Ruimtelijk Kader Oostburg
juni 2024



KUIPER COMPAGNONS

Inhoudsopgave

1. Inleiding		**3**
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	Ligging	6
1.4	Wederopbouw	7
1.5	Huidige situatie	8
2. Ruimtelijk Kader		**11**
2.1	Opbouw Ruimtelijk Kader	12
2.2	Deelgebieden	13
2.3	Schakel	14
2.4	Centrum	15
2.5	Campus	24
2.6	Overgangsgebied	30





1. INLEIDING

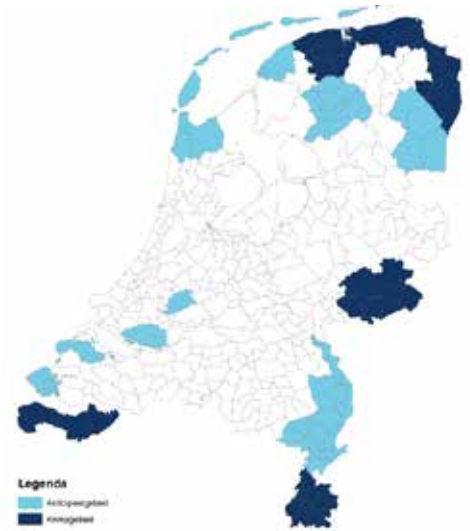
1.1 Aanleiding

Het Ruimtelijk Kader Oostburg maakt deel uit van het programma Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen. Hierin werkt de gemeente samen met andere partijen aan opgaven rondom wonen, zorg en overige voorzieningen in de kernen van de gemeente. Het programma heeft betrekking op (gebieds)ontwikkelingen in Oostburg, IJzendijke, Breskens, Aardenburg en Sluis. Met de beleidsvisie Wonen wordt een impuls gegeven aan woningbouw in de kernen van de gemeente Sluis.

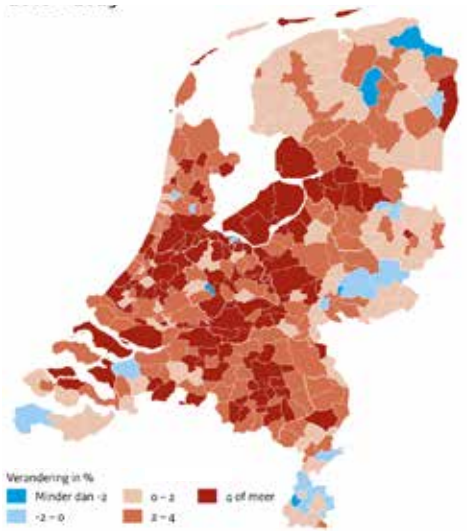
Diverse grote gebouwen in Oostburg zijn aan vernieuwing toe
Oostburg heeft enkele gebouwen die toe zijn aan renovatie of nieuwbouw. ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen (hierna ZorgSaam) wil en moet investeren in het Gezondheidscentrum Antonius en ouderenzorglocatie Stelle. De gemeente wil in ieder geval het gemeentehuis vernieuwen, en eventueel het Zwin College. Al deze gebouwen zijn te ruim en te energie-onzuinig. Om de voorzieningen in deze gebouwen betaalbaar en beschikbaar te houden, zijn ingrepen nodig. Slimme samenwerking kan een impuls geven aan verschillende voorzieningen die zowel voor Oostburg als voor de hele regio van belang zijn.
Daarnaast spelen er ook enkele initiatieven in het centrum.

Verkenning Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen: 'Samen geven we onze toekomst vorm'
Een verkenning bracht in beeld wat er mogelijk is in de regio. Het gaat daarbij om het behouden van voorzieningen en de leefbaarheid in het algemeen. De verkenning gaat in op de thema's zorg, kinderopvang en onderwijs en sport, centrumvoorzieningen en wonen. Bundelen van krachten creëert kansen voor een toekomstbestendige gemeente met een voorzieningenniveau dat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en een gezond vestigingsklimaat.

Goed vestigingsklimaat en voorzieningen
Daarnaast speelt in Zeeuws-Vlaanderen het risico van een krimpregio (zie afbeeldingen hiernaast). Door bevolkingskrimp neemt het draagvlak voor de verschillende functies en voorzieningen af. Hierdoor loopt het voorzieningenniveau achteruit, waardoor de regio minder aantrekkelijk wordt om te vestigen of er te blijven. Gevolg hiervan is dat nog meer mensen wegtrekken, waardoor een negatieve spiraal kan ontstaan. Het is dan ook zaak dit om te draaien in een groei, en te zorgen voor een goed vestigingsklimaat voor de bestaande en eventueel nieuwe voorzieningen, en de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen te houden.



Krimpregio's (bron: CBS, 2020)



Bevolkingsontwikkeling per gemeente (bron: CBS, 2023)

Ruimtelijk Kader
In januari 2024 is door de Gemeente Sluis aan KuiperCompagnons gevraagd om een Ruimtelijk Kader op te stellen. Hierin worden de verschillende kwesties die in Oostburg spelen behandeld. Dit document geeft de nieuwe structuur van Oostburg weer, met de locatiekeuze van de verschillende functies in het dorp, en de samenhang daartussen. Verder wordt er ingezoomd op verschillende deelgebieden: het centrum, de campus en de schakels daartussen.

In het Ruimtelijk Kader wordt aandacht besteed aan verschillende thema's: wonen, zorg, onderwijs, sport, winkelvoorzieningen en lokaal bestuur.

1.2 Doel

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. Door deze in beeld te brengen ontstaat een integrale gebiedsvisie, uitgewerkt als een plan op hoofdlijnen voor de verdere ontwikkeling van Oostburg. Hierin komt de ruimtelijke hoofdstructuur en de functionele verdeling van de voorzieningen naar voren.

Het Ruimtelijk Kader zal onderscheidend worden voor het centrum. Het moet toetsend kunnen werken, waarbij beperkingen en regels, maar ook kansen en mogelijkheden duidelijk in beeld worden gebracht.
Voor de campus zal het document juist een richtinggevend karakter krijgen. Hierin worden vooral de mogelijkheden geduid.
De openbare ruimte wordt als dragend element gezien

Het Ruimtelijk Kader is bedoeld als een stimulerend document, waarin initiatieven en kansen een plek krijgen. Hierin streven we naar ruimtelijke kwaliteiten en samenhang tussen de plekken en functies. Het moet daarnaast ook realistische zijn en draagvlak creëren.

In dit Ruimtelijk Kader worden voorschriften gegeven waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Daarbij wordt aangegeven wat wel en wat juist niet wenselijk is, indien er aanpassingen komen in de bebouwing en/of openbare ruimte. Het doet echter geen uitspraken om direct wijzigingen door te voeren: de huidige situatie kan in alle gevallen gehandhaafd blijven. Als in de toekomst wijzigingen aan de huidige situatie worden voorgesteld, dan dienen deze getoetst te worden aan dit Ruimtelijk Kader en het overige vigerende beleid. Daarnaast kunnen er door de gemeente aanvullende eisen op het gebied van kwaliteit worden gesteld.

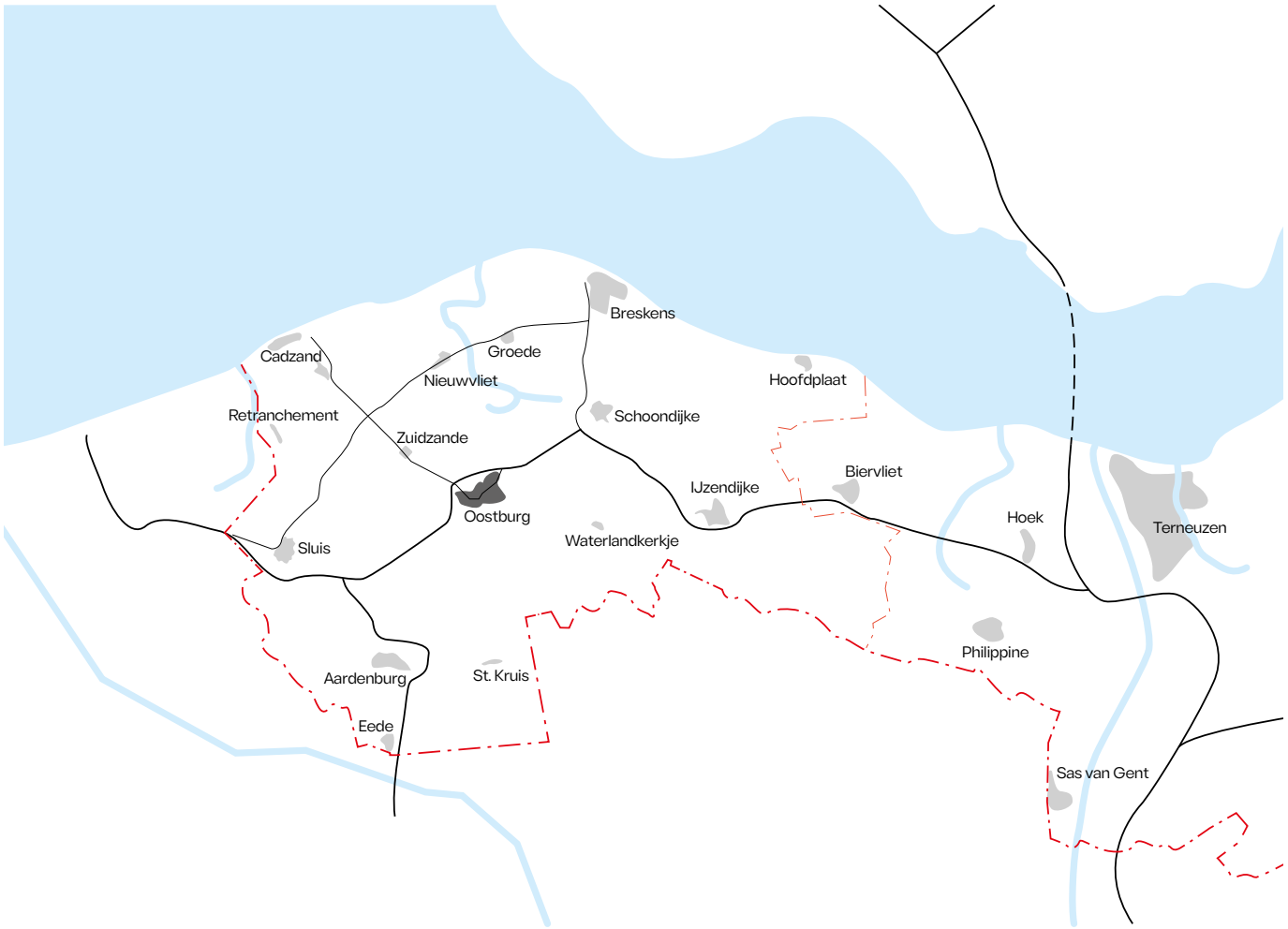


1.3 Ligging

Oostburg heeft een zeer centrale ligging binnen de gemeente Sluis. Het is wat betreft inwonersaantal (ongeveer 4.700 inwoners) het grootste dorp in de gemeente. Vanuit Oostburg zijn alle overige kernen binnen de gemeente met de auto in een kwartier te bereiken. Deze centrale ligging leidt er dan ook toe dat Oostburg een dorp is met stadsfuncties: in het kleine dorp zijn onder andere een ziekenhuis, een theater, zwembad en vier supermarkten te vinden. Daarnaast staat de enige middelbare school van West-Zeeuws-Vlaanderen, het Zwin College, in Oostburg.

Het winkelbestand van Oostburg sluit echter niet helemaal aan bij de centrumfunctie en heeft versterking nodig. Er is namelijk veel leegstand en er is te weinig concentratie van winkels in het centrum.
Aan de rand van Oostburg ligt een groot bedrijventerrein met voorzieningen die het dorp overstijgen.

Het belang van Oostburg wordt nog eens versterkt in het toeristische hoogseizoen, wanneer de kustzone van Cadzand-Bad tot aan Breskens veel toeristen aantrekt. Deze maken dan ook veel gebruik van de voorzieningen in Oostburg.



Centrale ligging van Oostburg binnen West-Zeeuws-Vlaanderen

1.4 Wederopbouw

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Oostburg grotendeels verwoest door geallieerde bombardementen. In oktober 1944 werd het dorp gebombardeerd, met als doel de Duitse verdedigingswerken te vernietigen. Deze werden echter nauwelijks geraakt. Wel werd ongeveer de helft van de woningen, twee kerken, het raadshuis en de watertoren verwoest. Nog eens een kwart van de panden had schade.

Slechts een klein deel van de gebouwen kon behouden blijven. Vanuit het rijk kwam hulp bij de wederopbouw. Er werden nieuwe woningen gebouwd en de verkeersstructuur werd verbeterd. Er werd teruggegrepen op de bestaande opzet, waarin de hoofdwegen nog steeds zichtbaar bleven. Ze werden echter verbreed, meer rechtgetrokken en met elkaar verbonden om een doorgaande oost-westverbinding met de omliggende dorpen te maken.

Pleinen en gebouwen
Het belangrijkste onderdeel van het wederopbouwplan was de nieuwe opzet van drie pleinen, ieder met hun eigen karakter. Het Raadhuisplein *(1)* werd het bestuurlijke hart van Oostburg. De langgerekte Markt *(2)*, met in het noorden het Eenhoornplantsoen, was het plein voor evenementen. Aan de zuidzijde van het centrum kwam het nieuwe Ledelplein *(3)*, bedoeld voor weekmarkten. Het winkelgebied was gelegen tussen het Raadhuisplein en de Markt.

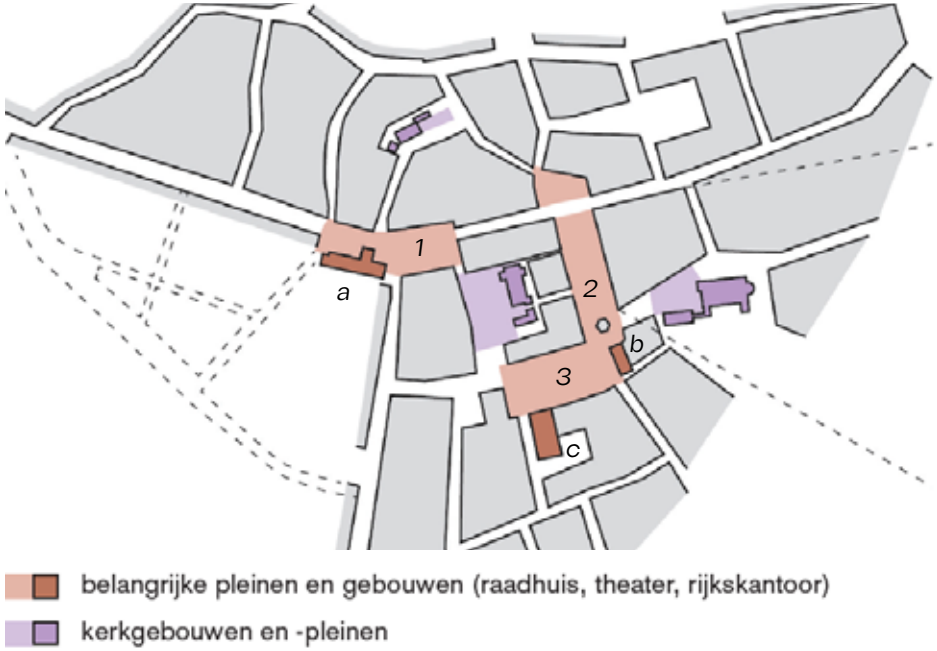
Aan de pleinen werden beeldbepalende gebouwen geplaatst, om ze nog meer uitstraling te geven: het raadhuis *(a)*, het rijkskantoorgebouw *(b)* en het theater *(c)*. Deze gebouwen lagen op de kruispunten van wegen en pleinen, en markeren daarmee de hoeken van deze pleinen. Daarnaast onderscheiden deze gebouwen zich in hun architectuur. Het zijn monumentale gebouwen, met veel uitstraling en een afwijkende architectuur ten opzichte van de omliggende bebouwing. De drie kerken werden juist in de luwte gepositioneerd, op rustige plekken buiten het drukte van auto's. Door deze opzet ontstond een samenspel van straten en pleinen, met gebouwen als ankers.



Oorlogsschade in Oostburg (bron: RCE, Oostburg - Toonbeeld van wederopbouw, 2016



Verwoest gemeentehuis Oostburg, 1944 (bron: Steenhuis Meurs)



Schematische weergave: opeenvolging van pleinen en gebouwen (bron: Steenhuis Meurs, Transformatiekader omgeving gemeentehuis, 2023)

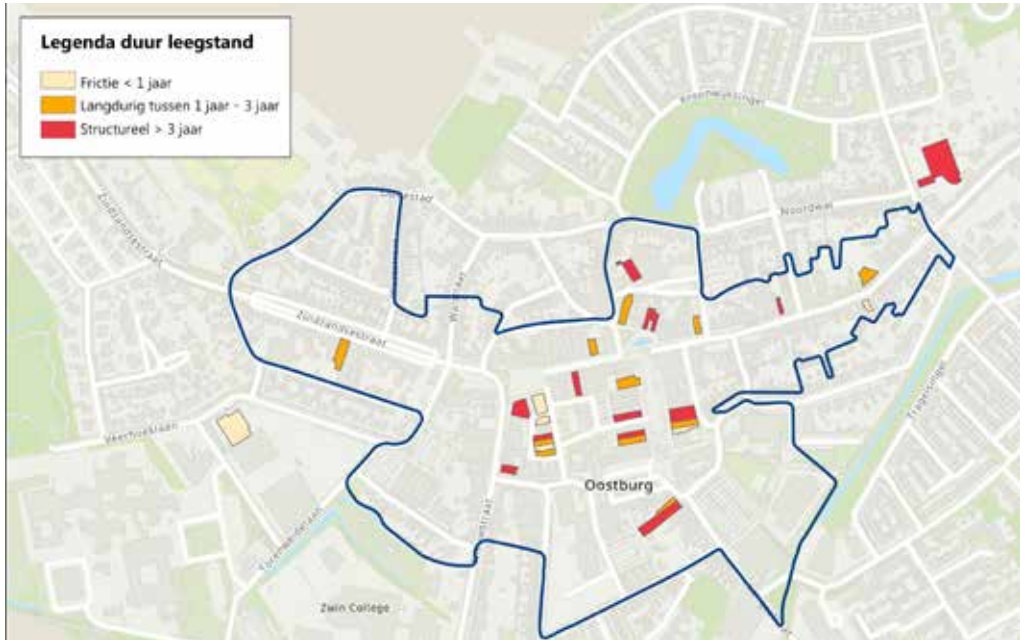
1.5 Huidige situatie - programmatisch

Leegstand
Er spelen verschillende kwesties in Oostburg die om aandacht vragen. Zo kampt het centrum met veel leegstand. Verschillende panden aan zowel de pleinen als enkele straten staan leeg. Het gaat hier niet alleen om tijdelijke leegstand, maar vaak is deze ook van structurele aard. Dit heeft een negatieve uitstraling op het centrum.
In de zogenaamde aanloopstraten (Zuidzandsestraat, Nieuwstraat en Brouwerijstraat) staan echter ook winkels. Hierdoor wordt het centrum verder uitgesmeerd dan nodig is. Er vindt verdunning plaats richting de randen, terwijl panden in het centrum leeg staan.

Verouderde bebouwing
Daarnaast zijn er diverse gebouwen die niet meer voldoen aan de wensen. Ze zijn bijvoorbeeld verouderd, toe aan renovatie, energie-onzuinig of te groot voor het huidige gebruik. Hierbij valt te denken aan De Stelle, het Anthonius Ziekenhuis, het gemeentehuis en het Zwin College. Voor deze gebouwen is nieuwbouw of grootschalige renovatie en verduurzaming nodig. Welke keuze hierin genomen wordt hangt af van de staat van de bebouwing en de bouwkundige mogelijkheden die het nog biedt.

Ontbreken van samenhang
Een ander punt in Oostburg is het gebrek aan samenhang tussen de verschillende functies. Ondanks de kleine schaal van het dorp lijken de functies ver uit elkaar te liggen. Gebrek aan visuele en aangename verbindingen geeft het idee 'dat er verderop niks is'.
Een groot aandeel hierin heeft het gemeentehuis. Door haar schaal en bebouwingsvolume vormt het een barrière tussen oost en west. Het cluster tussen de Albert Heijn/Aldi en sportvelden heeft hierdoor weinig binding met het centrum.

Woningbouw
De laatste jaren is er weinig gebouwd in Oostburg. Hierdoor sluit het woningaanbod niet aan bij de woonwensen.



Leegstand in Oostburg, peildatum 1 augustus 2023
(bron: Wyne, Vergelijking Winkelkernen gemeente Sluis, 2022)


Leegstaande winkelpanden in het centrum

1.5 Huidige situatie - ruimtelijk

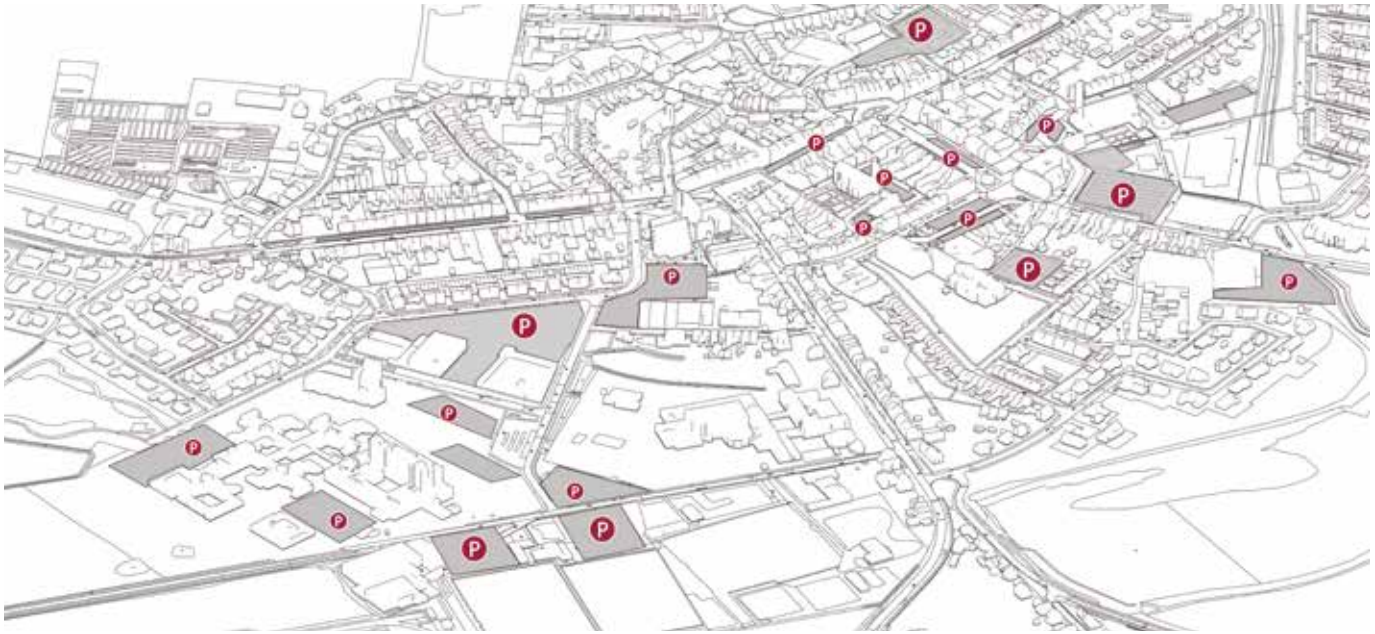
Verharding
In en rond het centrum is veel verharding aanwezig. De straten en pleinen zijn enkele jaren geleden opnieuw ingericht. Hierbij is er echter weinig beplanting toegepast. Het straatbeeld krijgt hiermee een erg stenige, harde uitstraling.

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.
Rondom het ziekenhuis en de sportvelden is ook meer beplanting te vinden. Dit sluit aan op de dorpsrand in het zuiden.



Veel versteende ruimte in het centrum en rond de supermarkten/ziekenhuis

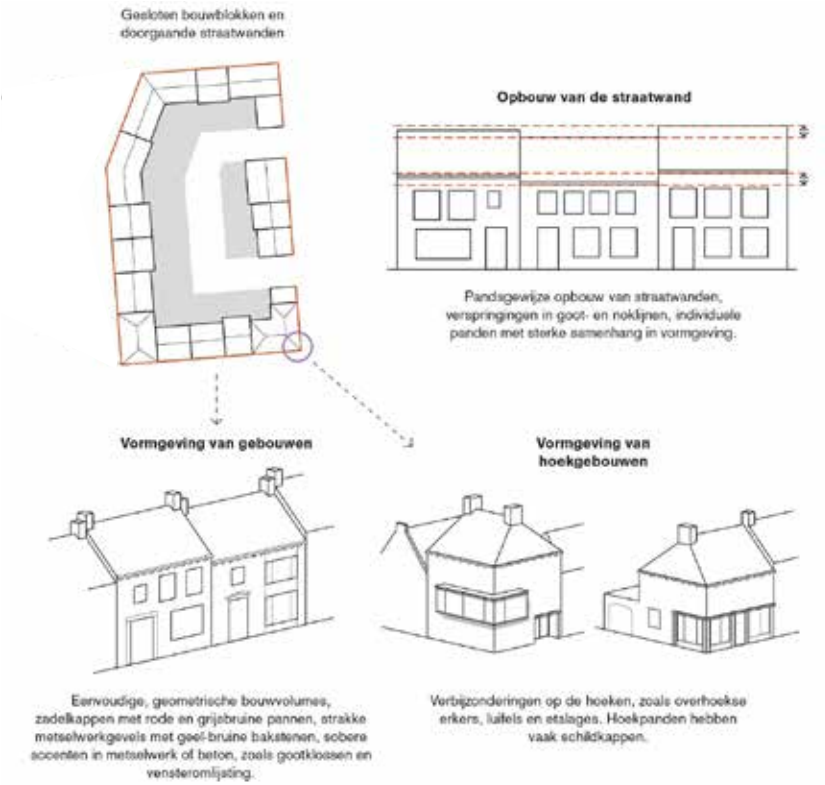
Parkeren
Deze versteende uitstraling wordt versterkt door de vele parkeerplaatsten die in en rond het centrum te vinden zijn. Iedere functie in Oostburg heeft zijn eigen parkeervoorziening. Gevolg hiervan is dat overal in het dorp grote parkeervelden gelegen zijn, die vaak niet volledig benut worden. Overdag staan parkeerplaatsen leeg die ‘s avonds gevuld zijn, en andersom.



Verspreid parkeren: overal aanwezig

Wederopbouwarchitectuur
Het straatbeeld van Oostburg wordt bepaald door de architectuur uit het Wederopbouwplan. Kenmerkend hierin zijn de verspringingen in zowel de goot- als nokhoogte. Dit maakt ieder pand anders dan de naastgelegen panden. De verschillen zijn steeds subtiel, maar toch duidelijk zichtbaar. Dit effect wordt versterkt door de afwisseling in kapvorm. De variatie in langskappen, dwarskappen en schilddaken zorgt voor een zeer gevarieerd beeld.
De parcelering komt verder duidelijk naar voren door het gebruik van verschillende beukmaten en afwijkend materiaalgebruik. Dit leidt ertoe dat ook op ooghoogte variatie ontstaat (zie de drie voorbeelden hieronder).

De hoeken worden dan weer geaccentueerd door een verbijzondering, zoals een uitbouw en een klein hoogteaccent. Dit markeert de hoeken van de bouwblokken, en geeft ze een representatieve gevel aan meerdere zijdes.



Wederopbouwarchitectuur
(bron: Steenhuis Meurs, Transformatiekader omgeving gemeentehuis, 2023)

Nieuwstraat



Raadhuisplein



Zuidzandsestraat



Straatbeeld uit de wederopbouwarchitectuur
(bron: Steenhuis Meurs, Transformatiekader omgeving gemeentehuis, 2023)



2. RUIMTELIJK KADER

2.1 Opbouw Ruimtelijk Kader

Het centrum van Oostburg is opgebouwd als een opeenvolging van straten en pleinen, met daaraan beeldbepalende gebouwen. De aanloopstraten verbinden het centrum met de overige wijken en het buitengebied.



Samenhang van straten, pleinen en gebouwen

Groene verbindingen op de nieuw te ontwikkelen 'campus' zorgen voor een aantrekkelijke aanhechting met de omgeving. Deze routes verbinden de campus met de andere wijken en het buitengebied.



Aanhechting door middel van groene verbindingen

Binnen deze groenstructuren ontstaan onwikkelvelden. Deze krijgen een nieuwe inrichting, passend bij een gevarieerde campus. Hier is ruimte voor wonen, onderwijs, sport en diverse voorzieningen.



Ontwikkelvelden als contramal



2.2 Deelgebieden

Het Ruimtelijk Kader wordt in vier verschillende deelgebieden besproken.

Als eerste wordt de Schakel besproken. Dit gebied, dat gelegen is tussen de huidige locatie van het gemeentehuis en de Albert Heijn, verbindt de andere twee gebieden met elkaar. Het is de stapsteen tussen het centrum en de campus, en vormt daarmee een overgang tussen oost en west.

Het Centrum wordt gevormd door het kernwinkelgebied en omvat de pleinstructuur en de (winkel)straten daartussen. Hier zijn diverse functies, voorzieningen en monumenten te vinden.
Voor het Centrum krijgt het Ruimtelijk Kader een toetsend karakter. Hierin worden regels opgesteld, waaraan toekomstige ontwikkelingen zich moeten houden.

De Campus wordt gevormd door het gebied tussen de sportvelden, het Zwin College en de locatie rondom het huidige Anthonius Ziekenhuis. Het vormt de overgang tussen Oostburg en het buitengebied.
Hierin worden uitspraken gedaan over mogelijke ontwikkelvelden, verbindingen en toekomstige functies.

Als laatste vormt het Overgangsgebied de koppeling tussen het centrum en het Groote Gat. Bij ontwikkelingen zijn groenverbindigen en een goede aansluiting bij de schaal en maat van het centrum van belang.



Vier deelgebieden: Schakel, Centrum en Campus

2.3 Schakel

De Schakel vormt de overgang van het centrum naar de campus. Het is gelegen in het gebied tussen het huidige gemeentehuis en de Albert Heijn. Het verbindt de andere twee deelgebieden met elkaar.

Op dit moment vormt de bebouwing van het huidige gemeentehuis een obstakel tussen het oosten en westen van Oostburg.
Deze locatie wordt heringericht, zodat hier ruimte komt voor het Centrum voor Wonen en Zorg van ZorgSaam. Door een 'transparant' bouwblok te maken, kan de verbinding gelegd worden tussen het centrum en de campus.

De bouwvolumes vormen één geheel. Door de opzet ontstaat een route door het gebied die aansluit bij het Wederopbouwplan van pleinen en plekken. Aan deze plekken komen diverse functies te zitten, zodat het een aantrekkelijke route wordt. Hierbij valt te denken aan bijv. een brasserie, kantoorruimte van het CWZ en de zorgwoningen.
Mogelijk blijft ook het gemeentehuis gebruik maken van deze plek. In dat geval zal dit in het monumentale deel zijn, aangevuld met een deel van het aansluitende nieuwe bouwblok.

De bouwblokken zijn zo vormgegeven dat ze vanuit verschillende punten zichtbaar zijn. De ruimtes hiertussen worden gevormd door twee pleinen, met beiden een andere uitstraling: een groen en een verhard plein. Een brasserie werkt als 'voorbode' van het centrum. Door deze als hoekmarkering te



Deelgebied Schakel

plaatsen op de hoek van een bouwblok kan het de eerste stapsteen zijn tussen de campus en parkeerplaatsen en het centrum.
De verbinding naar het andere plein herstelt het zicht op het monumentale deel van het huidige gemeentehuis, en brengt het glas-in-betonkunstwerk weer in het zicht.
Vanuit hier is het centrum al zichtbaar.
Hierdoor ontstaat er een aangename route tussen verschillende plekken.
De bouwhoogtes blijven hier beperkt tot drie bouwlagen. Daardoor komt de bebouwing minder masaal over.

Het bouwblok aan de Mr. P.C. Hennequinstraat is volledig ingetekend als beoogde locatie voor het CWZ. De precieze invulling hiervan is afhankelijk van de uiteindelijke locatie van het gemeentehuis. Over de invulling van dit blok worden nadere afspraken gemaakt.



Bouwblok



Bouwvolumes en route

2.4 Centrum

Het deelgebied Centrum wordt gevormd door het kernwinkelgebied. Het beslaat de vier pleinen en de (winkel)straten daartussen. In het centrum zijn de meeste winkels en voorzieningen te vinden.

Voor het centrum krijgt het Ruimtelijk Kader een meer toetsend karakter. Hierin worden regels en adviesen opgenomen waar toekomstige ontwikkelingen aan kunnen worden getoetst. Het geeft kaders aan wat wel en niet gewenst, en biedt handvaten in de besluitvorming daarover.



Deelgebied Centrum



Pleinenstructuur

Het centrum bestaan uit verschillende pleinen. Deze vormen samen een opeenvolging van ruimtes en plekken. Ze hadden vanuit het Wederopbouwplan ieder een eigen karakter. Tegenwoordig is dat wat vervaagd, al vindt de weekmarkt nog steeds plaats op de Markt en het Ledelplein. Horeca is dan weer meer te vinden aan het Raadhuisplein, Eenhoornplantsoen en de Markt. De detailhandel is verspreid over alle pleinen en de Burchtstraat.

Aan deze pleinen liggen verschillende monumenten. Ze markeren de hoeken van de pleinen en de kruisingen van wegen.



Huidige gemeentehuis: monument aan het Raadhuisplein



Pleinenstructuur



Monumenten

Compacter centrum
In de aanloopstraten is nog veel detailhandel te vinden. Hierdoor wordt het centrum verder uitgesmeerd dan wenselijk is. Aan de andere kant staan er veel panden in het centrum leeg. Door te streven naar een compacter centrum, waar zoveel mogelijk retail, horeca en voorzieningen geconcentreerd zijn, kan leegstand worden beperkt. Door, met een actief of passief beleid, winkels in de aanloopstraten te stimuleren naar het centrum te komen ontstaat een krachtigere kern.

De locatie van het huidige gemeentehuis wordt een gemengd gebied met verschillende functies. Hier is plaats voor zorgwonen, horeca en voorzieningen, zoals ondersteunende functies voor het CWZ en eventueel het gemeentehuis.
In de Burchtstraat en het begin van de Brouwerijstraat is ruimte voor detailhandel. Ook aan de pleinen kunnen winkelpanden komen. Horeca wordt dan weer geconcentreerd aan de noordzijde van het Raadhuisplein en Eenhoornplantsoen, en aan de oostzijde van de Markt. Deze gevels liggen gunstig ten opzichte van de zon, zodat hier de mogelijkheid is voor terassen. De zuid- en westkant hiervan is dan weer bestemd voor detailhandel.
Winkels aan het Ledelplein, de Nieuwstraat en Oprit kunnen op termijn worden omgezet naar woningen. Hierdoor wordt de retail geconcentreerd op het Raadhuisplein, Burchtstraat en Markt.

Rond het Kerkplein komt ruimte voor wonen. Dit is een plek waar nu veel leegstand is. Ook zijn hier onaantrekkelijke achterkanten aan gesitueerd. Door deze panden te transformeren naar woonruimte ontstaat een aangename locatie om midden in het centrum te wonen. Winkelruimte aan de achterzijde kan, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, ook omgezet worden naar woonruimte.

Het centrum krijgt hiermee een diversiteit aan functies op de begane grond. De bovengelegen verdiepingen zijn dan weer geschikt voor woningbouw. Door dit in de vorm van appartementen te ontwikkelen biedt het ruimte aan verschillende doelgroepen.



Compacter centrum



Voorstel: functies

Bouwhoogtes
Nieuwe initiatieven in het centrum worden aangemoedigd. Dit vergroot de woningdichtheid in het centrum, biedt ruimte aan (nieuwe) ondernemers en zorgt voor meer levendigheid. Vaak wordt deze ruimte gevonden door het toevoegen van extra bouwlagen, door middel van optoppen of sloop en nieuwbouw.

Een analyse van mogelijk bouwhoogtes laat zien dat er te grote verschillen ontstaan als het aantal bouwlagen te hoog wordt. Door aan de pleinen maximaal drie bouwlagen met een kap toe te staan, blijft de wederopbouwarchitectuur redelijk intact. Wanneer er meer bouwlagen worden toegepast, wordt het verschil te groot met aangrenzende panden die niet kunnen, willen of mogen (zoals bijvoorbeeld de monumenten) ontwikkelen. In dat geval vallen de subtiele verspringingen in de gevels, die zo kenmerkend zijn voor het straatbeeld van Oostburg, juist weg.

Daarnaast kunnen monumenten, die vaak beeldbepalend zijn in het straatbeeld, worden weggestopt als aangrenzende gebouwen veel hoger worden gebouwd.

Aan het Raadhuisplein, Markt, Eenhoornplantsoen en de noordzijde van het Ledelplein mogen panden worden gebouwd van maximaal drie lagen met een kap.
In de straten (Burchtstraat, Nieuwstraat, Oprit en Erasmusstraat) is juist twee lagen en een kap toegestaan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat monumentale panden een beschermde status hebben, en dus niet zomaar mogen worden opgehoogd (de monumenten zijn hiernaast en op volgende pagina's lichtpaars aangeduid).





Bestaande situatie - Markt (illustratief)

Legenda:

Gewenst | Niet gewenst | Monument



Aanzicht op de Markt



Drie bouwlagen plus kap (illustratief)



Vier bouwlagen plus kap (illustratief)



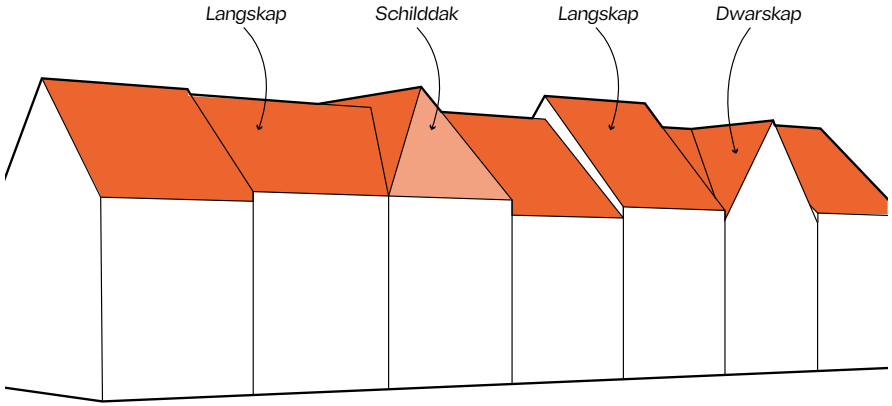
Bestaande situatie - Markt (illustratief)



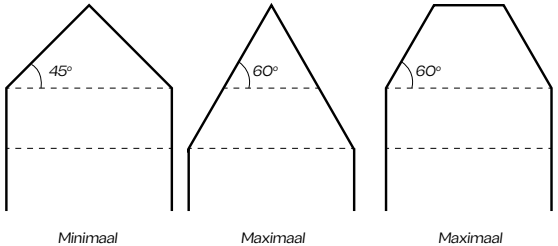
Incidenteel een gebouw naar vijf bouwlagen plus kap (illustratief)



Voorstel: bouwhoogtes



Diversiteit in kapvormen



Dakhellingen

Waar aan de pleinen drie bouwlagen en een kap wordt toegestaan, krijgen de straten juist maximaal twee lagen en een kap. Hier is de ruimte in de straat beperkt. Wanneer hier meer bouwlagen zouden worden toegepast, is de bouwhoogte niet meer in overeenstemming met de breedte van de straat. De bebouwing kan daardoor te massaal overkomen vanaf ooghoogte.

Het gebruik van kappen op de woningen past in het Oostburgse straatbeeld. Het merendeel van de panden is uitgevoerd met een kap. Juist de diversiteit in kapvormen geeft een afwisselend beeld. Ook de richting ten opzichte van de openbare ruimte, als dwars- of langskap, draagt hieraan bij. Onder een kap verstaan we een hellend dakvlak tussen de 45° en 60° (zie beelden hiernaast). Bij een steile dakhelling is een combinatie van kap en plat dak mogelijk.
Het toepassen van dakhellingen leidt ertoe dat vanaf de straat het beeld minder massaal oogt dan wanneer de bovenste verdieping als volledige (platte) bouwlaag wordt uitgevoerd. Ook geeft het meer variatie in het straatbeeld.

De hoeken van de bouwblokken kunnen worden gemarkeerd met een hoekaccent. Dit kan op verschillende manier worden gedaan. Mogelijke accenten zijn bijvoorbeeld een hoogteverschil, het plaatsen van erkers, doorlopende raampartijen of een opvallende detaillering in de gevel.

De nieuwe bouwblokken op de huidige locatie van het gemeentehuis worden uitgevoerd in maximaal drie bouwlagen. Daar waar ze grenzen aan de Nieuwstraat en Mr. P.C. Hennequinstraat wordt een langskap gebruikt. Hierdoor passen ze beter in het straatbeeld.

Voor de vele monumenten in het centrum van Oostburg gelden andere regels. Aanpassing aan deze monumenten zijn niet of beperkt mogelijk. Een extra verdieping of uitbouw is in deze gevallen dan ook vaak niet toegestaan. In de kaart hiernaast is aangegeven waar de monumentale panden gelegen zijn. De monumentenstatus gaat

boven het geldende Omgevingsplan. Indien toch een ontwikkeling gewenst is, zal hiervoor een Omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Om ontwikkelingen te stimuleren wordt voorgesteld om de huidige regel los te laten dat maximaal één wooneenheid per kavel toegestaan is, mits er een passend plan wordt ingediend wat uitgaat van meer woningen per perceel. In dat geval wordt het getoets aan het vigerende beleid. Door meerdere woningen per perceel toe te staan wordt het voor ondernemers aantrekkelijker om te investeren in het centrum. Daarbij is het aan te raden om indien mogelijk samen op te trekken bij ontwikkelingen. Door samen te werken kunnen projecten ruimtelijk, functioneel en financieel aantrekkelijk worden. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan een gezamelijke stijgpunt of parkeervoorzieningen.

Bij een gezamelijke ontwikkeling is het wel belangrijk dat in het straatbeeld de individuele panden zichtbaar blijven: aspecten als verschillende goot- en nokhoogtes, parcelering en materiaalgebruik moeten dan ook hierin worden meegenomen. Dit versterkt de variatie in het straatbeeld.

Op de volgende pagina is de totale mogelijke ontwikkelruimte in beeld gebracht, uitgaande de hoogtes uit voorgaande kaart. Veel panden kunnen worden opgetopt met een extra verdieping én kap. Zowel aan het Ledelplein, de Markt, het Eenhoornplantsoen als het Raadhuisplein zijn er ontwikkelmogelijkheden. Ook aan het Kerkplein liggen kansen.





Potentiële ontwikkelruimte, gezien vanuit het Ledelplein richting het noorden
De otwikkelruimte is weergegeven in oker (extra verdiepingen) en oranje (daken)
De monumenten zijn paars gekleurd

Detaillering
De detaillering van de architectuur en openbare ruimte is bepalend voor de uitstraling die het centrum heeft. In dit Ruimtelijk Kader worden voorschriften gegeven waaraan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Daarbij wordt aangegeven wat wel, en wat juist niet wenselijk is, indien er aanpassingen komen in de bebouwing en/of openbare ruimte.

Het doet echter geen uitspraken om direct wijzigingen door te voeren: de huidige situatie kan in alle gevallen gehandhaafd blijven. Als in de toekomst wijzigingen aan de huidige situatie worden voorgesteld, dan dienen deze getoetst te worden aan dit Ruimtelijk Kader en het overige vigerende beleid.
Daarnaast kunnen er door de gemeente aanvullende eisen op het gebied van kwaliteit worden gesteld.

1. In met name de Burchtstraat zijn luifels boven de winkels geplaatst. Naast het feit dat ze op straat voor beschutting zorgen, leiden ze er ook toe dat het straatbeeld wordt vernauwd. Vanaf ooghoogte is daardoor de parcellering van de verschillende panden minder goed zichtbaar. Tevens verstoort het het zicht vanuit de bovengelegen woningen op de straat.

2. Aan de Markt en het Ledelplein zijn enkele uitbouwen toegevoegd aan de panden, als verlenging van het gebouw. Deze zijn in de openbare ruimte geplaatst, en vormen een inbreuk op de strakke rooilijnen en openheid van deze pleinen. Dit is voor toekomstige ontwikkelingen dan ook onwenselijk. Terrassen met parasols en zonneschermen zijn wel mogelijk, aangezien dit geen vaste elemenenten in de openbare ruimte zijn. Dichte bebouwing als uitbouw zal niet meer toegestaan worden.

3. In de wederopbouwarchitectuur werden de hoeken gemarkeerd. Soms subtiel door bijvoorbeeld een erker of opvallende raampartij, soms uitgesproken door een monumentaal gebouw. Nieuwe ontwikkelingen op beeldbepalende hoeken dienen op één of andere wijze zo'n markering aan te brengen. Dit kan door een lichte verhoging van het gebouw, extra opvallende geveldetaillering, raampartijen of een erker.

4. Het onderscheid tussen de verschillende panden dient in het centrum altijd zichtbaar te zijn. Dit kan door te spelen in goot- en nokhoogtes, kapvormen en -richtingen, kleurgebruik en beukmaten. Ook wanneer meerdere panden tegelijk worden ontwikkeld, dient dit terug te komen in het gevelbeeld.


1. Luifels


2. Uitbouw terrassen


3. Hoekmarkeringen


4. Parcelering in kleurgebruik, goothoogtes en kappen

2.5 Campus

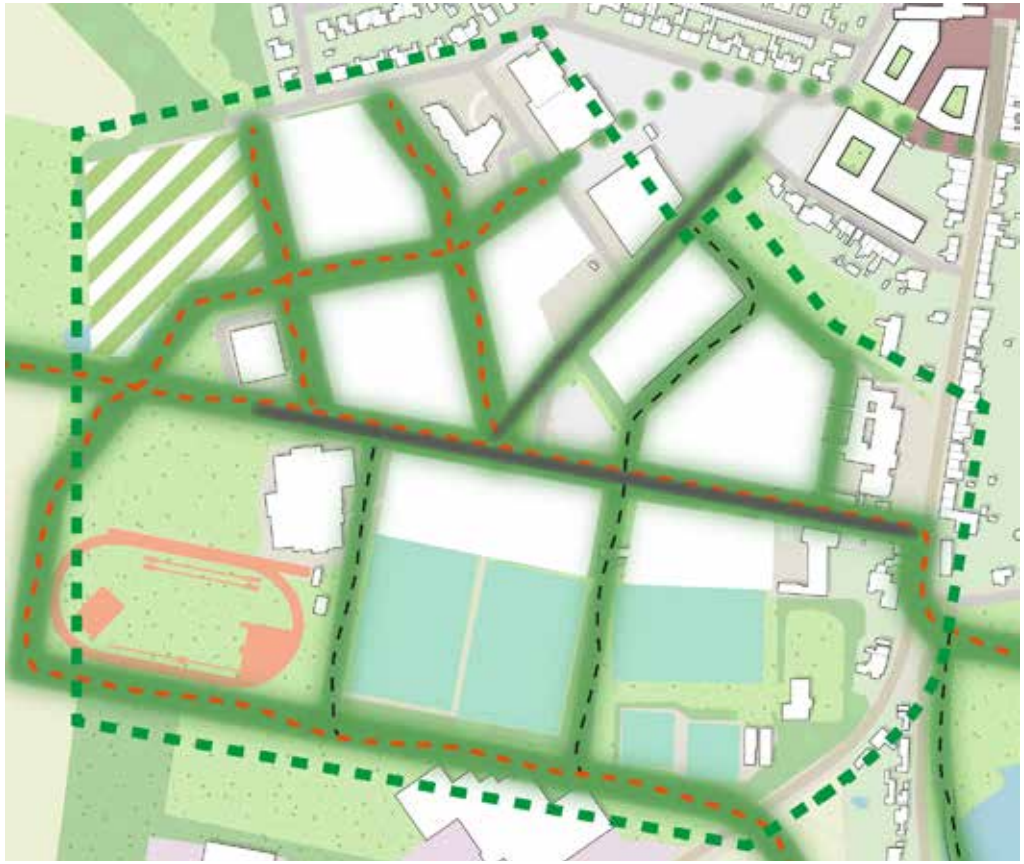
Dit Ruimtelijk Kader geeft aan hoe het gebied rond de sportvelden en Anthonius Ziekenhuis ontwikkeld kan worden naar een diverse sport, onderwijs en zorgcampus. Hierin komt ruimte voor verschillende functies.

De campus krijgt een groene en natuurrijke uitstraling. Groenstroken doorkruisen de campus. Hierin zijn drie types te onderscheiden:

- doorgaand groen: brede groene structuren waar zowel fiets- als looproutes doorheen gaan. Deze verbinden de omliggende wijken met het buitengebied. Tevens zijn ze te gebruiken als verblijfsgebied.
- informeel groen: structuren waar alleen wandelroutes doorlopen. Hierdoor zijn ze rustiger, en hebben een informele uitstraling. Dit zijn plekken om te spelen of elkaar te ontmoeten. Ze zorgen voor een scheiding tussen de ontwikkelvelden.
- de lanen: twee groenstroken hebben in het midden een weg liggen. De randen hiervan worden als een stevige groenstrook uitgevoerd, met grote bomen. Ze zorgen voor de ontsluiting van de campus en de daarin gelegen functies, maar hebben wel een natuurrijke uitstraling.

De drie types groenstructuren hebben een eigen bandbreedte. Deze worden toegelicht op de volgende bladzijdes. Deze zone krijgt ten alle tijden een groene inrichting. Ze vormen de schakel tussen Oostburg en het buitengebied.
Tussen dit groene raamwerk liggen de ontwikkelvelden. Op deze plekken komt ruimte voor wonen en het nieuwe Medisch Centrum. Op dit moment voldoet het woningaanbod in Oostburg niet aan de woonwensen. Een nieuwe woonwijk in het groen kan deze balans terug brengen. Hoe dit precies vorm gegeven gaat worden komt in een later stadium naar voren.

Eventueel verhuist het nieuwe gemeentehuis naar de campus. Een mogelijke locatie is de plek waar nu de Time-Out staat. In dat geval zou het een gecombineerd gebouw worden met het nieuwe Medisch



Deelgebied Campus

Centrum. Hiermee wordt dit het hart van de campus, centraal gelegen en goed bereikbaar.
Daarnaast is er de mogelijkheid om op één van de witte vlekken in de campus een nieuw MFC of Zwin College te bouwen. Dit is echter afhankelijk van keuzes die in een later stadium zullen worden gemaakt.

Het parkeren zal voornamelijk gebeuren op de bestaande parkeerterreinen. Door dubbelgebruik te stimuleren wordt de ruimte efficiënt gebruikt. De campus heeft voldoende ruimte om, indien nodig, extra parkeervoorzieningen aan te leggen. Parkeren kan daarbij in de witte velden plaats vinden, maar niet in de groene zones.

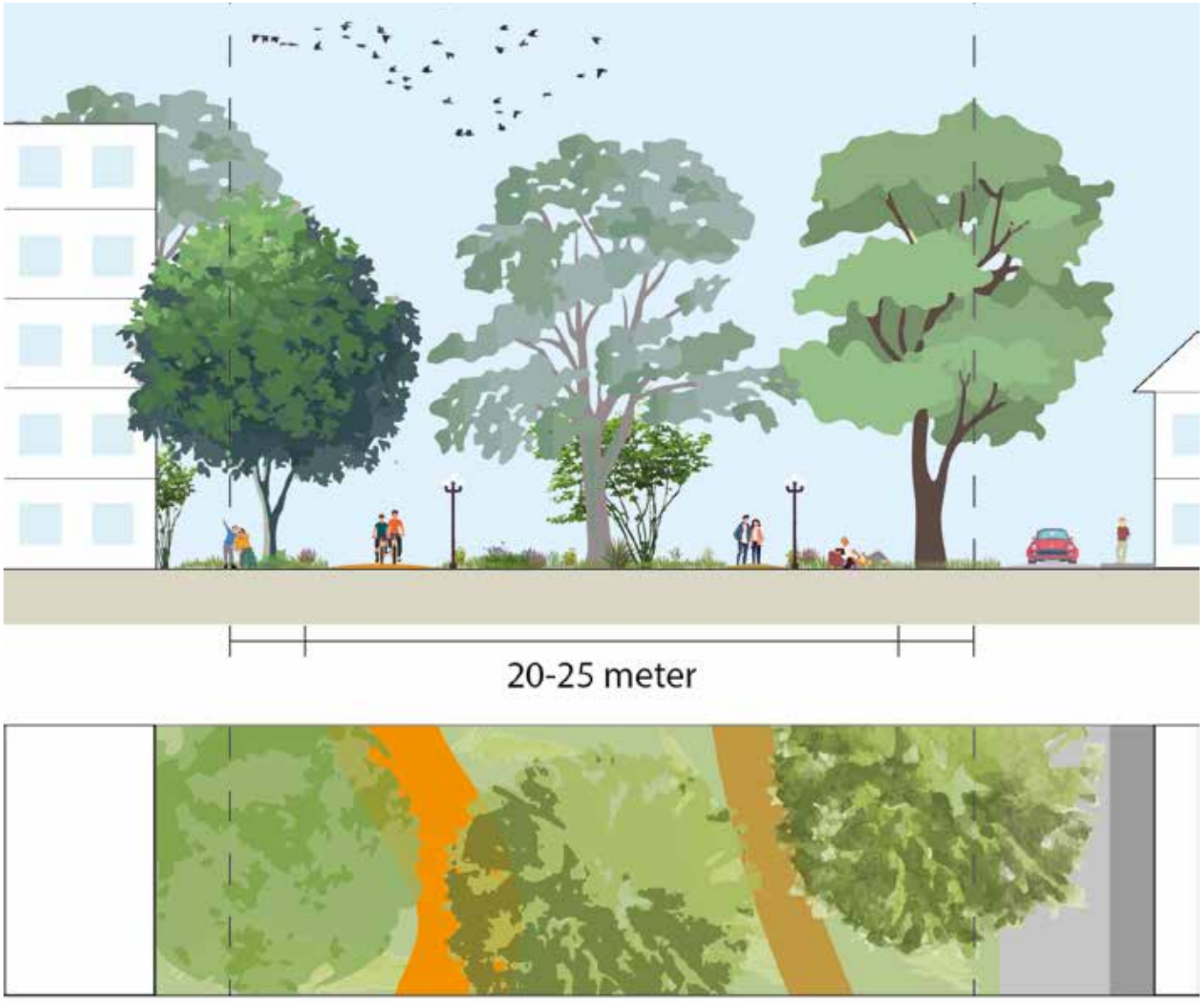
Groenstroken

De campus krijgt een groen raamwerk, bestaande uit verschillende groenstroken. Hiervoor zijn drie varianten uitgewerkt, ieder met een eigen modaliteit.

Doorgaand groen
De hoofdroutes verbinden bestaande routes en plekken met de omgeving. Via deze routes is het buitengebied op een snelle, aantrekkelijke en veilige manier te bereiken. Daarnaast geven ze de campus een groen en natuurlijk karakter.

Door een brede maat van 20 tot 25 meter aan te houden, ontstaat een stevige groene structuur, die kan worden gebruikt als langzaamverkeersverbinding, maar ook voldoende ruimte biedt als verblijfsgebied. Deze maat geldt als minimum: deze strook moet altijd een natuurlijke intrichting krijgen. Ontwikkeling hierbinnen is dan ook niet toegestaan, maar de groenzone mag juist wel breder zijn.

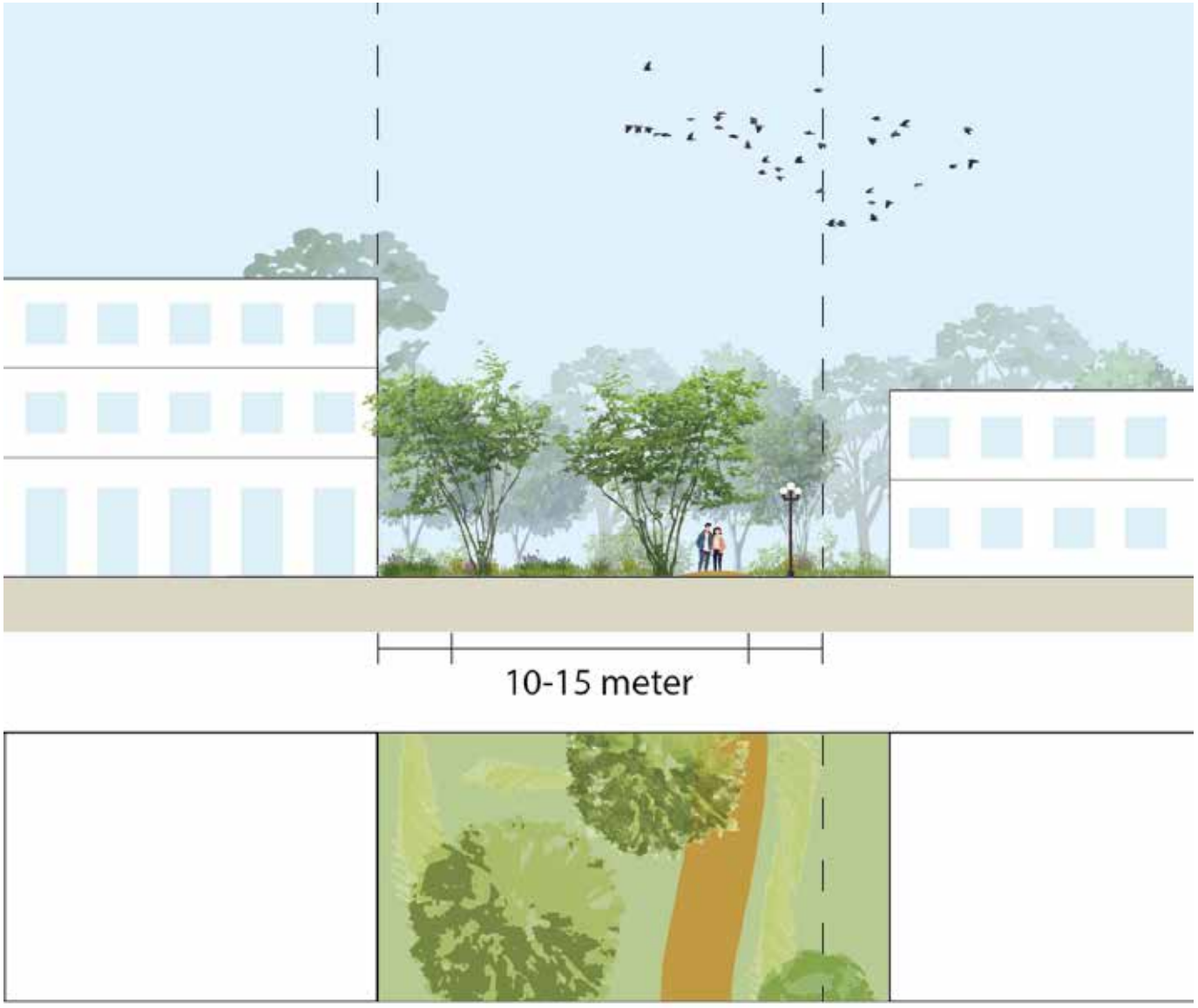
Buiten deze groenstructuren is ontwikkeling wel mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van woningbouw. Daarbij moet deze onwikkeling een aangename aanvulling zijn op de groene verbindingen waaraan ze gelegen zijn.



Doorgaande groenstrook campus

Informeel groen
Naast het huidige Zwin College en tussen de sportvelden komen groenstroken met een smaller profiel te liggen. Met een minimale maat van 10 tot 15 meter, vormen deze de scheiding tussen de ontwikkelvelden of sportvoorzieningen.

Ze zorgen voor een nieuwe veilige route richting onderwijs, sportvelden en het buitengebied. Hierin kan men wandelen, spelen en elkaar ontmoeten.

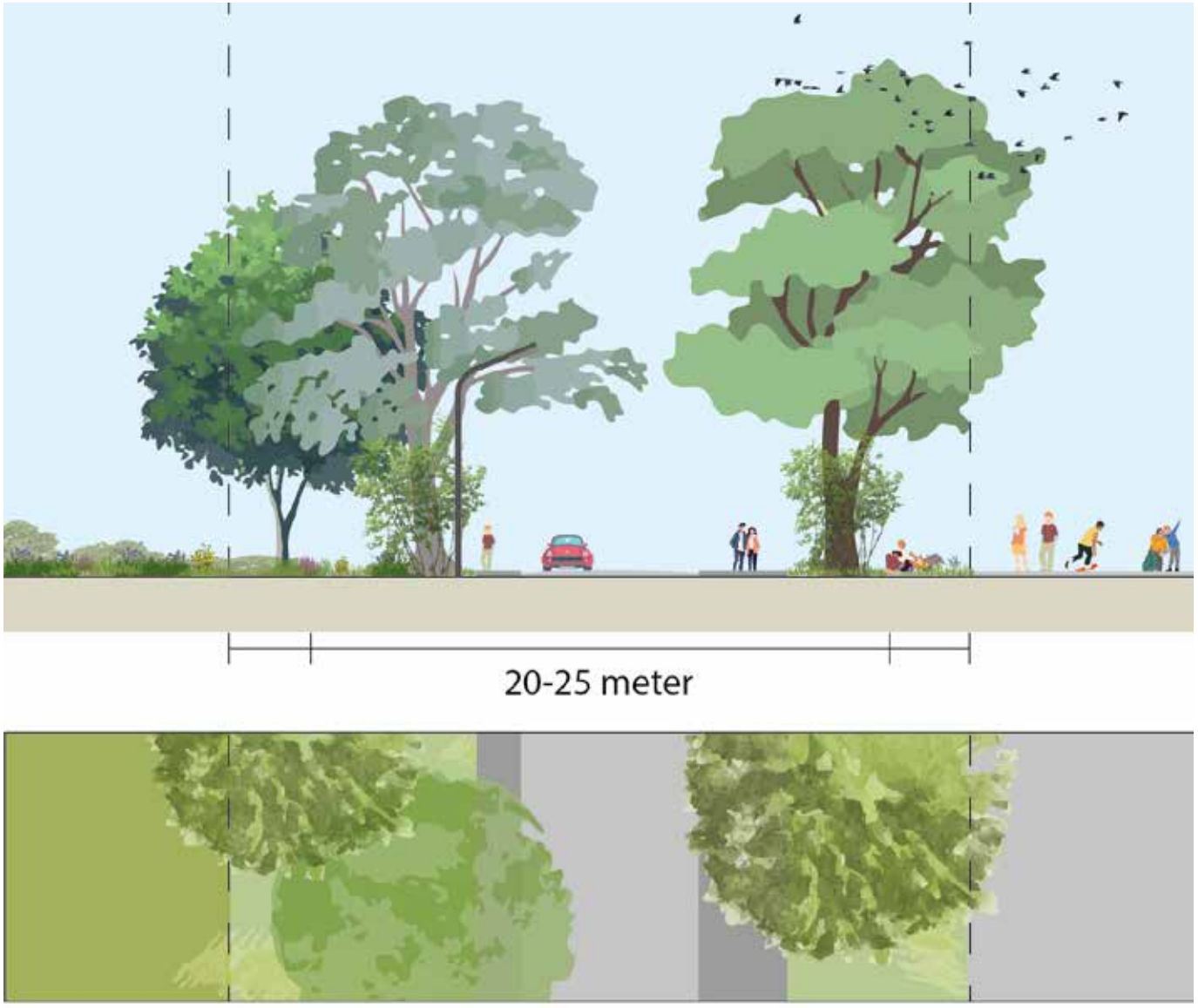


Informele groenstrook

Lanen
De Baljuw Veltersweg en de Torenweidelaan krijgen een andere inrichting. De weg blijft hier behouden, maar de randen worden ingericht als groenstructuur. De zone varieert daarbij tussen de 20 en 25 meter.

Deze wegen zorgen voor de ontsluiting van de campus. De ontwikkelvelden zijn vanaf deze wegen te bereiken.

Grote bomen en brede groene bermen flankeren de wegen, en geven de straten een groene uitstraling. Op deze manier gaan deze zones deel uitmaken van de campus, en blijven ze in een latere fase vrij van ontwikkelingen.



Laan aan de Baljuw Veltersweg

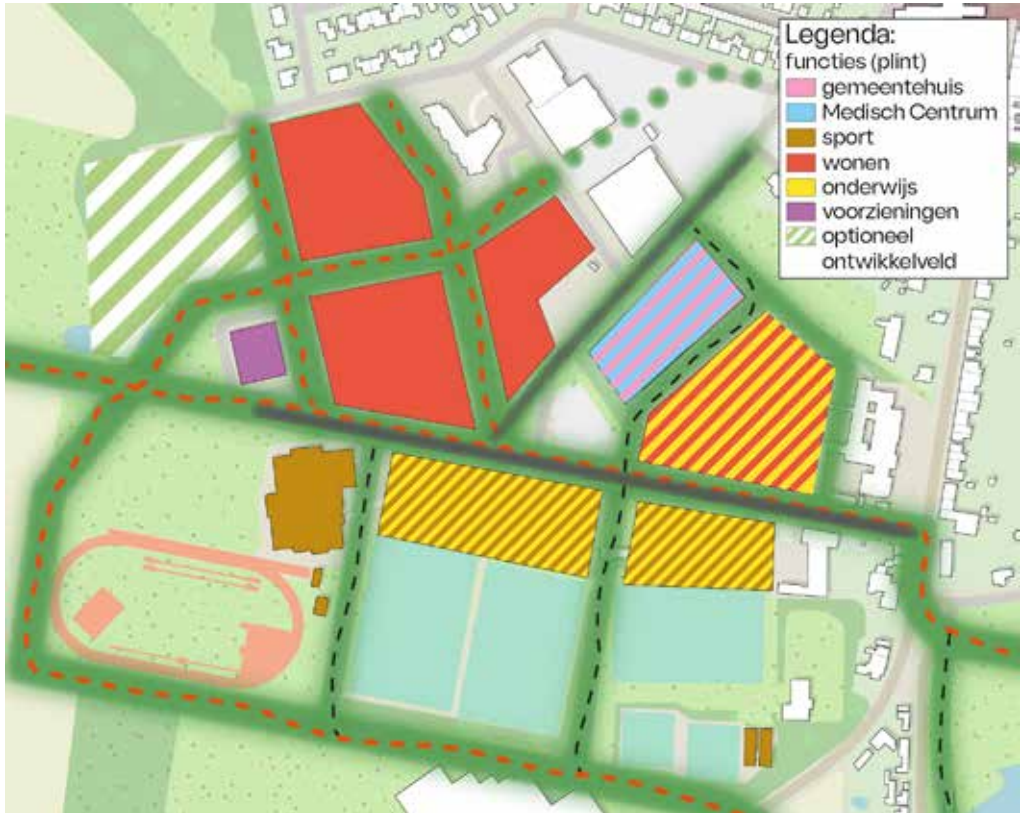
Functies
Door het verplaatsen van de Stelle komt er veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in de campus. De locatie biedt straks ruimte voor veel verschillende functies, die hun plek krijgen op de onwikkelvelden.

Enkele velden worden bestemd voor wonen. Dit kan in verschillende typologieën, zoals grondgebonden woningen of appartementen. Hierbij is het belangrijk dat deze woningen goed passen in het groene karakter van de campus.

Het Medisch Centrum wordt verplaatst naar de Time-Out-locatie. Hiermee houdt het haar ligging aan de bushalte.
Indien het nieuwe gemeentehuis naar de campus verhuist, kan het gecombineerd worden met het Medisch Centrum. Hiermee zijn beide gebouwen centraal gelegen in de campus.

Op dit moment zijn er nog geen keuzes gemaakt over het onderwijs. Het Zwin College is toe aan verduurzaming. Daarnaast is het te groot voor het huidige aantal leerlingen en niet aangepast op de nieuwe onderwijskundige visie. Als er gekozen wordt voor verbouwing van het huidige schoolgebouw, dan kan het Zwin College op dezelfde plek blijven. Wordt er toch gekozen voor een nieuw gebouw, dan kan het worden verplaatst richting de sportvelden. Hierdoor kan er mogelijk beter van elkaars faciliteiten gebruik gemaakt worden.
Ook is nog niet bekend of het primair onderwijs en kinderopvang een plek gaan krijgen in de campus. Als dit gebeurt, dan is de locatie ten zuiden van het huidige Zwin College een mogelijke locatie. Het ligt op een kruising van de groene routes, waardoor het ook op een veilige manier bereikbaar wordt.

De huidige sportvoorzieningen voldoen grotendeels aan de wensen. Hierin is dus geen uitbreiding nodig. Wel is er de wens om één voetbalveld om te zetten naar een kunstgrasveld. Hierdoor kan het intensiever worden gebruikt.



Mogelijke functies per bouwvlek (inclusief parkeren)

Zoals eerder genoemd is er al veel parkeerruimte aanwezig in de campus. Dubbelgebruik hiervan zorgt ervoor dat de plekken nuttig worden gebruikt en niet een groot deel van de dag onnodig leeg staan. Mocht er uit tellingen blijken dat er toch meer parkeerplaatsen nodig zijn (afhankelijk van welke functies een plaats krijgen op de campus) dan is er voldoende ruimte om extra parkeervoorzieningen aan te leggen. Dit kan op maaiveld, maar ook in een gebouwde variant.

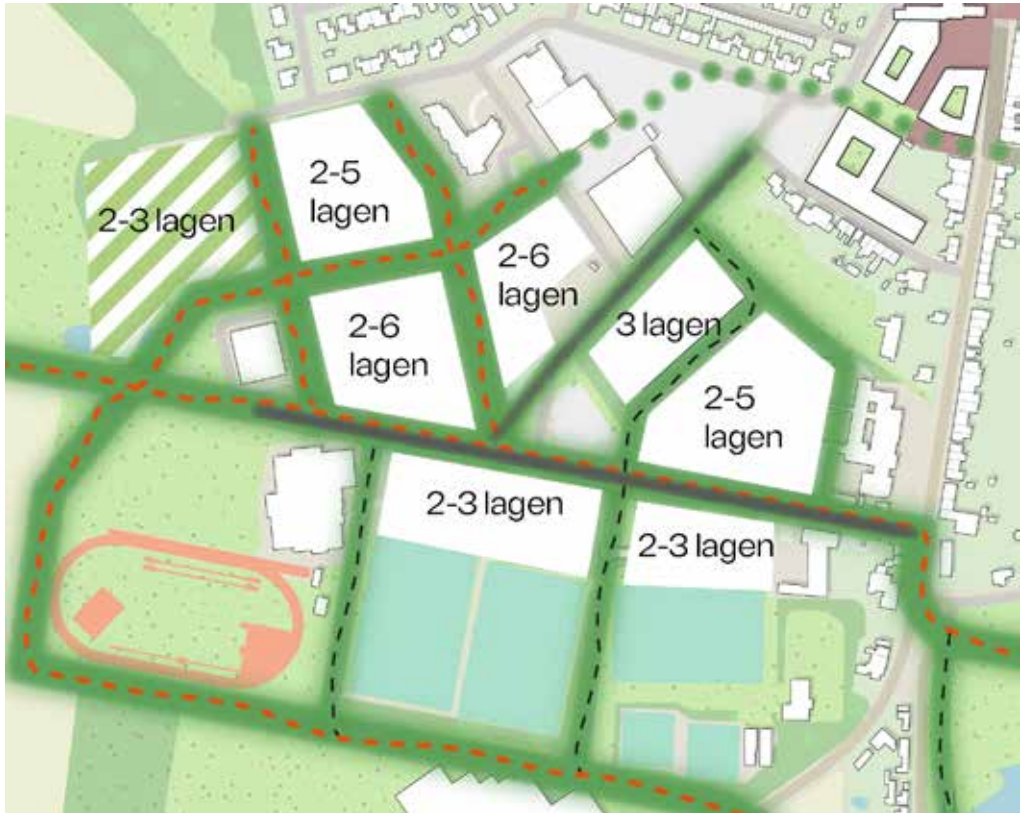
De randen van de campus krijgen een open uitstraling richting het landschap. Waar mogelijk sluiten de groenstructuren hier direct op aan. Als ontwikkelvelden niet nodig zijn, kunnen deze deel gaan uitmaken van het buitengebied.

Bouwlagen
Door variatie in bouwhoogtes aan te brengen ontstaat er een afwisselend beeld. Een menging van appartementen en grondgebonden woningen versterkt deze variatie verder.

De hoogtes dienen enigszins aan te sluiten bij de omgeving. Richting de bestaande woningen aan de Veerhoeklaan is het aannemelijk om drie bouwlagen toe te staan. Verder naar het zuiden kunnen de nieuwe gebouwen mogelijk tot zes bouwlagen gaan, passend bij de appartmenten aan de Pastoor van Genklaan.

De randen worden bewust laag gehouden. Hier zijn twee tot maximaal drie bouwlagen gewenst, als zachte overgang richting het buitengebied.

Mochten de MFC en eventueel het Zwin College een nieuwe plek op de campus krijgen, dan past het om deze in twee bouwlagen uit te voeren. Indien strikt nodig zou een derde bouwlaag ook nog mogelijk zijn.



Bouwlagen op de campus



2.6 Overgangsgebied

Het Overgangsgebied vormt de koppeling tussen het centrum en het natuurgebied het Groote Gat. Dit gebied verbindt het centrum met het buitengebied van Oostburg en de langere landschappelijke lijnen en routes.

Het Groote Gat is een Natura 2000 gebied. Groen is hier dan ook een belangrijk thema in deze zone. Bestaande wegen en verbindingen moeten een groen karakter hebben of gaan krijgen. Door dit nog meer te versterken wordt de koppeling richting het buitengebied alleen maar verder verbeterd.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaats vinden binnen het huidige bebouwde gebied. Uitbreiding richting het natuurgebied van het Groote Gat is dan ook niet toegestaan, zodat de openheid van dit gebied behouden blijft.

De hoogtes in dit gebied dienen aan te sluiten op het centrumgebied, maar mogen zeker niet hoger worden. Nieuwe ontwikkelingen worden in het overgangsgebied dan ook beperkt tot maximaal drie bouwlagen. Hiermee wordt de overgang van bebouwing naar landelijk gebied op een geleidelijke manier vormgegeven.



Deelgebied Overgangsgebied



Ruimtelijk Kader Oostburg
juni 2024



KUIPER COMPAGNONS