

Masterplan Oostburg

Informatiebijeenkomst
gemeenteraad Sluis
01-02-2023



PROGRAMMA

1. Aftrap
2. Proces
3. Teken en: drie varianten
4. Rekenen & Planning



AFTRAP



Stelling

- De urgentie van het Masterplan Oostburg is door diverse ontwikkelingen (energievraagstuk, druk op de woningmarkt en zorgkloof) alleen maar toegenomen
- Oostburg moet zijn regiofunctie behouden



Opbrengst eerste inloopavond



Gezondheidscentrum Antonius



Zwin College



Ouderenzorglocatie Stelle



Gemeentehuis



2021: Diverse grote gebouwen in Oostburg zijn aan vernieuwing toe

Om de voorzieningen in de toekomst betaalbaar en beschikbaar te houden, zijn ingrepen nodig.



Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen

In het programma Vitaal West-Zeeuws-Vlaanderen kijkt gemeente Sluis naar mogelijkheden om de regio een **impuls** te geven en daarmee een zo groot mogelijke **maatschappelijke waarde** te creëren.

Een leefbaar
West-Zeeuws-Vlaanderen

Een duurzaam
West-Zeeuws-Vlaanderen

Een vitaal
West-Zeeuws-Vlaanderen



Welke producten leveren we op?

- Een haalbaar en gedragen masterplan
- Betrokken en goed geïnformeerde stakeholders en samenleving
- Juridische borging voor deze én de opvolgende fase

- Ruimtelijke hoofdstructuur
- Locatiekeuzes
- Stedenbouwkundige essentie
- Financiële paragraaf
- Fasering
- Uitvoeringsparagraaf

- Ontwikkelstrategie
- Risicoparagraaf
- Conceptovereenkomst(en)



PROCES



Deelnemers en (communicatie)activiteiten

Betrokken partijen

Onderwijs en kinderopvang:	8-10 organisaties
Zorg:	8-10 organisaties
Gemeentehuis:	1 organisatie
Sport & bewegen:	6 – 8 verenigingen en organisaties
Centrum:	40-50 ondernemers en vastgoedeigenaren
Wonen:	500 – 600 individuele bewoners
Cultuur:	4-5 organisaties
Adviesraden en (hogere) overheden:	3-5 organisaties

Schriftelijke reacties tijdens inloopavonden

1^e inloopavond 395

2^e inloopavond 142

Totaal 537

www.masterplanoostburg.nl

 181 Geregistreeerde bezoekers

 2907 Verzonden e-mails
via 14 campagnes

Bezoekers 1^e en 2^e inloopavond

 28 september

 9 november

Totaal 500



Kopgroep

 30 Leden
5 Bijeenkomsten

Persberichten 4

Nieuwsbrieven  3

Media-aandacht

PZC
RTV Scheldemon
Rondje West
ZorgSaam
Magazine

Inlooppunt

Burgemeester
Erasmusstraat 2
Oostburg

Binnenlopen
zonder afspraak op
woensdagen van
10.00 tot 16.00

Inloopavonden, debatlessen en inlooppunt



Aandachtspunten:

- Woningaanbod voor jong en oud
- Groen centrum en verbinding met Groote Gat/Euregiotuinen
- Invulling van oude gemeentehuis en archief
- Verkeersveiligheid
- Toegankelijkheid voor mensen met een beperking
- Goede oost-west-verbinding autoverkeer



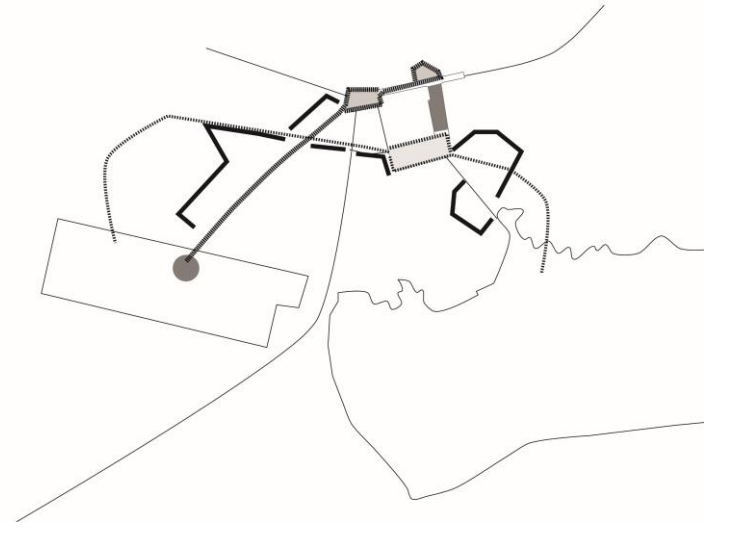
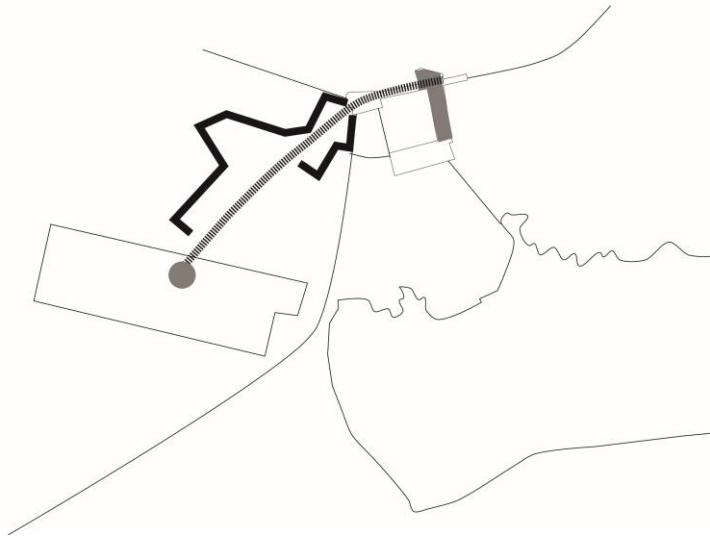
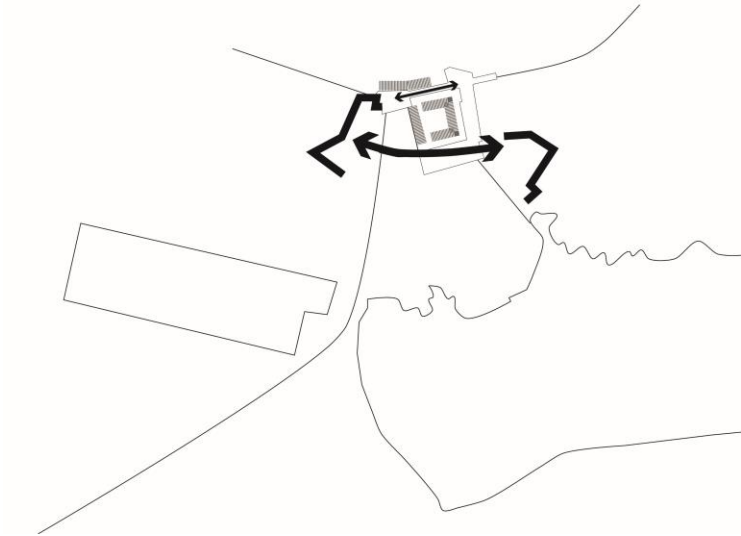
Stelling

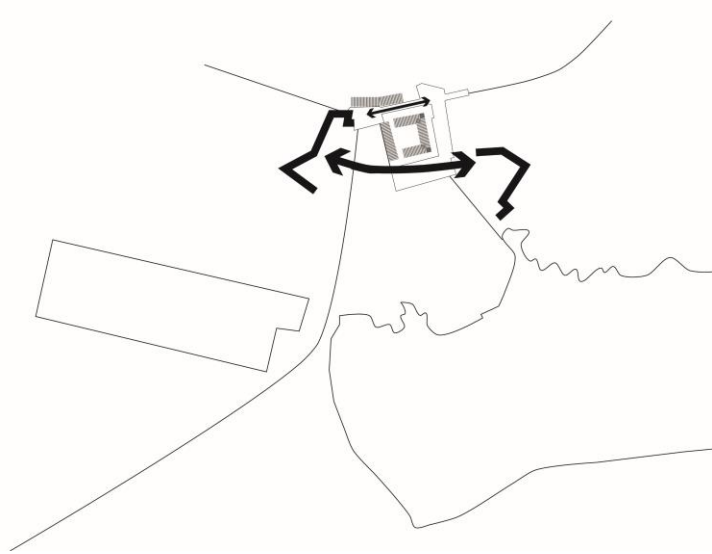
- Stakeholders hebben gelegenheid gehad om te participeren, zowel fysiek als digitaal

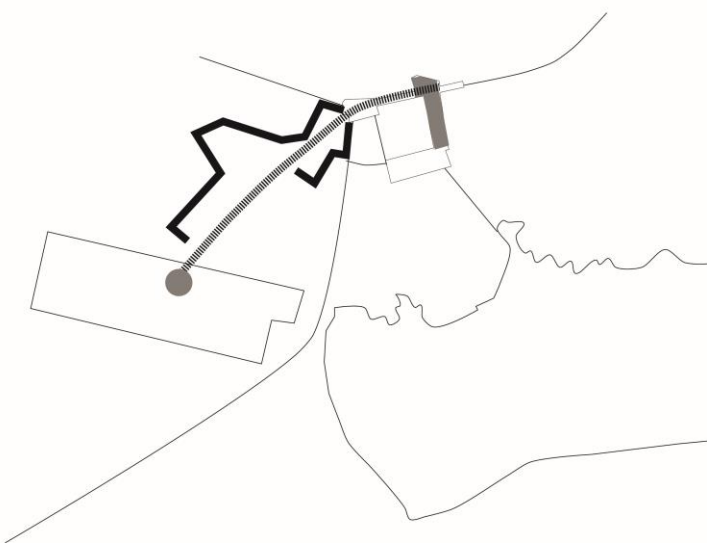


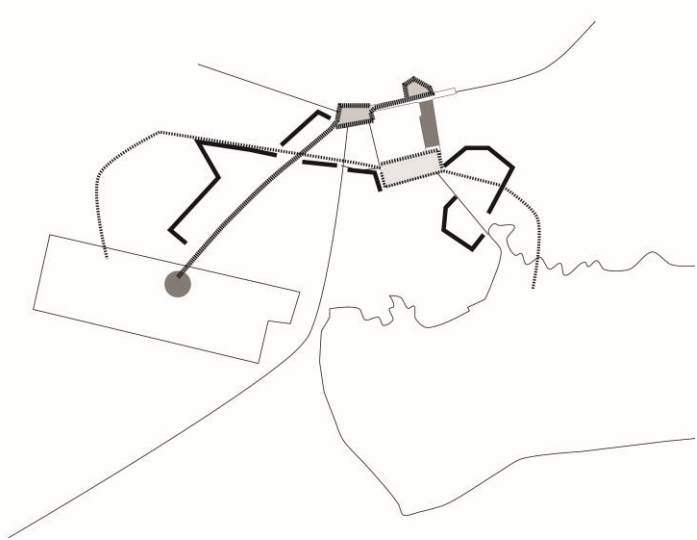
TEKENEN: DRIE VARIANTEN

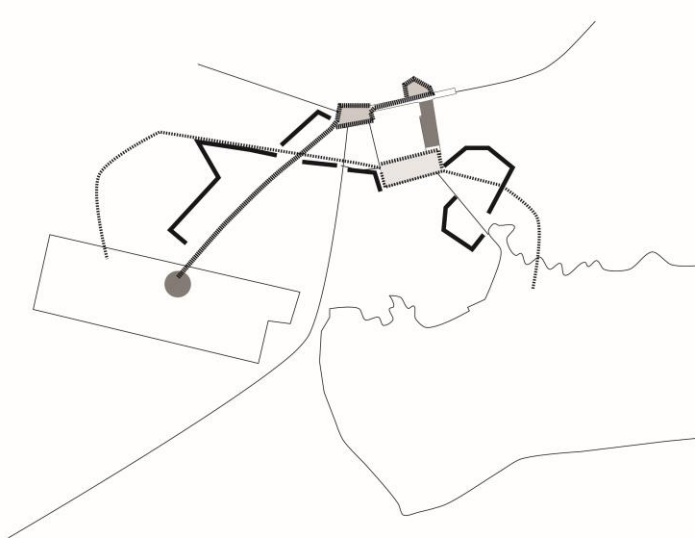












**KEUZE
HOOFDSTRUCTUUR
WAAROM WILLEN WE
DIT?**



Stap 1

Keuze voor de hoofdstructuur

Uitgangspunten:

- Realisatie (inhoudelijke/programmatische) ambities
- Vastgoed verbetering
- Herkenbare clusters
- Onderling verbonden en met (groene) omgeving
- Goede bereikbaarheid auto en langzaam verkeer
- Efficiënter gebruik parkeerruimte
- Openbare ruimte: groen, veilig, ontmoeten & verblijven

Stap 2

Programma varianten binnen de gekozen hoofdstructuur

Uitgangspunten

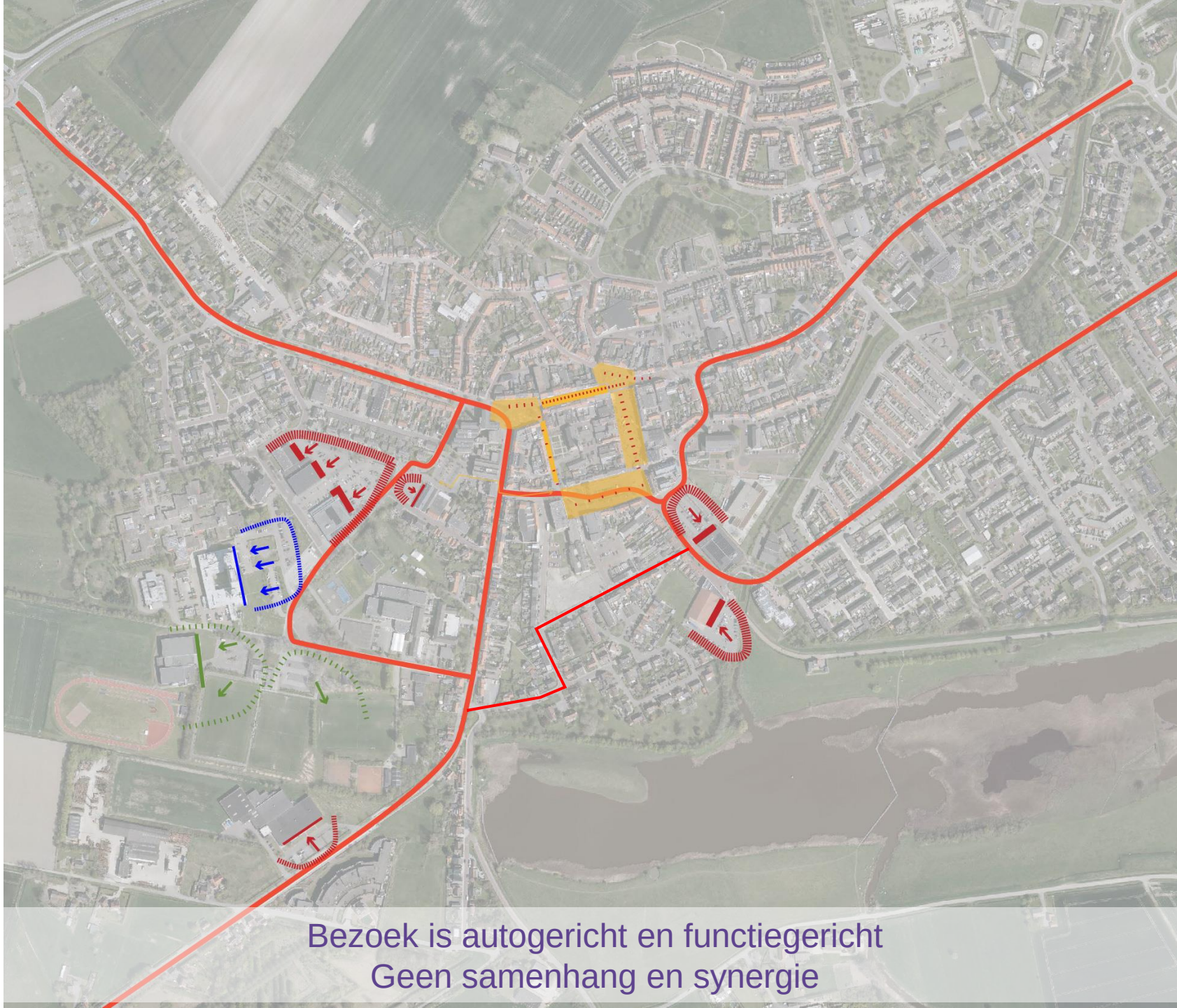
- Geen verwerving gronden derden
- Geen tijdelijke huisvesting
- Geen afhankelijkheid derden
- Flexibiliteit programmavarianten
- Goede fasering
- Planologisch haalbaar
- Uitvoeringsperiode zo kort mogelijk

Doelen programma

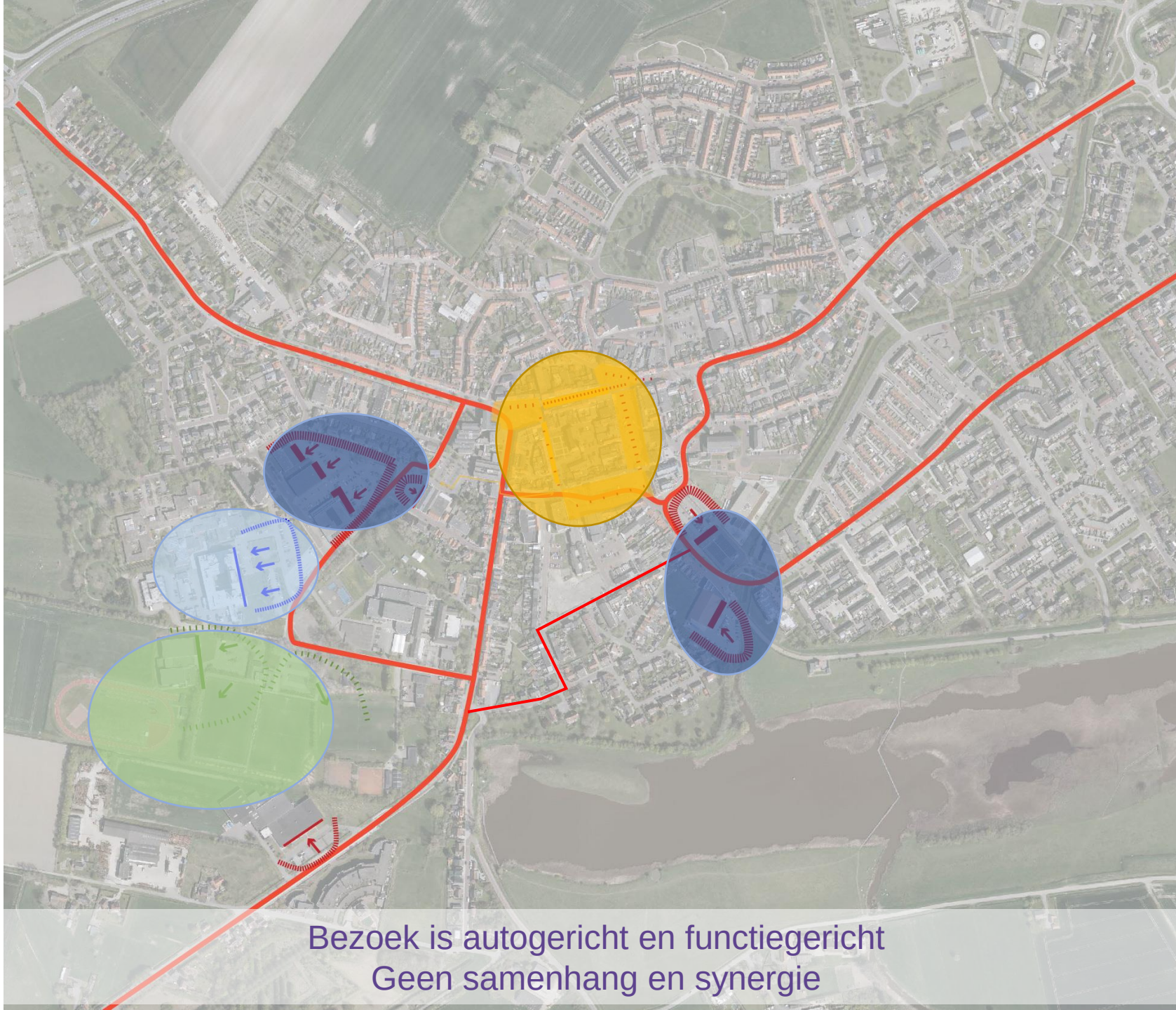
Ruimtelijke doelstellingen

Financiële kaders

Planning

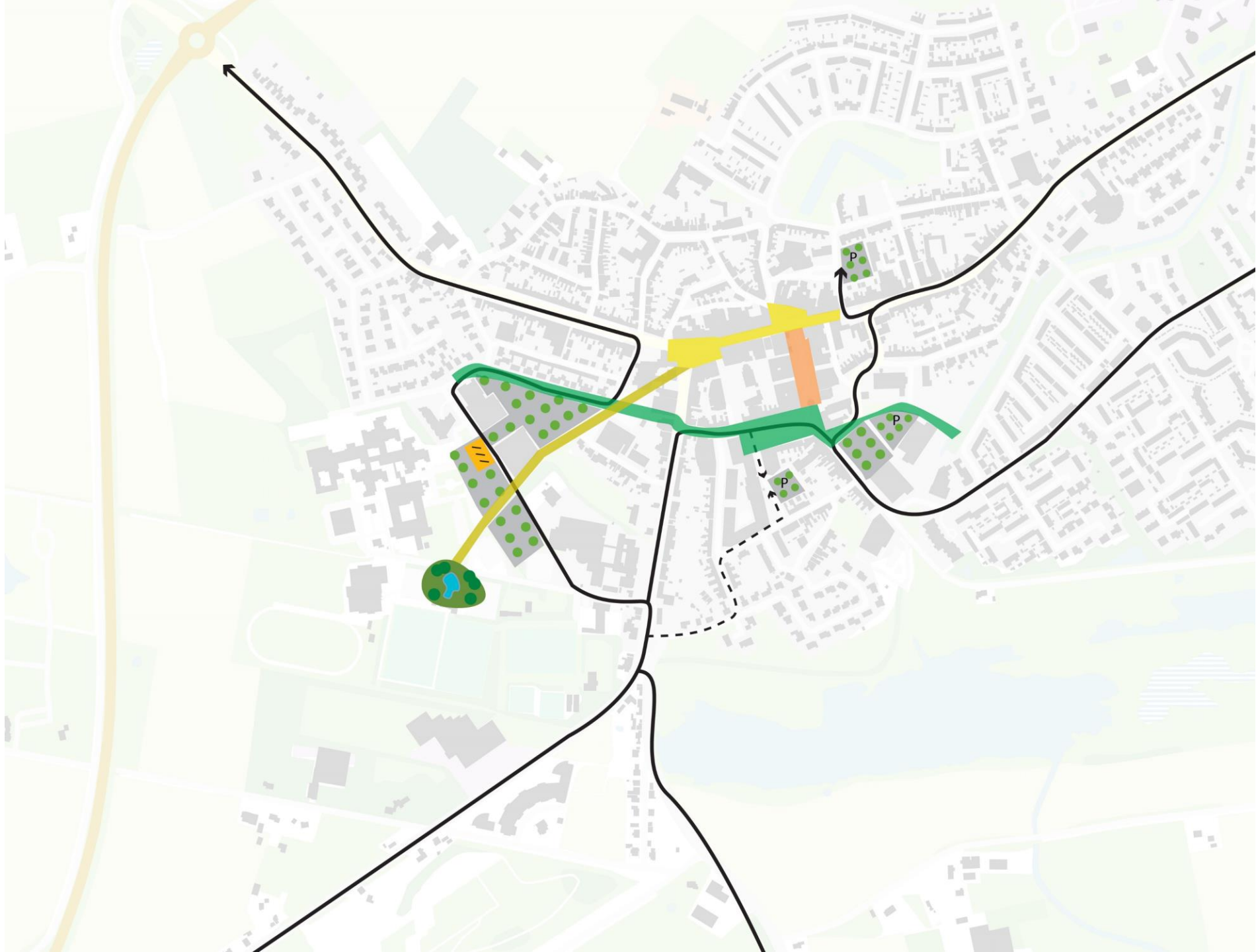


Bezoek is autogericht en functiegericht
Geen samenhang en synergie



Bezoek is autogericht en functiegericht
Geen samenhang en synergie









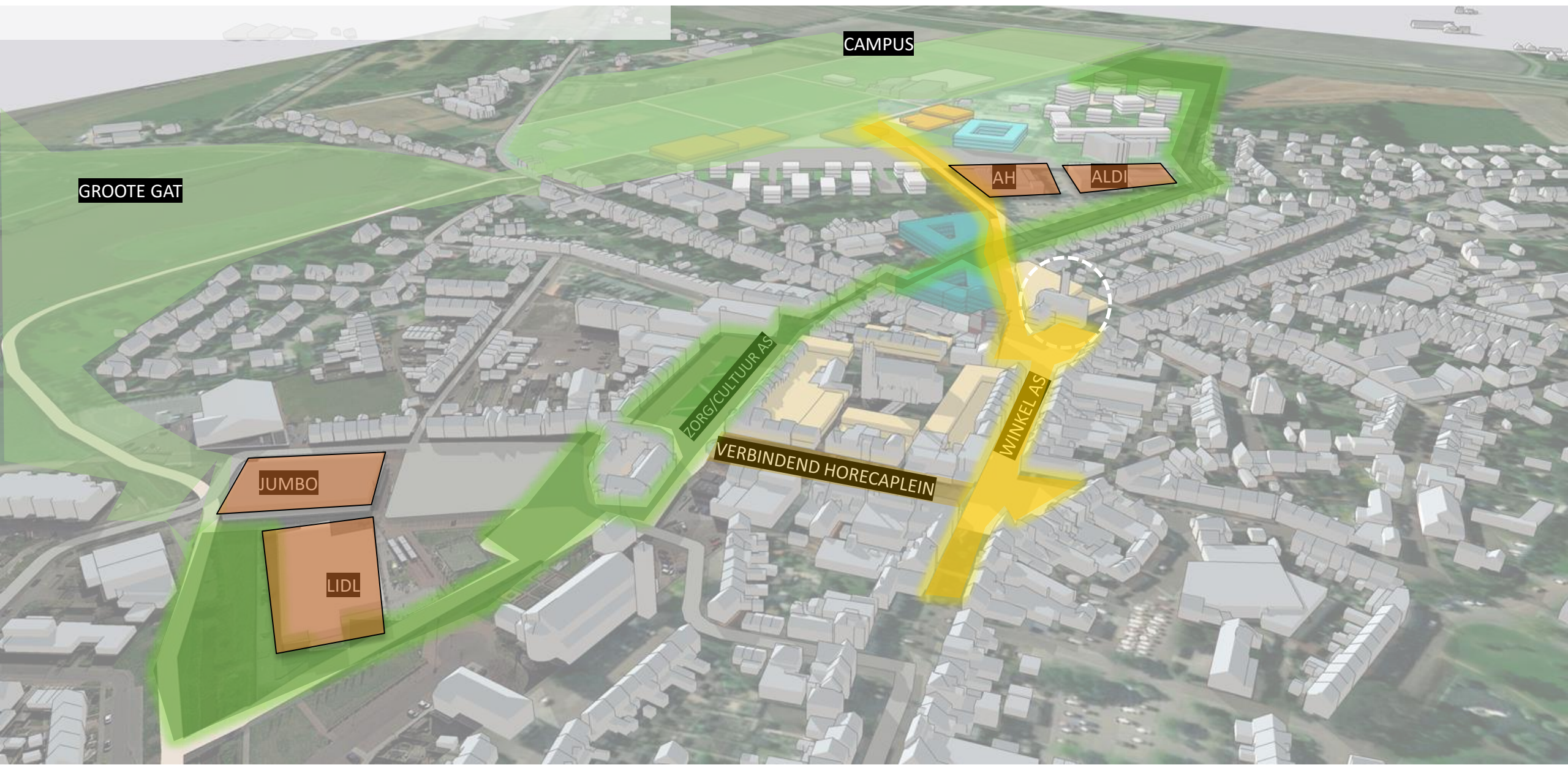




Bestaande situatie



Supermarkten onderdeel centrum







HEMA

CENTRUM
WONEN
+ ZORG

MAATSCHAPPELIJK

ZORG

SOCIAAL

OOSTBURG - DOORKIJK SUPERMARKT



© 2012 Google

huusplein

OOSTBURG - DOORKIJK GEMEENTEHUIS / SUPERMARKTEN







COSTBURG - DOORKIJK CAMPUS





COLLAGE LEDELPLEIN

MARKT
KRAAM

HORECA

JUMBO
LIDL

KUNST

LEDEL CH

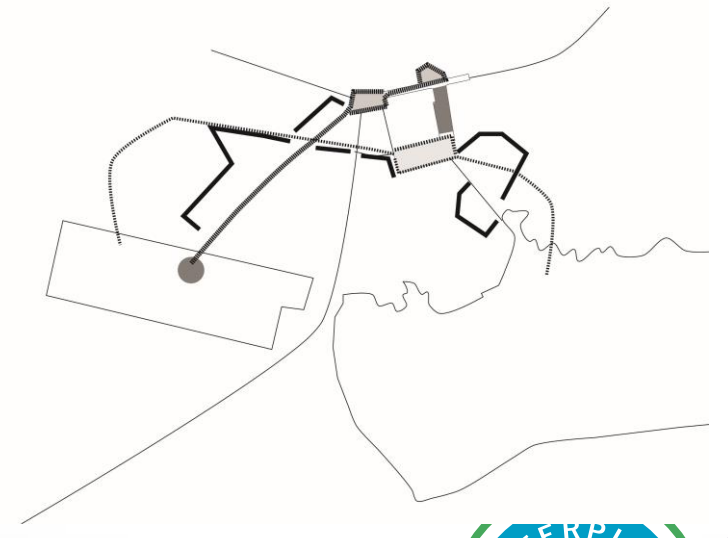
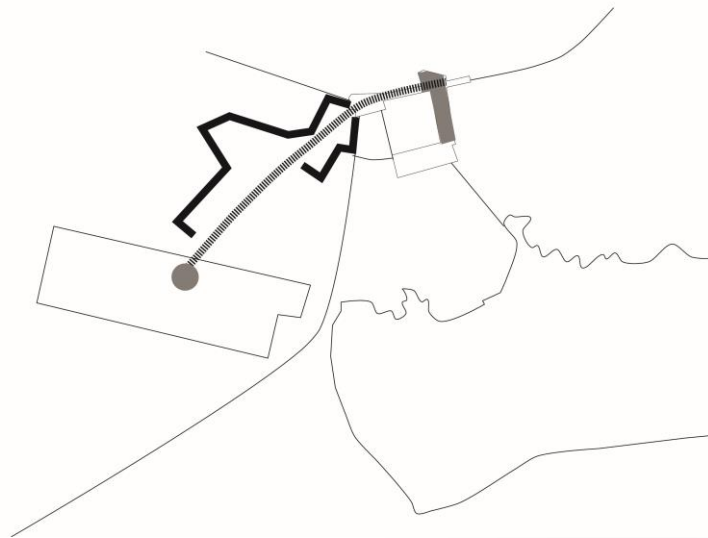
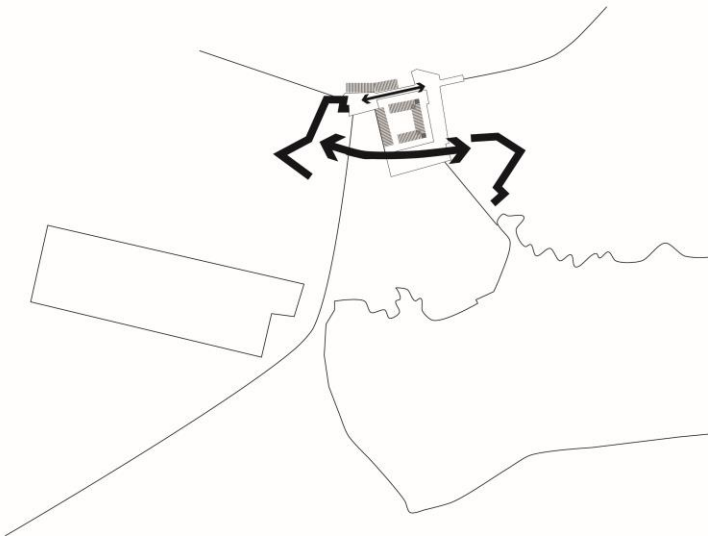
THEATER





Vraag

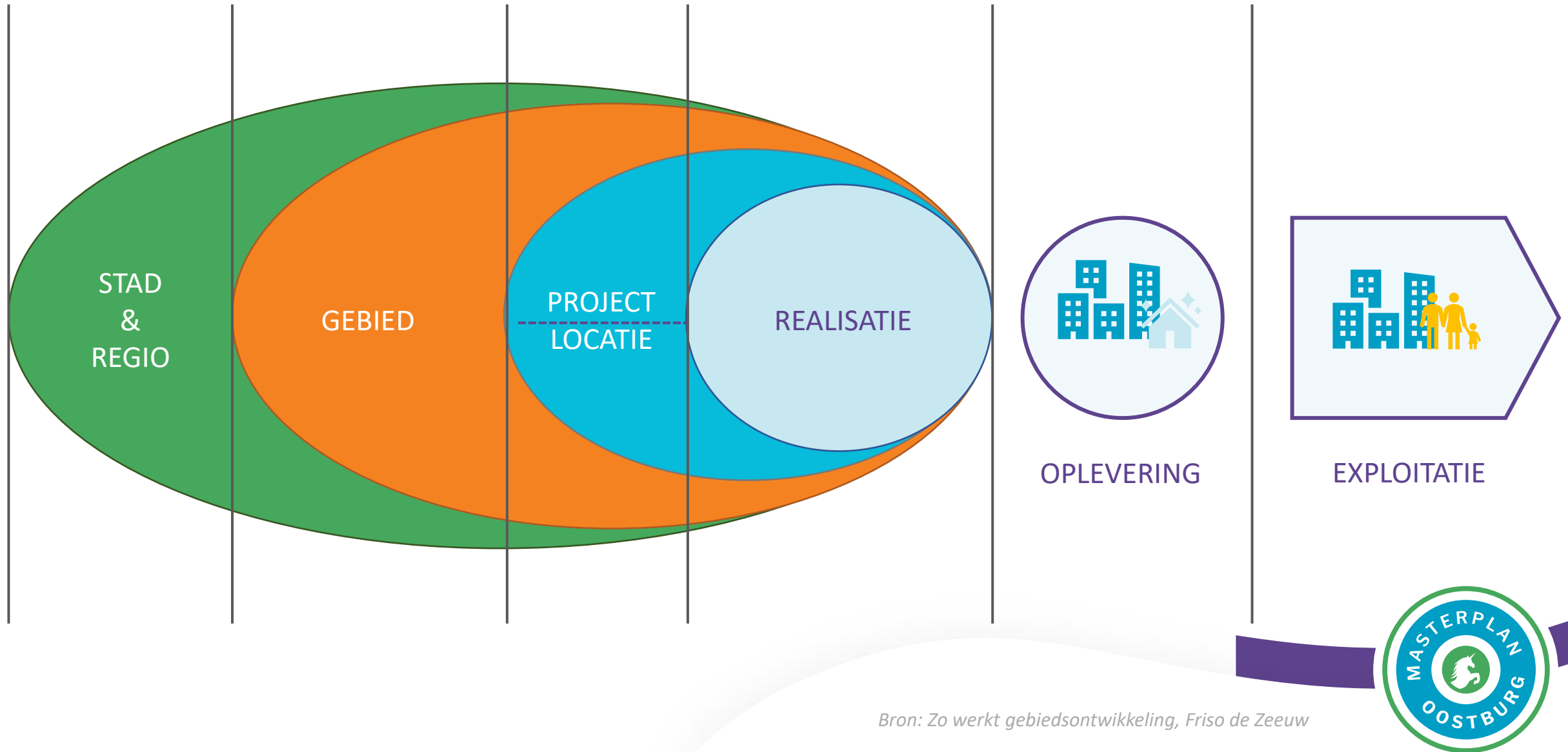
- Welke ingrediënten/onderdelen van de varianten spreken u het meest aan?



REKENEN & PLANNING

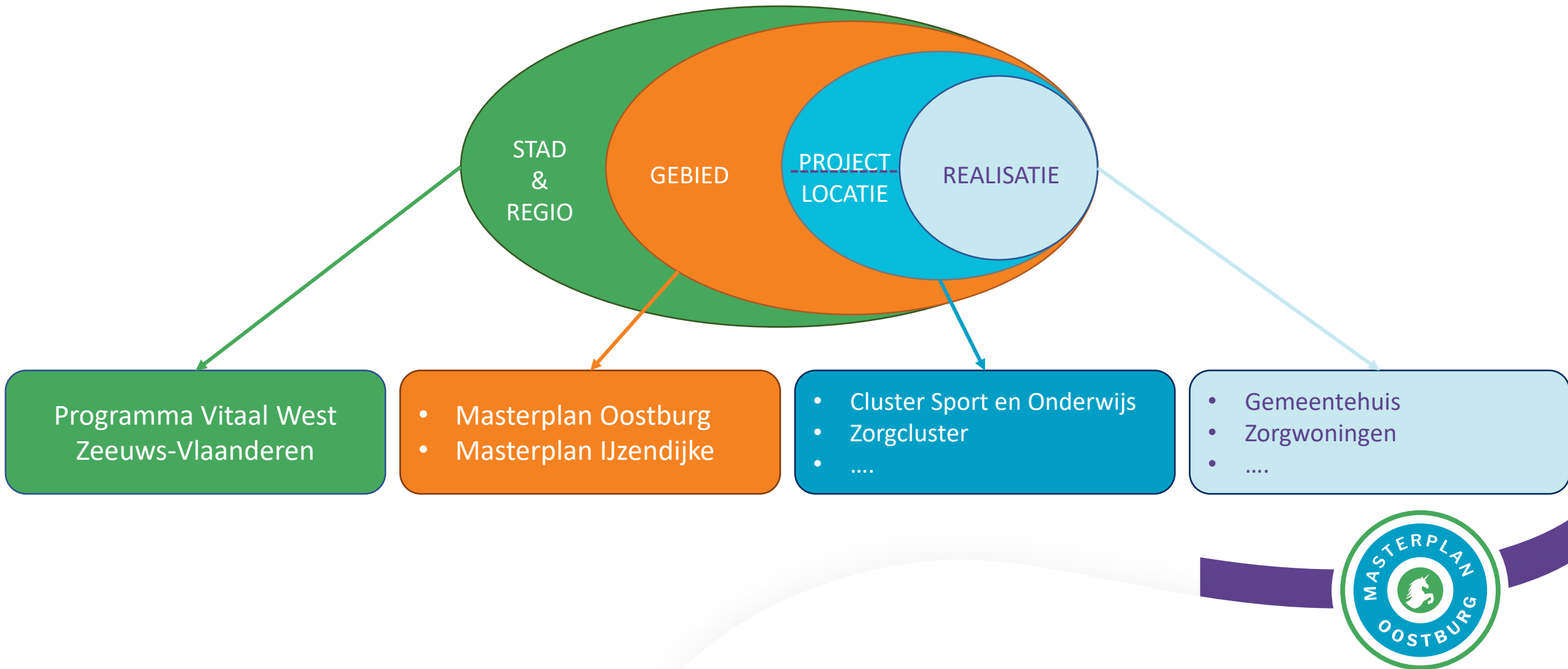


Gebiedsontwikkeling van grof naar fijn



Bron: Zo werkt gebiedsontwikkeling, Friso de Zeeuw

Gebiedsontwikkeling van grof naar fijn



Aandachtspunten uit de verkenning

- Prijsstijgingen in de huidige markt (bouwkosten)
- Markontwikkelingen (opbrengst vastgoed)
- Verdere verdieping van PM-posten zoals bijvoorbeeld openbare ruimte
- Globale kengetallen naar specifieke kengetallen
- Heldere uitgangspunten en invulling onzekerheden



Financiële uitwerking Masterplan

Doelen

- Inzicht in keuzemogelijkheden in gehanteerde uitgangspunten voor te nemen investeringen
- Moet toekomstige structurele lasten op termijn kunnen blijven dragen
- Inzicht in risico's, beheersing en afdekking
- Inzicht in 'points of no return'

Door

- Investeringsramingen per locatie/partij o.b.v. actuele kengetallen
 - Presentatie via bandbreedte o.b.v. gevoeligheidsanalyse en gekozen kwaliteitsniveaus
- Ramingen vastgoedexploitaties
 - Vertaling naar kapitaallasten
 - Uitgangspunten beheer en exploitatie
- Risicoparagraaf met risico's, beheersmaatregelen
- Analyse van noodzakelijke investeringen en toekomstige keuzemogelijkheden aan de lat staat



Samenvattend – besluitvorming gemeenteraad



Vraag

- Welke (financiële) risico's verdienen naar uw mening in de risicoparagraaf aandacht?



Planning

