies	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
	10.2. Ook wonen mogelijk maken in de plinten van het centrum	Voor de locatie zijn aan het Raadhuisplein centrumdoeleinden mogelijk. Aan de Nieuwstraat wordt wonen op de begane grond wel toegestaan.	Nee
	10.3. Loslaten van één woning per kavel	Zie beantwoording 1.1	Nee
	10.4. De opgegeven maat van de bouwhoogtes is te beperkend om	Zie beantwoording 1.2	Nee

	ontwikkelingen op gang te krijgen		
	10.5. de bouwdiepte als aangegeven op de kaart van de bouwhoogtes is beperkend ten opzichte van het Omgevingsplan omdat bouwvlak groter is	Het kaartje met de bouwhoogtes geeft de maximale bouwhoogte weer voor de percelen zoals beleefbaar vanaf de straatzijde. Ontwikkelingen op het achterterrein dienen aan te sluiten op de voorgestelde maatvoering aan de straatzijde	Nee
Reclamant 11	11.1 Het ruimtelijk kader gaat mank aan het eerder in gang gezette Masterplan; er is bijna niets uit concept Masterplan overgenomen in Ruimtelijk Kader	Wij nemen dit voor kennisgeving aan	Nee
	11.2. Indiener heeft reeds een forse investering gedaan om zijn bedrijf uit een van de aanloopstraten naar het centrum te verplaatsen. Indiener had verwacht dat voor de verlaten locaties de bestemming zou gaan wijzigen van Retail naar wonen.	Zie beantwoording 2.2	Nee
	11.3. Door het niet beschikbaar stellen en extra toevoegen van woningen in het centrum, zullen de huren in de commerciële plint hier invloed van ondervinden waardoor het voor ondernemers niet interessant is de inmiddels lege winkelruimtes in het centrumgebied te vullen. Ook de gemeentelijke lasten liggen hoger in centrum	Zie beantwoording 1.1	Nee

	dan in aanloopstraten (reclamebelasting)		
Reclamant 12	12.1. Betreffende Raadhuisplein 3 en Burchtstraat 9: behoefte aan meer bouwlagen aan de achterzijde om rendabel te verbouwen en te exploiteren. Een lift moet hierdoor inpandig worden gerealiseerd wat ten koste gaat van woonruimte	Zie beantwoording 1.2 en 1.5	Ja, in de tekst worden de mogelijkheden voor de achterkantsituaties beschreven.
	12.2. Betreffende Kerkplein / achterzijde Burchtstraat 14: meer dan 2 bouwlagen benodigd	Zie beantwoording 8.4	Nee
	12.3. Betreffende Zuidzandsestraat 4-6 en Brouwerijstraat 17: deze panden vallen buiten het centrumgebied	Zie beantwoording 2.2	Nee
Reclamant 13	13.1. Behoefte aan actief beleid voor compacter maken van centrum	Zie beantwoording 3.3	Nee
	13.2. Er is behoefte aan duidelijkheid vooraf wanneer een bouwplan passend wordt geacht (met het oog op het loslaten van maximaal 1 woning per perceel)	Zie beantwoording 1.1	Nee
	13.3. Bouwhoogtes te beperkend om ontwikkelingen mogelijk te maken. Ruimtelijk Kader leidt tot meer beperkingen en ontwikkelingsmogelijkheden dan huidige bestemmingsplan	Zie beantwoording 1.2	Nee
	13.4. Parkeren onvoldoende	Zie beantwoording 1.4	Nee

	meegenomen in het Ruimtelijk Kader. Wegvallen parkeren bij bestaand gemeentehuis en bestaand ziekenhuis heeft grote gevolgen voor bereikbaarheid kernwinkelgebied. Ruimtelijk Kader dient te voorkomen dat parkeerprobleem ontstaat en dat toekomstige woningbouw hiervoor met extra kosten te maken krijgt		
Reclamant 14	14.1. Indiener is als eigenaar niet geconsulteerd	Zie beantwoording 3.2	Nee
	14.2. het is niet duidelijk welke criteria gelden voor de herontwikkeling van de centrumpanden. Het is ongewenst dat dit afhankelijk is van beoordeling gemeente (ongelijk speelveld).	Zie beantwoording 1.1	
	14.3. Er is behoefte aan een toevoeging van veel woningen. Het is onaanvaardbaar dat ruimtelijk kader beperkender is dan huidig bestemmingsplan.	Zie beantwoording 1.3	Ja, functiekaart wordt aangepast
	14.4. Mogelijkheid tot hoger bouwen aan de Burchtstraat en St Michielstraat	Zie beantwoording 1.2 Indiener stelt een pand van vijf lagen en een kap voor. Dit is zowel onder het huidige Bestemmingsplan als het voorgestelde Ruimtelijk Kader niet mogelijk, en tevens ruimtelijk niet wenselijk in de Burchtstraat.	Nee
	14.5. Beperking van aantal woningen per perceel loslaten	Zie beantwoording 1.1	Nee
	14.6. Uitbreiding aan de St. Michielstraat	Zie beantwoording 1.2	Nee

	bestaande uit 2 woonlagen + kap op een commerciële plint	De Sint Michielstraat ligt buiten het kernwinkelgebied. Hier is het niet wenselijk om ook nog commerciële functies te plaatsen. Het doel is om het commerciële programma juist in het centrum te plaatsen	
	14.7. Uitbreidingsmogelijkheid en nodig als kostendrager voor verduurzaming	Zie beantwoording 1.7	Nee
Reclamant 15	15.1. Behoeftte aan beleid voor compacter maken van centrum	Zie beantwoording 3.3	Nee
	15.2. Er is behoefte aan duidelijkheid vooraf wanneer een bouwplan passend wordt geacht (met het oog op het loslaten van maximaal 1 woning per perceel). Indiener is sinds 2021 bezig met het toevoegen van een wooneenheid en heeft nog steeds geen vergunning verkregen.	Zie beantwoording 1.1 Met betrekking tot het specifieke bouwplan is er een positief besluit genomen. Dit is gecommuniceerd met aanvrager.	Nee
	15.3. Bouwhoogtes te beperkend om ontwikkelingen mogelijk te maken. Ruimtelijk Kader leidt tot meer beperkingen en ontwikkelingsmogelijkheden dan huidige bestemmingsplan	Zie beantwoording 1.2	Nee
	15.4. Parkeren onvoldoende meegenomen in het Ruimtelijk Kader. Wegvallen parkeren bij bestaand gemeentehuis en bestaand ziekenhuis heeft grote gevolgen voor bereikbaarheid kernwinkelgebied. Ruimtelijk Kader dient te voorkomen dat	Zie beantwoording 1.4	Nee

	parkeerprobleem ontstaat en dat toekomstige woningbouw hiervoor met extra kosten te maken krijgt		
Reclamant 16	Zienswijze is identiek aan zienswijze Reclamant 3, aangevuld met de reactie onder 16.1	Zie beantwoording Reclamant 3	
	16.1. In de Burg. Erasmusstraat zijn minimaal 4 woonlagen nodig voor een financieel haalbaar plan	Zie beantwoording 1.2 en 7.1	Ja, functiekaart wordt uitgebreid met functie Wonen op begane grond
Reclamant 17	17.1. Toepassen van vereveningsbijdrage werkt beperkend	Zie beantwoording 1.8	Nee
	17.2. Meer woningen per perceel toestaan	Zie beantwoording 1.1	Nee
Reclamant 18	18.1. Geen wonen toestaan op begane grond in Burg. Erasmusstraat	Zie beantwoording 1.3 Het Kerkplein is in het centrum de enige plek waar een groene ruimte te vinden is. Dit komt nog voort uit het wederopbouwplan, waar de rustige binnenruimtes bij de kerken gelegen waren. Dit gebied leent zich voor een woonfunctie op de begane grond. Dit draagt tevens bij aan ons streven naar een compact kernwinkelgebied.	Nee
Reclamant 19	19.1. verzoek om in gemeentelijk beleid de ruimtebehoefte voor het elektriciteits- en/of gasnet van Stedin op te nemen en hun belang als netbeheerder bij de uitvoering van de plannen (vroegtijdig) mee te nemen	Wij nemen dit voor kennisgeving aan en treden tijdig in overleg.	Nee

4. Ambtshalve aanpassingen

Voortschrijdend inzicht

Het Ruimtelijk Kader wat ter inzage heeft gelegen dateert van juni 2024 en is op sommige punten niet meer actueel.

Duidelijk is dat het gemeentehuis, De Stelle en het Antonius ziekenhuis zullen worden gesloopt en nieuw gebouwd. Voor deze voorzieningen is een grootschalige renovatie niet aan de orde. De tekst op pag. 8 onder “verouderde bebouwing” wordt hierop aangepast door het verwijderen van de zin “Welke keuze hierin genomen wordt hangt af van de staat van de bebouwing en de bouwkundige mogelijkheden die het nog biedt.”

Ook is intussen duidelijk dat het nieuwe gemeentehuis niet zal worden gerealiseerd in samenhang met het nieuwe Centrum voor Wonen met Zorg (CWZ) op de huidige locatie van het gemeentehuis. Het nieuwe gemeentehuis is beoogd te worden gebouwd op de locatie van Time Out in combinatie met het nieuwe medische centrum. De tekst van het Ruimtelijk Kader wordt op dit punt aangepast.

Op pagina 14 (2.3 Schakel) was het bouwblok aan de Mr. P.C. Hennequinstraat (nummers 1 t/m 11) volledig ingetekend als onderdeel van de locatie voor het CWZ. Dit had beperkt moeten zijn tot de locatie nummers 9-11 (perceel HEMA). De tekst in het Ruimtelijk Kader wordt hierop aangepast.

Tot slot staat op pag. 28 (functies Campus) weergegeven dat voor de sportaccommodaties geen uitbreiding is voorzien. Op dit moment wordt gewerkt aan een sportaccommodatiebeleid. Dit beleidsdocument zal meer duidelijkheid geven of er uitbreiding gewenst is van de huidige sportvoorzieningen in het campusgebied. De tekst wordt hierop aangepast.