Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

GEZONDHEIDSDORP OOSTBURG

Een impuls voor de regionale economie van West-Zeeuws-Vlaanderen

Adviesrapport O-Team

Maart 2020

o_team

_ontwerpkracht_voor_opdrachtgevers_

INHOUD

_1 SAMENVATTING 3

_2 ONTWERPTHEMA'S 5

_THEMA OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP 5
_THEMA ZORG ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE TRANSFORMATIE 5

_3 ONTWERPEND ONDERZOEK 6

_THEMA OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP DOOR NOHNIK 7
_THEMA OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP DOOR IDBB VASTGOED BV 10
_THEMA ZORG ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE TRANSFORMATIE DOOR DAT ARCHITECTEN 12

_4 DE OOGST 16

1. FACILITEER ZORG EN TREK DIT BREDER NAAR 'GEZONDHEID' 17
2. WERK VANUIT ECHTE SAMENWERKING 17
3. PAK HET MOMENT EN BRENG BEWEGING 17
4. VERBREED HET DRAAGVLAK VOOR DIT NARRATIEF 18
5. BEGIN ZO SPOEDIG MOGELIJK MET HET ORGANISEREN VAN DAADKRACHT 18
6. NEEM EEN STANDPUNT IN EN HANDEL DAAR CONSEQUENT NAAR 18
7. BRENG INSPIRATIE 18
8. MAAK KWALITEIT EN VERGEET DE REST NIET 19
9. STEL EEN PROJECTPLAN OP 19
10. TREK EEN KWARTIERMAKER AAN 19

_STAKEHOLDERS 20

_CONTACT 21

_1 Samenvatting

In opdracht van de gemeente Sluis heeft het O-team in september 2019 een adviestraject voor de krimpregio West-Zeeuws-Vlaanderen opgestart om gebiedspartijen gezamenlijk te ondersteunen bij het vormgeven van een nieuw toekomstperspectief voor het dorp Oostburg. Hier dreigt de vergrijzing de volgende grote bedreiging te worden voor de regio en kan de opgave voor sloop/nieuwbouw van ZorgSaam een belangrijke eerste stap voor stedelijke transformatie zijn en een impuls voor de regionale economie betekenen.

Op basis van het startdocument 'Gezondheidsdorp Oostburg – voorstel ontwerprichtingen O-team (d.d. 8 november 2019) zijn in opdracht van het O-team in januari 2020 een drietal bureaus gestart met het (ontwerpend) onderzoek. Een afrondende bijeenkomst in dit kader vond afgelopen 6 maart plaats. Tijdens deze spiegeldag presenteerden drie bureaus hun verkenningen en reageerden stakeholders op de gepresenteerde voorstellen. Het leidde tot de vurige wens en een gezamenlijk gevoel om nu door te pakken (het is twee voor twaalf wat betreft de korte termijnopgave van ZorgSaam) en het korte, maar ook het lange termijnperspectief voor West-Zeeuws-Vlaanderen en de centraal gelegen kern Oostburg verdergaand te onderzoeken.



_Concept in regionaal perspectief

In West-Zeeuws-Vlaanderen is de economie nu gebaseerd op landbouw, toerisme en een klein beetje industrie in de kanaalzone 'Terneuzen-Gent', krimpt het onderwijs en is sterke vergrijzing aanwezig. In het gelanceerde concept 'Gezondheidsdorp Oostburg' wordt een perspectief voor een meer duurzame samenleving geboden, met ingrepen op het niveau van een vitale kern, een ringpark en een netwerkstad. Op deze wijze wordt krimp gekoppeld aan de vraag naar kwalitatieve woningen, aan faciliteiten voor een meer divers publiek, aan nieuwbouwwoningen en aan aanpassingen in de huidige woningvoorraad om gezinnen en werknemers in de zorg te kunnen huisvesten. Daarnaast wordt ingezet op een sterkere verwevenheid met het omliggende landschap (ringpark) en meer fysieke verbondenheid van Oostburg met de rest van de regio (netwerkstad).

Voor de korte termijn betekent dit toekomstperspectief een herstructureringsopgave rondom de concrete sloop/nieuwbouwwens van ZorgSaam, met kansen voor de direct aanliggende omgeving. Specifiek voor dit gebied hebben we drie voorstellen laten ontwikkelen: een bescheiden model, waarbij de grondposities zoals die er nu zijn worden gerespecteerd. Een ingrijpend model, waarbij ingezet worden op een zwaardere herstructurering van de zuidwestkant van Oostburg, waarbij het centrum wordt uitgebouwd en goede verbindingen tussen verschillende gebieden en functies worden gemaakt. Tot slot is er een tussenmodel, dat uitgaat van het uitruilen van grondposities om een nieuwe plek met een nieuw karakter rondom de supermarktenlocatie te maken.

Het gezondheidsconcept voor Oostburg betekent voor West-Zeeuws-Vlaanderen een versterking van de demografie en de plattelandseconomie, op de lange termijn komen er meer banen en meer gezinnen en er ontstaat een gezondere leeftijdsopbouw. Oostburg heeft hierbij de sleutel voor transitie, als potentieel zorgcentrum met een zeer strategische ligging in het denkbeeldige midden van de regio.



_2 Ontwerpthema's

Als O-Team zagen we in dit momentum een bijzondere kans om beter te kijken naar de identiteit van het dorp als geheel en een uitgelezen kans om op gebiedsniveau en vanuit een gebiedsperspectief te kijken naar zaken als fysieke en programmatische verbindingen en het herpositioneren van zorgfuncties, waarbij het behoud en versterken van ZorgSaam in Oostburg een heel belangrijk aspect is.
Het O-Team heeft daartoe een tweetal onderzoeksthema's voorgesteld en bijpassende bureaus geselecteerd.

_Thema OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP

Voor het idee dat het O-team heeft om van Oostburg *HET* gezondheidsdorp van de regio te maken, zijn twee bureaus geselecteerd die met elkaar gaan samenwerken. Een bureau dat buiten de kaders, innovatief en ruimtelijk denkt. En een bedrijf dat gespecialiseerd is in gezondheid, zorg en vastgoed. Deze samenwerking heeft geleid tot een realistisch, tot de verbeelding sprekend en wenkend toekomstperspectief met gezondheid als leidend thema en waarbij zorgen, leren, wonen, winkelen, besturen en recreëren in een herkenbaar profiel voor Oostburg zijn samengebracht.

De vraag voor het eerste ontwerpend onderzoek binnen dit thema was een helder en meeslepend dorpsprofiel voor het gezondheidsdorp Oostburg te maken, waarbij rekenschap is gegeven van de positionering van deze kern in de regio West-Zeeuws-Vlaanderen. Het dorpsprofiel dient heldere frisse ideeën te bevatten die implementeerbaar zijn en passen bij het DNA van de streek en uiteraard het dorp zelf.

Bij het andere onderzoek heeft het O-Team gevraagd om aan te geven welke nieuwe ideeën/ concepten op het gebied van gezondheid en zorg voor Oostburg interessant zijn, om te komen tot een uniek gezondheidsdorp. Uniek in de regio, maar ook voorbeeldstellend voor Nederland. Welke kwaliteiten gaan we in dit zorgdorp vinden zodat jonge mensen hier bijvoorbeeld met hun gezin willen gaan wonen om het zorgdorp te ondersteunen. Het dorp als ideale leefomgeving voor ouderen, maar ook voor hen die deze ouderen in toekomst moeten gaan verzorgen. Cadzand-Bad ontwikkelt zich recent tot een moderne badplaats met het accent op wellness en health. Hoe kan Oostburg hier straks als gezondheidsdorp aanvullend op zijn?

_Thema ZORG ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE TRANSFORMATIE

De geschetste nieuwbouw voor zorgfuncties van ZorgSaam worden in dit thematische onderzoek aan een quick scan voor het hele gebied tussen de Baljuw Veltersweg, Nieuwstraat en Veerhoeklaan onderworpen.
Doel van dit onderzoek is dat deze nieuwbouw in een breder gebiedsperspectief wordt ingebed, waarbij de mogelijke locaties Antonius, Stelle, supermarkten, HEMA, de verbinding met het centrum, gemeentehuis en Zwincollege, integraal, toekomstgericht en in samenhang met elkaar worden verkend.

De vraag aan het betreffende bureau was om een aantal krachtige ruimtelijke scenario's voor deze schuifpuzzel van functies - die mogelijk kunnen worden geherpositioneerd - te schetsen. Rekening houdend met het feit dat grond bij uitruil/ herbestemming wel weer opbrengsten moet genereren.

_3 Ontwerpend onderzoek

Het O-team zet ontwerpend onderzoek in om de opgave te analyseren en aan te scherpen. Daarmee worden de belangen van de betrokken partijen inzichtelijk en mogelijke oplossingen verkend. In overleg met de gemeente Sluis en ZorgSaam zijn bovengenoemde twee verhaallijnen gedefinieerd. Aan de hand van deze verhaallijnen zijn bureaus benaderd om de kansen en knelpunten in kaart te brengen en te vertalen in een inspirerend en beeldend verhaal.

- NOHNIK ARCHITECTURE & LANDSCAPES en IDBB Vastgoed BV voor het thema OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP
- DAT Architecten voor het thema ZORG ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE TRANSFORMATIE



De opbrengst van de inventarisatie, het ontwerpend onderzoek door de bureaus en de reacties op de resultaten van de bureaus worden hierna per deelverkenning samenvattend uiteengezet. De volledige verkenningen van de bureaus zijn als bijlage aan dit document toegevoegd.

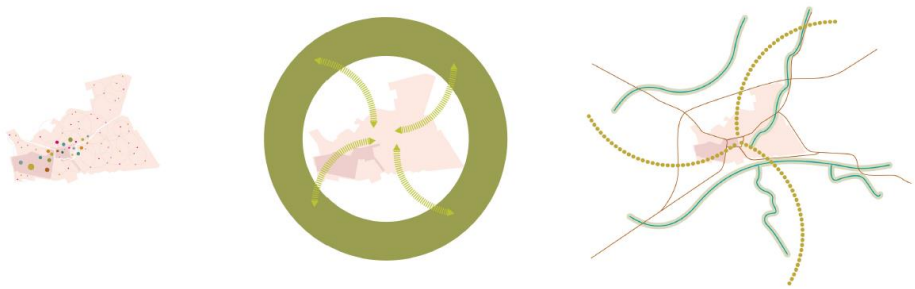
_Thema OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP door NOHNIK

Jorrit Noordhuizen van NOHNIK presenteerde allereerst een tijdslijn van gebeurtenissen in Oostburg. Het zijn rampen van aanvallen, vloeden en de WOII, waaraan hij de stelling koppelt dat we met elkaar moeten voorkomen dat de vergrijzing de volgende rampspoed wordt.

Het is volgens Jorrit dan ook een interessante gedachte om Oostburg door te ontwikkelen tot een gezondheidsdorp, zoals het O-team dit als idee heeft geformuleerd en wil laten onderzoeken. Voor hem betekent gezond een plek waar je langer, gelukkiger en gezonder leeft. Die plekken kennen we op de wereld. Voor Oostburg is dat geen doel op zich, maar wel een inspiratiebron. Ze laten zien aan welke verbeteringen in en rond het dorp je kan denken om het gezondheidsdorp te laden. De ingrediënten zijn bijvoorbeeld dat er gezond en lokaal voedsel wordt geteeld, het hechte samenlevingen zijn waar mensen met familie en vrienden samen eten, bezig blijven en ontspannen. Ook zijn het plekken met een historische geworteldheid, zijn ze vaak zelfvoorzienend en langzaamaan gegroeid (dus niet in een keer neergezet).
Een gezondheidsdorp betekent in dit licht dat je er met verbeteringen in het vastgoed en de openbare ruimte alleen niet bent. De opgave is breder en vooral ook integraler. Op welke wijze dit kan geschieden zet hij vervolgens uiteen.

Twee doelgroepen
Het concept gezondheidsdorp houdt in dat we ons op twee doelgroepen dienen te richten. Dit zijn de ouderen en de zogeheten aanwas; de mensen die hier zullen komen wonen en werken om de ouderen te verzorgen.
Voor beide doelgroepen zijn er verbeteringen in de leefomgeving, waaronder de woningvoorraad nodig, om het hier aantrekkelijk te maken.

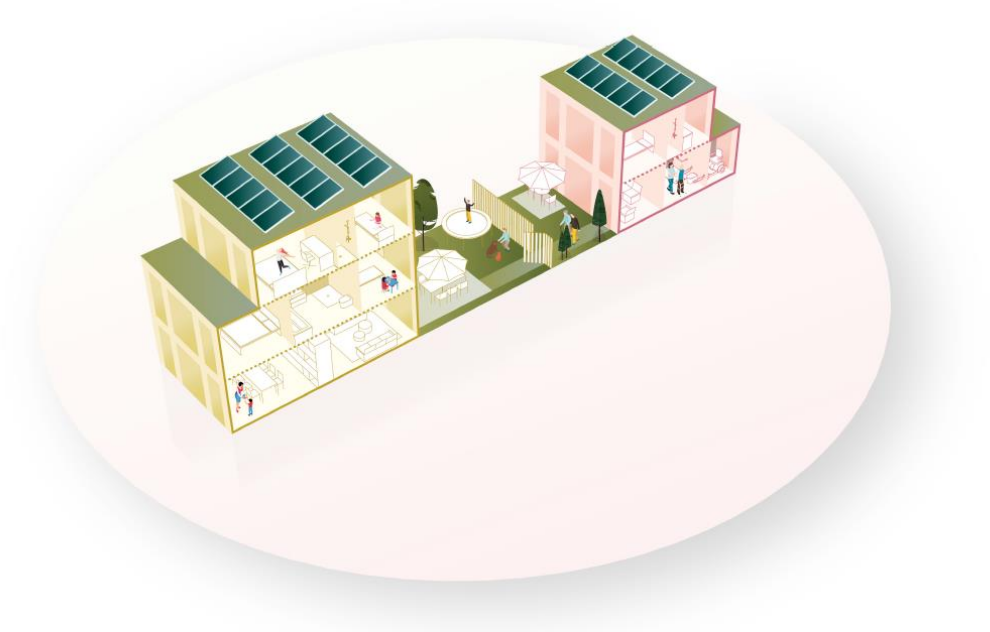
Drie ruimtelijke benaderingen
Het dorp wordt vervolgens met ingrepen op drie niveaus aantrekkelijk gemaakt. Het zijn de ingrepen voor een:
- Vitale kern
- Ringpark
- Netwerkstad



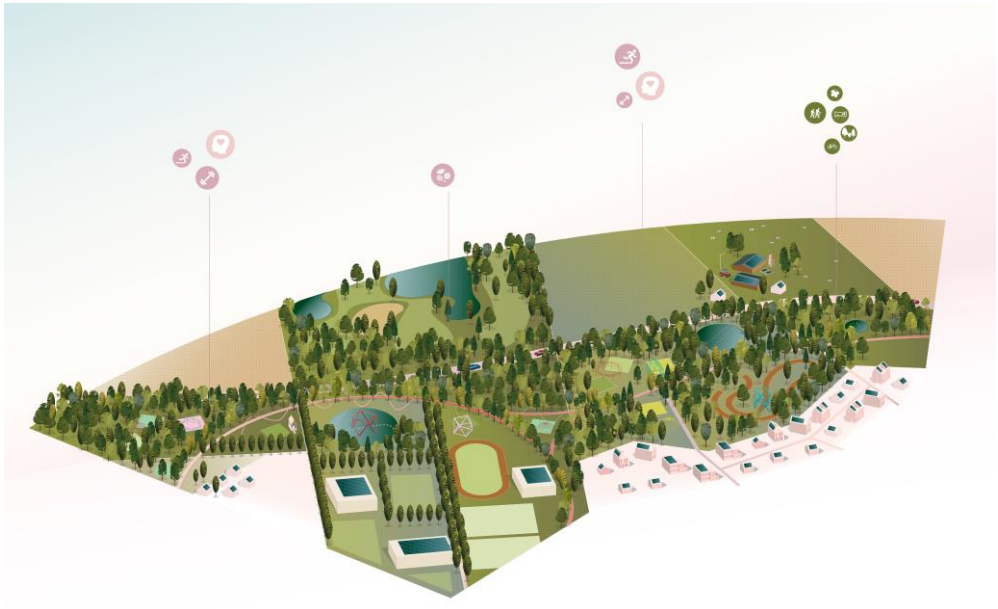
Een ***vitale kern*** ontstaat als de kansen voor vastgoed in Oostburg worden vergroot, stelt Jorrit. Dit betekent dat het voor Oostburg interessant is als er ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe woonvormen in bestaande woningen èn dat er nieuwe woningconcepten voor ouderen en aanwas mogelijk zijn. Hij noemt hierbij de volgende voorbeelden:

Nieuwe woonvormen in bestaande woningen
- Een bestaande woning transformeren zodat deze gedeeld kan worden;
- Van een kluswoning die vrij komt een betaalbare plek maken;
- In de kern aan een winkelstraat op een vergeten achterkant een woning realiseren, waardoor een oudere onderdeel van de samenleving blijft.

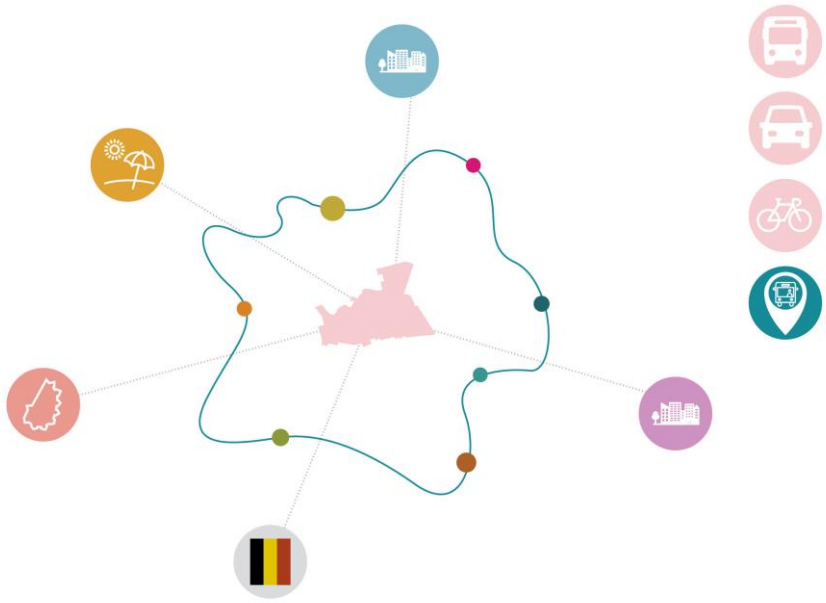
Nieuwe woonconcepten
- In elkaars nabijheid wonen zodat je voor elkaar kan zorgen;
- Een kavel delen en op die manier duurzaam (samen)wonen;
- Bouwen zonder welstandseisen en je droomhuis realiseren.



Dan het ***ringpark,*** benoemt Jorrit. Deze ontstaat als Oostburg zijn verwevenheid met het landschap gaat vergroten en de overgangen tussen het dorpse weefsel en het buitengebied benut om geldstromen binnen de gemeenschap te generen. Hierbij valt te denken aan:
- Ruimte voor sport en bewegen;
- Samen energie opwekken (en circulariteit);
- Samen voedsel verbouwen;
- Bedrijvigheid en innovatie;
- Natuur en educatie;
- Zorg & welzijn (dit thema heeft overlap met de verkenning van DAT-Architecten.



Ten slotte zegt Jorrit, is het ook nodig dat er fysieke verbondenheid tussen Oostburg en de rest van de regio is. De ***netwerkstad*** Oostburg ontleent haar kwaliteiten aan deze *verbondenheid* en aan het delen van kennis & service op het gebied van gezondheid en zorg. Het concept 'gezondheidsdorp Oostburg' betekent dat het gezondheidsdorp er voor iedereen is en er een nieuw beroep op de veerkracht van de gemeenschap wordt gedaan.
Oostburg wordt *complementair* aan de andere kernen in West-Zeeuws-Vlaanderen. En ontwikkelt zich tot vraagbaak voor gezondheid en zorg in de regio.



Het nieuwe profiel voor het gezondheidsdorp Oostburg is geboren.

_Thema OOSTBURG HÉT GEZONDHEIDSDORP door IDBB Vastgoed BV

Bart Timmers van IDBB Vastgoed is ontwikkelaar van zorgconcepten en heeft zich gericht op de vraag naar een nieuw toekomstbeeld voor het Gezondheidsdorp Oostburg. Daarbij heeft hij nadrukkelijk samengewerkt met NOHNIK voor deze opgave.

Allereerst vat hij de knelpunten voor Oostburg - zoals hij die in de kick-off bijeenkomst heeft gehoord - samen:

- Er is leegloop door onvoldoende kwalitatieve woningen en vergrijzing;
- De gemeente heeft geen grondeigendommen (ZorgSaam wel);
- De gemeente mag onvoldoende bijbouwen van de provincie;
- Er is geen of te weinig zorgpersoneel beschikbaar in de regio;
- De werkgelegenheid in de industrie in de regio neemt niet toe; er is geen interesse voor expansie.

Dit is, stelt Bart, een weinig rooskleurig perspectief voor deze sterk vergrijzende regio, die ook nog eens een dubbele strop heeft als er in de toekomst nog minder mensen beschikbaar zijn om voor nog meer ouderen te zorgen.



Voor West Zeeuws Vlaanderen (Gemeente Sluis) valt uit de demografische gegevens af te leiden dat het aantal 75 plussers in 2040 met bijna 50% toeneemt, doordat er minder gezinnen met kinderen nog in de regio zullen wonen. Alleen in het vestingstadje Sluis valt de vergrijzing wat lager uit.

Voor zowel de gemeente Sluis als ZorgSaam betekent deze prognose een aantal zaken volgens Bart.
Allereerst zullen de reisafstanden voor ‘thuiszorg op locatie’ nog groter worden dan ze al zijn. Meer ouderen betekent immers meer thuiszorg en dus zal het zorgpersoneel meer reizen en minder tijd aan zorg kunnen besteden.
Mensen met een intensievere zorgvraag blijven verder noodgedwongen langer thuis wonen.

Daar komt bij dat er in Oostburg geen woningen leeg staan en dat de woningen die vrijkomen, ook aangekocht worden als vakantiewoning. Dit laatste draagt echter niets bij aan het veiligheidsgevoel van de kern en ook niet aan de lokale economie.
Tegelijkertijd is het ook zo dat er geen nieuwbouw mag plaatsvinden op basis van het geldende woningcontingent, terwijl je wel een zo evenwichtig bevolkingsopbouw - met ook jongere mensen - wenst te houden. De meeste jongeren die er zijn trekken vanwege studie en werk elders immers weg uit de streek. En diegenen die wel blijven, gaan eerder in een dorp als Schoondijke wonen, waar de woningprijs lager is.

Bart stelt daarom het volgende voor:

- Verzeker het bestaansrecht van Oostburg door het ontwikkelen van het noodzakelijke 'meergeneratie wonen'. Hierbij wonen meerdere generaties onder één dak. Dit is uiteraard pas mogelijk als de beperking van het woningcontingent wordt aangepast of opgeheven; tuig hiervoor een stevige argumentatie op;
- Nieuwe seniorenwoningen dienen in het bestemmingsplan als maatschappelijk te worden betiteld waardoor deze woningen niet meetellen voor het woningcontingent;
- Concentreer de verpleeghuiszorg en thuiszorg in Oostburg;
- Stel een team samen dat met passie een plan kan maken voor het Gezondheidsdorp Oostburg en dat zicht richt op een intensieve samenwerking met gemeente, provincie, lokale vastgoedverenigingen en ZorgSaam. Wat in dit gezondheidsconcept voor de kern nodig is, is een nieuw verpleeghuis en gezondheidscentrum, serviceappartementen voor de babyboomgeneratie en nieuwbouwwoningen voor (jonge) gezinnen en het toekomstige (en wellicht ook huidige) zorgpersoneel;
- Onderzoek de subsidiemogelijkheden voor planvorming en lobby en maak daarbij gebruik van de kennis van het O-team;
- Ga het gesprek aan met de provincie om het woningcontingent voor de regio op te rekken;
- En treedt in contact met de gezant voor de compensatie van de Marinierskazerne, om de ontwikkeling van het Gezondheidsdorp Oostburg mogelijk te maken.



Als het lukt om doorstroming in het woningaanbod te bevorderen en tevens nieuwbouw te plegen, kan de babyboomgeneratie een plek in Oostburg bemachtigen. Er ontstaat dan een vitaal Oostburg met nieuwe aanwas die werkzaam is in de zorg en ouderen die deze zorg afnemen. Dit verbetert de lokale economie.

Het toekomstbeeld van Oostburg kan dus wel degelijk zonnig zijn, maar dan moeten er wel *nu* keuzes gemaakt worden:

- Afwachten of mouwen opstropen, dus Oostburg verenigt u;
- Stel het doel helder en versterk de samenhorigheid en de sociale cohesie;
- Zorg voor een sterke betrokkenheid van de stakeholders;
- ZorgSaam is een belangrijke partij in deze met grondposities. Ze kan de motor zijn van gebiedsontwikkeling;

Organiseer daadkracht, mankracht en energie, om de uitbouw van de woningvoorraad te realiseren.

_Thema ZORG ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE TRANSFORMATIE door DAT Architecten

DAT Architecten heeft een drietal ruimtelijke scenario's onderzocht met de volgende vraagstelling: hoe kan de westkant van het centrum van Oostburg aantrekkelijker worden door een herpositionering van functies, waarbij de Stelle en Antonius (beiden van ZorgSaam), de supermarkten en de overige winkels, als in een schuifpuzzel een nieuwe plek krijgen?

Gezocht is naar scenario's waarbij de nieuwbouw van de Stelle en Antonius als motor functioneren. Daarbij zijn onderstaande programmapunten en overwegingen meegenomen:

De Stelle
- Realiseren van nieuwbouw over 4 jaar (7.700 m2);
- ZorgSaam wil de nieuwe Stelle liefst dicht bij de Burght.

Antonius
- Nieuwbouw over 9 jaar (4500m2).

Supermarkten
- De panden (ook HEMA) zijn verouderd;
- Voor de gemeente en de lokale ondernemers is het belangrijk om de bezoekers van de supermarkten te verleiden om ook naar het centrum te komen.

Oostburg krimpt
- Hoe om te gaan met deze vraag, daarbij aangetekend dat er wel een kwalitatieve vraag is naar woningen?

Gezondheidszorg
- Oostburg is een van de twee zorgcentra in de regio.

Ook aan de orde
- Het Zwincollege krimpt;
- Het Zwembad ligt erg geïsoleerd;
- Er is stilaan leegstand in het centrum ontstaan;
- De opgave voor Woongoed ZVL is het aanpassen/ vernieuwen van het vastgoed;
- Onhandige verkeerssituatie rondom het gemeentehuis;
- Het gemeentehuis is een onoverzichtelijke aaneenschakeling van bouwdelen.



Het valt de ontwerpers op dat er een groot contrast is tussen de kleinschalige centrumbebouwing en de grootschalige bebouwing in het gebied ten westen van het centrum. In het centrum vormen pleinen en straten als het ware omsloten ruimtes. De bebouwing dateert van de wederopbouwtijd en daarna. De oprukkende leegstand van de winkelruimtes doet de sfeer duidelijk geen goed. De inrichting van de openbare ruimte is recent aangepast en zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd.
De grootschalige bebouwing ten westen van het centrum daarentegen met o.a. de supermarkten en ZorgSaam, ligt in een grote lege ruimte die voor een groot deel verhard is met grote hoeveelheden auto's. Dit gebied tussen enerzijds Antonius en de Stelle en anderzijds het centrum van Oostburg is niet ingericht op verblijven of te voet verplaatsen.

Gewapend met deze kennis en een nadere historische en ruimtelijk- functionele analyse heeft DAT Architecten 3 modellen ontwikkeld:
Model A - Verbindende lijn met het centrum
Model B - Uitbreiding van het centrum
Model C - Een nieuwe plek bij het centrum

Ruimtelijk scenario A: voorzichtig
In dit model wordt op eigen terrein van ZorgSaam door gefaseerde verplaatsing van parkeervelden nieuwbouw mogelijk gemaakt. Het gaat hier om een beperkte uitwisseling van gronden. Hierdoor wordt Antonius en de Stelle iets dichterbij het centrum geplaatst. Daarnaast kan de verbinding met het centrum vormgegeven worden door een lange dubbelzijdige Zeeuwse bomenrij, gefaseerd aan te leggen vanaf het sportcomplex via de nieuwbouw van ZorgSaam - tussen de supermarkten door - in de richting van het gemeentehuis. En doorgetrokken naar de Nieuwstraat in het centrum, mogelijk gemaakt door groene transformatie van het parkeerterrein en sloop van het gemeentearchief.



DAT Architecten karakteriseert dit model als 'voorzichtig'.

Ruimtelijk scenario B: ingrijpend
Door verplaatsing van parkeren wordt nieuwbouw van de verouderde supermarkten/ HEMA mogelijk op het terrein van ZorgSaam. Op de achterblijvende ruimte wordt een centraal parkeerterrein aangelegd, waar parkeren en groen samengaan onder een dicht bladerdak. De nieuwbouw van de Stelle vindt plaats op de vrijgekomen HEMA ruimte, in combinatie met een groene doorbraak naar de Nieuwstraat. De Antonius nieuwbouw wordt nabij het Zwincollege geplaatst. Er is dan een uitgebreid centrum met een nieuwe royale groene plek, zowel verbonden met het sportcomplex als rechtstreeks aangetakt op het centrum via de verlengde Veerhoeklaan.
In dit model ontstaat een sterke ruimtelijk functionele verbetering van de westkant van Oostburg, waarbij heel het dorp is gebaat. Gronden moeten worden uitgeruild, waarbij ieder op een betere plek terecht komt dan in de huidige positie. Voorwaarde om dit te realiseren is een tijdig overleg tussen alle partijen. De Stelle wordt in dit model onderdeel van de centrumbebouwing; daarmee zijn de bewoners weer meer deel van de samenleving en is de huisvesting van de Burght nabij.



Dit model wordt door de ontwerpers als ‘ingrijpend’ betiteld.

Ruimtelijk scenario C: gematigd ingrijpend
Na verplaatsing van de parkeerplaatsen worden nieuwe supers/ een HEMA gebouwd op het ZorgSaam terrein. Antonius en de Stelle worden op de achterblijvende ruimte aan de randen van een nieuwe verbindende groene ruimte gepositioneerd en gelinkt aan het centrum, via een directe zicht- en looplijn.
Ook hier zijn aanpassingen aan het gemeentecomplex nodig aan de Nieuwstraat. Dit alles leidt tot een nieuwe plek met een eigen karakter en een ontspannen ruimtelijkheid met ‘erf’ als referentie.
Dit model lijkt volgens de ontwerpers iets minder positiewisseling te vragen dan model B. Het levert op dat de betreffende functies, in een nieuwe passende huisvesting, met elkaar een karakteristieke nieuwe plek in Oostburg maken. Een plek die ‘gezondheid’ als thema heeft en ruimtelijk goed gelinkt kan worden aan het Oostburgs centrum.



Volgens DAT Architecten is dit een ‘gematigd ingrijpend’ model.

Ten slotte geldt voor alle modellen dat het huidig gebied van de Stelle vrijkomt als woningbouwlocatie.
Op deze plek kan worden voorzien in een woningtypologie waaraan momenteel behoefte is, maar geen aanbod.

_4 De Oogst

Het is de tweede keer dat het O-team gelijktijdig naast ontwerpend onderzoek ook expertise uit een aanverwante discipline van ontwerp heeft aangetrokken; in dit geval zorg- & vastgoedontwikkeling. Deze combinatie leidde tot een krachtige reflectie en visie op het door het O-team gelanceerde concept 'Oostburg gezondheidsdorp'.
NOHNIK heeft daarbij een visie op de schaal van de hele kern neergezet. IDBB vastgoed heeft de bedreigingen en kansen van ons gezondheidsconcept voor de kern en de regio uitgewerkt in een vastgoedadvies voor de zorg/woonsector. En DAT Architecten heeft de mogelijkheden voor stedelijke transformatie van het gebied rond de huidige locaties van ZorgSaam in Oostburg, de supermarktenlocatie en het nabijgelegen centrum in beeld gebracht.

Het geheel leverde een compleet verhaal op voor een nieuw toekomstperspectief voor Oostburg, waarbij de gepresenteerde verkenningen van de drie bureaus bij alle stakeholders tot de verbeelding spraken en met enthousiasme zijn omarmd. Het moment is daar om deze nieuwe koers in te slaan en verder uit te werken, zeker vanwege de noodzaak van ZorgSaam om binnen vier jaar sloop en nieuwbouw te hebben gepleegd.

Daar komt bij dat het college van B&W van de gemeente Sluis 10 maart jl. heeft uitgesproken dat zij overtuigd is van het feit dat deze visionaire (en tevens rigoureuze) ontwikkeling het waard is om verder uit te werken.
Echter, alles staat of valt met het organiseren van daadkracht om de stap van droom naar daad te kunnen maken. Wij hebben daarom met elkaar geconcludeerd dat verdere ondersteuning van het Rijk hiervoor zeer welkom is; er ontbreken nu middelen, expertise en menskracht. Het risico is daarom zeer groot dat het project anders niet van de grond komt, terwijl een interessante groep aan stakeholders (die nog verder kan worden uitgebreid) en een gezamenlijke drive om verder te komen, aanwezig is.



Onze O-team interventie heeft veel kansen blootgelegd en ideeën opgeleverd om een impuls aan de regionale economie van dit krimpgebied te geven en een nieuwe identiteit voor Oostburg te ontwikkelen. Onze navolgende aanbevelingen zijn op bovenstaande gedachten gebaseerd.

1. Faciliteer zorg en trek dit breder naar 'gezondheid'
Het toekomstperspectief voor Oostburg als gezondheidsdorp vraagt er om breder te kijken dan alleen naar zorg. Het concept weerspiegelt een dorp waarin het gezond wonen, werken, recreëren en leven is. In de breedste zin des woords dus, met alle sociale gemakken en voorzieningen die daarbij horen. Dit resulteert in een economisch krachtig dorp, maar ook een sterkere regio, daar waar nu krimp domineert.

Wij adviseren u daarom aan om de noodzaak tot sloop/nieuwbouw van ZorgSaam te benutten en daarmee een kwaliteitsslag in de kern te realiseren. Dit betekent dat u bij deze opgave ook de aanliggende gronden van ZorgSaam in het denken en de planvorming meeneemt. De verkenning van DAT Architecten toont hiertoe drie reële mogelijkheden: voorzichtig, ingrijpend en een tussenvorm. Het meest ingrijpende model levert het meeste op voor de kern als geheel en bevelen we daarom aan.

2. Werk vanuit echte samenwerking
Werk bij het vervolgonderzoek dat nodig is voor de korte termijnopgave van ZorgSaam en de lange termijnopgave van het gezondheidsdorp Oostburg vanuit echte samenwerking; met alle partijen en vooral met ZorgSaam.
Want als ZorgSaam een belangrijke sleutel voor stedelijke transitie in handen heeft en daarmee de aanzet voor een oplossing op de grotere schaal (voor krimp in de regio) biedt, dan dient u gezamenlijk de schouders onder deze uitdaging te zetten.

Wat we in de regio zien is dat de zorg steeds zorgelijker wordt, aangezien de werknemers van verre komen en daardoor lange reistijden hebben. En het ook voor de recreatie moeilijk is om aan personeel te komen.
Dit perspectief biedt een kans om hierin een ommekeer teweeg te brengen, door meer banen en meer woningen (en meer voorzieningen) rondom gezondheid aan te trekken.

3. Pak het moment en breng beweging
De eerste hobbel is genomen; bestuurlijke lijkt de wil aanwezig voor een verdere uitwerking van dit gezondheidsconcept voor Oostburg.
Nu zijn er twee opties voor Oostburg en de omliggende kernen: wachten tot de doelgroep die door ouderdom moet verhuizen dit ook wil/moet doen. Dit levert echter onvoldoende tot geen doorstroming op. Veel beter is daarom de bestaande woningen geschikt te maken voor nieuwe bewoners/ gezinnen en de ouderen doorgroeimogelijkheden in de eigen kern te bieden, dan wel zorgfuncties in de regio te centraliseren.

De discussie of er eerst goede woningen voor nieuwe werknemers in de zorg moeten zijn en voor ouderen, of dat er eerst banen en goede voorzieningen nodig zijn, is een kip/ei discussie waarvan het beter is los te komen. Waar het om gaat is u zich hard maakt voor een veel betere doorstroming, zodat er ruimte ontstaat voor een grotere diversiteit aan mensen en ouderen en daarmee een betere leefomgeving.

4. Verbreed het draagvlak voor dit narratief

Op de spiegeldag waren alle aanwezigen het er over eens worden dat er wat dient te gebeuren. Wie echter nog niet aan tafel zat, maar een belangrijke partij is bij het vinden van een oplossing voor dit vraagstuk is bijvoorbeeld de provincie.

Praat daarom met hen, om zogezegd het water door de Schelde te laten stromen.
Nu is er krimp, maar wel een kwalitatieve vraag naar woningen in Oostburg. Het woningcontingent zit op slot, terwijl onze gedeelde intentie is dat het dorp niet leegloopt en ook niet verwordt tot een vakantiedorp.
Wil Oostburg blijven bestaan (en daar gaan we voor in het aangedragen concept) dan zal er een rigoureuze maatregel moeten worden genomen.
Om Oostburg een toekomst te geven zijn twee zaken van belang: meer woningen en veel toeristen (en-en dus); dit is goed voor de economie.

5. Begin zo spoedig mogelijk met het organiseren van daadkracht

Het is ons duidelijk geworden dat er expertise, menskracht en middelen van buiten nodig zijn om dit visionaire concept tot bloei te laten komen. Dit is er niet in de gemeentelijk organisatie en de regio.
Houd het daarom niet klein maar acteer groot en begin zo snel mogelijk met het organiseren van daadkracht. Draag daartoe het verhaal wat u met Oostburg en de regio wil uit aan iedereen die hier wat in kan betekenen.

6. Neem een standpunt in en handel daar consequent naar

In Zeeuws Vlaanderen is er een onbalans in de bevolkingsopbouw (veel 75+) en tegelijkertijd een tekort aan woningen voor hen in de regio. Om de doorstroming te bevorderen is het daarom nodig kritisch te kijken naar wat u met de kernen in West-Zeeuws-Vlaanderen wilt gaan doen. Tussen deze dorpen is onderling een cultuurverschil, wat eraan bijdraagt dat mensen - naarmate ze ouder en hulpbehoevend worden - vaak in hun eigen kern willen blijven wonen.
Als u dit wil faciliteren zullen er lokaal passende woningen gebouwd moeten worden.





De andere keuze is het concentreren van de intramurale voorzieningen en wooninitiatieven voor ouderen. Dit is goed denkbaar daar waar ZorgSaam is gevestigd (in Oostburg).

7. Breng inspiratie

Het concept ‘gezondheidsdorp Oostburg’ betekent dat u gaat inzetten op een diversiteit van het woningaanbod, zodat er wat te kiezen is. Ontwikkel daartoe een palet aan woonvormen, zodat er keuzemogelijkheid is.
Maak ook alles wat gebouwd gaat worden rolstoelgeschikt.

Een interessant initiatief in Nederland is bijvoorbeeld ‘knarrenhof’. Door verschillende plekken die passen bij verschillende interesses van mensen te realiseren, organiseert u sociale cohesie op de schaal van een wooninitiatief en creëert u een omgeving waarin mensen elkaar helpen.

8. Maak kwaliteit en vergeet de rest niet

Start met de sloop en nieuwbouwopgave van ZorgSaam en maak daarmee zoveel mogelijk kwaliteit in de kern. Dit is een eerste stap die ertoe zal leiden dat als je iets beter maakt, de rest ook beter gaat.
Vergeet daarbij de omliggende gebieden en opgaven niet (onderwijs, gemeentehuis, aanhaking centrum, supermarktenlocatie etc.) en maak van de concrete zorgopgave vooral ook een integrale opgave. NOHNIK heeft hiertoe drie benaderingen gedefinieerd: vitale kern, ringpark, netwerkstad. Deze vormen een prima denkkader.



In de verkenning van DAT Architecten is te zien dat het betrekken van de locatie van de supermarkten, een kans voor Oostburg is om kwaliteit te maken. We kunnen ons voorstellen dat er reuring ontstaat door functies te stapelen, bijvoorbeeld met winkels op de begane grond, zorg er bovenop en een groen parkeerplein.

9. Stel een projectplan op

Er is op de langere termijn een integraal en gefaseerd masterplan (dus gekoppeld aan tijd) nodig dat inzage geeft in wat er eerst gebouwd gaat worden en wat volgt. Dit geldt niet alleen voor de sloop en nieuwbouwopgave van ZorgSaam die de korte termijn betreft (binnen 4 jaar), maar ook voor de vraag naar het flexibiliseren van de woonbehoefte voor ouderen en daaraan gekoppeld de wens om doorstroming naar een gepaste woning te bevorderen, waardoor ruimte ontstaat voor starters en gezinnen.

Op de korte termijn is een projectplan nodig dat een tijdslijn bevat, gekoppeld aan acties. Dit plan geeft inzage in de overlegstructuren die er zijn en hoe hier een werkbare club uit geformeerd kan worden, om het concept gezondheidsdorp Oostburg op te tillen.

10. Trek een kwartiermaker aan

Wat hier ontstaat is een levenswerk. We vinden het daarom noodzakelijk dat hier een team, aangestuurd door een kwartiermaker, op wordt gezet dat met passie gaat werken aan de verdere vormgeving van het ambitieuze perspectief van Oostburg zorgdorp.

Het O-team en de ontwerpers hebben met plezier gewerkt aan de uitdagingen in dit gebied en is benieuwd naar hoe de adviezen worden geïnterpreteerd door de gemeente en de projectpartners.

_Stakeholders

_O_Team
Klaas de Boer (voorzitter), Ingeborg Thoral, Marcus Fernhout, Lex de Jong

_Externe professionals namens het O_Team
Jorrit Noordhuizen en Wieteke Nijkrake – NOHNIK Architecture & Landscapes
Bart Timmers en Tessa de Haas – IDDB Vastgoed BV
Meggie Bessemans en Walter van der Hamsvoord – DAT Architecten

_Gemeente Sluis
Peter Ploegaert (wethouder)
Marcel de Paauw (Wonen)
Arthur van Hoeve (RO)
Jeroen Koppert (Sociaal Domein)
Richard Schriemer (Sociaal Domein)
Stefan Bosman (Onderwijs)
Alex Vercruijsse (Vastgoed)

_ZorgSaam
Piet van der Maas (Raad van Bestuur)
Frank Schout
Johan de Feijter

_Overige stakeholders
Evelyn De Caluwé en Esther Derycke – Stichting GCA
Ralph van Dijk en Peter Seen – Woongoed ZVL
Ger van de Voorde – Stichting Tragel
Truus v.d. Boogaard en Bob Dierikx – SR Oostburg
Patrick Josiassen en Piet Verduijn - VBCE / VvVE
Suzie van Hoeve, Annie de Lijzer - RMDO
Martijn Oosterhuis - Dorp, Stad & Land

_Contact

Heeft u vragen over het werk of de werkwijze van het O-team? Neem contact met ons op via oteam@minbzk.nl

www.oteam.nl