



Burgh- Haamstede

Samen naar
toekomstbestendige centra

Kadaster

|

3 mei 2021





Omgevingsdialoog

Centra Burgh en Haamstede

Versie 1.2

Colofon

Opdrachtgevers Gemeente Schouwen-Duiveland

Auteurs René de Weijer

Datum 3 mei 2021

Status Definitief

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Gebiedsscan	9
3	Verkennde gesprekken	11
4	Simulatieworkshop.....	13
5	Tafelgesprekken, spelborden en hittekaarten	14
6	Bevindingen.....	20
7	Aanbevelingen.....	22
8	Wenkend perspectief	29
	Bijlage 1 – Gebiedsscan kaarten	30
	Bijlage 2 – Simulatieworkshop: spelbord, doelen en spelregels.....	35
	Bijlage 3 – Gespreksonderwerpen tafels	47
	Bijlage 4 – Hittekaarten	53

1 Inleiding

Op initiatief van de dorpsraad en ondernemersvereniging Burgh-Haamstede heeft de gemeente Schouwen-Duiveland opdracht verleend aan het Kadaster voor het opstellen van een data-analyse en het organiseren van een omgevingsdialoog. De data-analyse en de omgevingsdialoog vormen een verkenning die plaats heeft gevonden in het eerste kwartaal van 2021. De dorpsvisie is het vertrekpunt voor de uitvraag.

In de dorpsvisie wordt gesproken over kwaliteitsverbetering van winkels, horeca en evenementen en over clustering van voorzieningen, zodat er voldoende draagvlak blijft. Dit alles is nodig om een neerwaartse spiraal van verschraling en leegstand te doorbreken. Het opstellen van een strategisch programma is aangeduid als één van de instrumenten die hieraan een bijdrage moet leveren. Deze omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van het strategische programma.

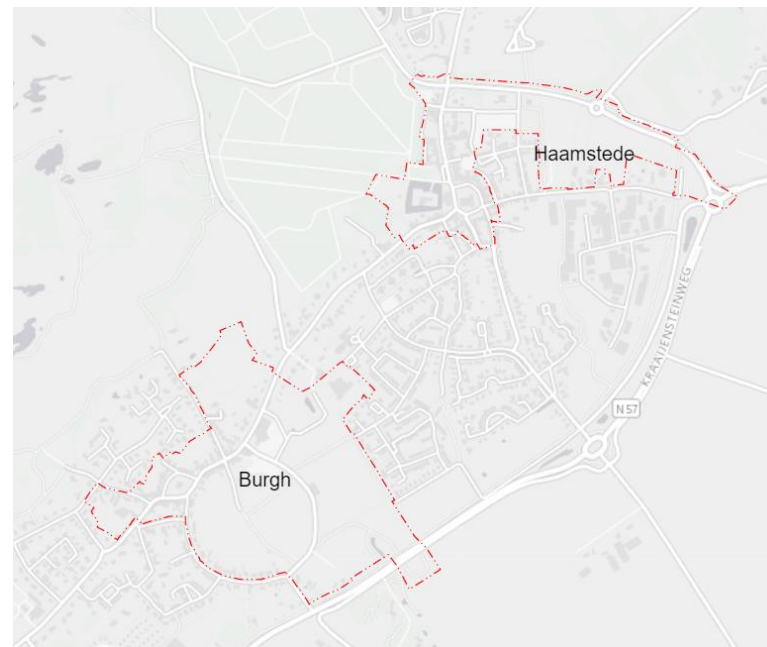
De ambitie is te komen tot een duidelijke functionele indeling van Burgh en Haamstede. De focus in de opdracht is gericht op het versterken van de identiteit van Burgh en Haamstede met wederzijdse inbreng van kansen en mogelijkheden.

De opdracht is een eerste fase waarin de samenwerking tussen betrokken partijen is geïnventariseerd en te komen tot aanbevelingen voor de volgende fase. Daarbij zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. het produceren van een **data-analyse** van beide centra
2. het voeren van een **omgevingsdialoog**
3. het opstellen van deze **rapportage**

Begrenzing

Door de werk- en projectgroep is een begrenzing van het onderzoeksgebied gedefinieerd. De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebruikt voor het produceren van de data-analyse en voor het voeren van de omgevingsdialoog. Partijen met een vastgoed gerelateerde rechtspositie (eigenaar en/of huurder) in het gebied zijn betrokken bij dit traject.



Afbeelding 1.1: De begrenzing van de beide onderzoeksgebieden

Wenkend perspectief

Om te werken aan een toekomstbestendig centrum voor Burgh en voor Haamstede is het van belang dat een gedragen toekomstbeeld ontstaat bij de eigenaren, ondernemers, bewoners en andere betrokken partijen. De dorpsvisie is een eerste aanzet voor dit toekomstbeeld. Om tot een daadwerkelijke realisatie van die visie te komen is overleg en samenwerking met vastgoedeigenaren, huurders van winkelpanden, ondernemers in het gebied, bewoners en de gemeente onmisbaar. Bij de eigenaren zal daarom niet alleen onderling vertrouwen moeten worden opgebouwd, maar ook vertrouwen richting gemeente, ondernemers, huurders en bewoners. Om in beide centra tot een succesvolle uitvoering van de dorpsvisie te komen, is het van belang dat de eigenaren dit als een gemeenschappelijke opgave zien.

Samenwerking

De eigenaren spelen een centrale rol, aangezien eigenaren de verantwoordelijkheid dragen over hun eigendom en (rechts)positie. Het is daarbij van belang dat eigenaren kijken naar het gebied in relatie tot de directe omgeving. Eigenaren kijken idealiter niet alleen naar de korte termijn, maar juist ook naar de middellange en lange termijn en werken samen met gemeente en ondernemers. Om deze samenwerking succesvol te laten zijn, gelden enkele randvoorwaarden. Er dient gelijkwaardigheid tussen de eigenaren te zijn: iedereen met bezit is even belangrijk en daarmee heeft het voor iedereen zin om te participeren om tot een win-win situatie te komen. Er moet gezamenlijke urgentie zijn met eigenaren, ondernemers, bewoners, gemeente en andere betrokken partijen. Er moet vertrouwen zijn tussen eigenaren onderling en tussen gemeente en eigenaren. Een transparante opstelling van partijen helpt hierbij. En de bereidheid van de gemeente om regie te delen met eigenaren is eveneens een

randvoorwaarde. De opgave is om de vastgoedeigenaren gezamenlijk in beweging te krijgen om met elkaar te werken aan een concrete uitwerking van de ambities met de dorpsvisie als vetrekpunt.

Leeswijzer

De aanpak is opgedeeld in twee fases. Het doel van deze eerste fase is het creëren van bewustwording en draagvlak voor een gedeeld toekomstbeeld voor beide centra met een doorkijk naar de tweede fase. In de tweede fase wordt dit uitgewerkt in een concreet programma (een uitvoeringsagenda). In de eerste fase zijn de volgende drie stappen doorlopen:

Stap 1:

Een data-analyse van de centra Burgh en Haamstede is als gebiedsscan en vastgoedanalyse uitgevoerd. De informatie is weergegeven in Story-Maps. Een samenvatting van de gebiedsscan is weergegeven in hoofdstuk 2 en bijlage 1.

Stap 2:

Een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden door het voeren van verkennende gesprekken en het organiseren van een simulatieworkshop met tafelgesprekken. Een samenvatting van de diverse gesprekken is weergegeven in hoofdstuk 3. De simulatieworkshop is nader toegelicht in hoofdstuk 4 en bijlage 2. De onderwerpen die bij de gesprekstafels aan bod kwamen zijn toegelicht in hoofdstuk 5 en bijlage 3.

Stap 3:

De bevindingen en aanbevelingen van de gebiedsscan, verkennende gesprekken en simulatieworkshop zijn te lezen in hoofdstuk 6 en 7. Met een doorkijk naar de volgende fase in hoofdstuk 8.

2 Gebiedsscan

De gebiedsscan geeft globaal de stand van zaken weer van het vastgoed en van de eigendomsverhoudingen tussen de eigenaren en gebruikers. In deze data-analyse is het onderzoeksgebied weergegeven op basis van de gegevens uit de databanken van het Kadaster. Op basis van de inventarisatie is een analyse gepresenteerd over de stand van zaken van het onderzoeksgebied. De gebiedsscan is input geweest voor het inrichten van de omgevingsdialoog.

Voor de inventarisatie van beide centra zijn beschikbare data geraadpleegd uit landelijke basisregistraties¹. Naast de alom bekende Basisregistratie Adresgegevens en Gebouwen (BAG) is gezocht naar relevante informatie die duiding kan geven aan een gebied van deze omvang. Op basis van de BAG gegevens is de aandacht gevestigd op de gebruiksfuncties. Binnen het plangebied zijn 416 unieke kadastrale aanduidingen gedefinieerd.

Op basis van de beschikbare data zijn themakaarten gemaakt. Deze kaarten geven een beeld van de centra van Burgh en Haamstede. Uit de nadere data-analyse zijn zaken geconstateerd die voor de toekomstige ontwikkeling van belang zijn. Voor het opstellen van de themakaarten zijn de volgende gegevens verzameld op basis van eigenaren, panden en financiële aspecten.

Eigenaren:

1. Grondposities
2. Soort recht
3. Natuurlijke en niet natuurlijke personen
4. Woon- of vestigingsplaats eigenaren
5. Leeftijd eigenaren

Panden:

6. Panden
7. Percelen
8. Gebruiksfuncties
9. Percelen met (tevens) woonfunctie
10. Bouwjaar

Financieel:

11. Hypotheek ja/nee
12. Transacties (vanaf 2015)
13. Percelen behorende bij dezelfde transactie
14. Percelen met meer dan 1 transactie
15. Prijs per m² (perceel)

Een samenvatting van de gebiedsscan is in bijlage 1 toegevoegd.

¹ De gebruikte Basisregistraties zijn: de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Constateringen

De centra Burgh en Haamstede kenmerken zich door een hoge graad van lokaal gebonden eigenaarschap. Er zijn veel natuurlijke personen eigenaar, die hoofdzakelijk één perceel in bezit hebben. Dit maakt het overzichtelijk met betrekking tot verantwoordelijkheden en betrokkenheid. Daarentegen zijn er potentieel veel eigenaren betrokken bij ontwikkelingen. De eigenaren zijn vooral natuurlijke personen die qua typologie gelijkmatig verdeeld zijn over de kernen. Zij hebben daarmee een belangrijke sleutel in handen om te werken aan toekomstbestendige kernen. Eigenaren besluiten immers zelf wat zij met hun vastgoed doen.

Beide centra hebben een heel gelijkmatige verdeling van het aantal natuurlijke personen, de leeftijden van de eigenaren, het aandeel percelen zonder hypotheek en de opbouw van de leeftijd van de panden. Voor beide kernen geldt dat de dynamiek in het vastgoed is gestabiliseerd. Daarmee is de benaderingswijze voor Burgh en Haamstede richting de eigenaren vergelijkbaar. In Burgh en Haamstede is veel versnipperd eigendom met een grote lokale gebondenheid. De (lokale) overheid heeft een aanzienlijk belang in grondpositie. Versnipperd eigendom is een belemmering voor natuurlijke personen om collectief initiatief te nemen. De ervaring leert dat visies met een integrale opgave daarmee vastlopen op visievorming. Het doorlopend in contact blijven met de (pand)eigenaren, ondernemers en bewoners is een rode draad voor succes.

Daarnaast zijn er kenmerken die Burgh en Haamstede onderscheiden van elkaar. Zo kenmerkt Burgh zich als een gebied gericht op het wonen, waar de voorzieningen versnipperd tussen liggen. Haamstede kenmerkt zich als een kern met een geclusterd aanbod aan voorzieningen.

In het gebied zijn diverse eigenaren in beeld gekomen die een bijzonder belang hebben. Het gaat daarbij om eigenaren met een aanzienlijke grondpositie, meervoudig grondeigendom, eigenaar- én ondernemerspositie, detailhandel eigenaren en ondernemers op afwijkende locaties met betrekking tot de gebruiksfunctie in relatie met de directe omgeving. Op basis van het aantal transacties de afgelopen vijf jaren in het gebied lijkt een stabilisatie te zijn opgetreden. De kans op leegstand is groter vanwege versnippering van functies, bereikbaarheid en algemene trends. In de gebiedsscan zijn op basis van de functieverdeling enkele deelgebieden te identificeren. In het bijzonder de Noordstraat en Kriekemeet in Haamstede en het gebied rondom de kruising Leliëndaleweg, Kerkstraat en Burghseweg in Burgh.

Conclusie

De gebiedsscan heeft een waardevol inzicht gegeven in de samenstelling van de eigenaren in het gebied. Deze informatie is gebruikt om de vervolgstappen te zetten en om een handreiking te doen in de aanbevelingen.

Binnen beide centra zijn specifieke gebieden die op basis van de kenmerken in aanmerking komen voor nadere verdieping. Deze deelgebieden voor een verdiepingsslag zijn de Noordstraat, rondom de Kriekemeet en het kruispunt Kerkstraat, Burghseweg en Leliëndaleweg. De nadere verdieping is in de omgevingsdialoog opgepakt.

Door de lokale gebondenheid van eigenaren is de bereikbaarheid via participatie te organiseren en door het versnipperde eigendom is het van belang om de eigenaren met elkaar in verbinding te brengen.

3 Verkennende gesprekken

Binnen de deelgebieden die zijn voortgekomen uit de gebiedsscan zijn eigenaren en betrokken partijen geïnventariseerd voor een nadere verkenning. In samenspraak met de opdrachtgevers is een lijst opgesteld van eigenaren, ondernemers en stichtingen. Het Kadaster heeft deze partijen benaderd.

De verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden om inzicht te krijgen in de ambities van de eigenaren. Daarbij hebben partijen gedeeld in belemmeringen die zij zelf ervaren, onderling, richting de gemeente, dorpsraad of ondernemersvereniging. Iedere partij wil zich als gelijkwaardige partij gehoord voelen in hun persoonlijke belangen, voordat ze zich kunnen richten op andere belangen en een meer algemeen belang. Daar staat het nemen van hun eigen verantwoordelijkheid tegenover. Partijen van buiten het gebied hebben aangegeven actiever betrokken te willen zijn.

Er hebben twaalf verkennende gesprekken plaatsgevonden met eigenaren, gemeente, ondernemers en gebruikers. De gesprekken zijn in vertrouwen gevoerd. In goed overleg is in de gesprekken aangegeven dat er geen formele verslaglegging wordt gemaakt. Er zijn aantekeningen gemaakt die het Kadaster gebruikt voor de looptijd van het project. Deze worden niet gepubliceerd en na afloop van het project vernietigd.

De gesprekken hebben een eerste indicatie opgeleverd hoe het sentiment van de partijen in het gebied is. Diverse eigenaren hebben aangegeven welke investeringsbereidheid zij hebben, in welke mate zij van locatie willen veranderen, kunnen ontwikkelen en wat zij daarvoor nodig hebben van andere partijen. Vanuit de investeringsbereidheid zit er grote diversiteit in

de mogelijkheden. Daarbij zijn ook belangen en kansen aangereikt die afwijken van de dorpsvisie.

Vanuit partijen actief in de Kunst en Cultuur sector is aangegeven dat er beperkt budget beschikbaar is. Tevens geven meerdere partijen aan dat zij behoefte hebben aan meer samenwerking. Daarbij zien zij de gemeente als een belangrijke partij om deel te nemen aan deze samenwerking.

Partijen die willen ontwikkelen hebben concrete plannen en zijn bereid te investeren. Daarbij willen zij niet teveel afhankelijk zijn van derden. Van groot belang is continuïteit in de ondersteuning vanuit de gemeente en besluitvastheid. Deze partijen zoeken ook naar een gezond ondernemersklimaat en kwaliteit in ondernemerschap.

Eigenaren die een onderneming hebben, willen graag samenwerken en zich vestigen ter versterking van de detailhandel en de gezondheidszorg. Bij voorkeur doen zij dit in een geclusterde vorm. Daarbij is het wel van belang dat de zelfstandigheid gewaarborgd kan blijven. De ondernemersvereniging is voor de detailhandel genoemd als waardevol platform dat een rol kan vervullen in het delen van kennis, versterken van de ondernemerspositie en het koppelen van ondernemers aan passende huisvesting.

Uit de verkennende gesprekken is meermaals naar voren gekomen dat de ambities voor Burgh en Haamstede die in de dorpsvisie zijn opgenomen, aanspreken. Met daarbij de kritische kanttekening dat er behoefte is aan concrete actiepunten en duidelijke richting, prioritering en planning. Daarbij bestaat twijfel aan de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van diverse

plannen. De vraag die meermaals gesteld is, in hoeverre de dorpsraad uitvoering kan geven aan alle plannen en welke rol zij daarbij kan vervullen.

Deze eerste inzichten van de partijen geven weer wat realistisch en haalbaar is vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt. Tevens is aangegeven wat nodig is om tot uitvoering te komen van de gemaakte plannen en ambities.

De bevindingen van de gebiedsscan en de verkennende gesprekken zijn ingebracht voor het programma, de samenstelling van de genodigden en tafelindeling, de spelregels, randvoorwaarden en het wenkend perspectief richting het simulatiespel.

Conclusie

Uit de verkennende gesprekken zijn door de partijen concrete uitspraken gedaan over het realiseren van plannen en wat daar voor nodig is. Het versterken van de onderlinge samenwerking is gevraagd voor Kunst en Cultuur, ontwikkeling van het ondernemerschap en te komen tot een gezondheidscentrum. Zonder dat deze aan elkaar gekoppeld moeten worden. Dit kunnen separate clusters zijn.

Daarbij is gevraagd dat de drie georganiseerde partijen: de gemeente, de dorpsraad en de ondernemersvereniging hierin een actieve rol vervullen. Daar hoort een afgebakend takenpakket bij. De borging van continuïteit staat daarin centraal. De partijen willen graag meer duidelijkheid en zekerheid. Met die randvoorwaarden kunnen en willen partijen hun eigen verantwoordelijkheid nemen.

4 Simulatieworkshop

Het doel van de simulatieworkshop was om met de deelnemers een gezamenlijke en een betere functionele invulling te geven aan Burgh en Haamstede. En er was gelegenheid om tafelgesprekken te voeren met elkaar. Een goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners en gemeente is essentieel bij het toekomstbestendig maken van de kernen Burgh en Haamstede. Tijdens de simulatieworkshop was daarvoor een eerste gelegenheid. De deelnemers hebben actief bijgedragen aan het proces en denken mee over de gewenste situatie. Dat gaat op basis van vrijwilligheid en niet op basis van vrijblijvendheid. Dit heeft gezorgd voor energie, enthousiasme, vernieuwende inzichten en mogelijkheden.

Doelen, spelbord en spelregels

Vanuit de gebiedsscan en verkennende gesprekken is informatie opgehaald om de simulatieworkshop vorm te geven. Voor de simulatieworkshop was het nodig om doelen, een spelbord en spelregels op te stellen (zie bijlage 2). Samen met werk-, project en stuurgroep zijn drie doelen vastgesteld die in de workshop gerealiseerd moesten worden. Een doel was een locatie voor een trekker in te vullen. Een tweede doel was het invullen van leegkomende functies met nieuwe functies. En een derde doel was versterkende functies bij elkaar te brengen.

De doelen zijn gebruikt om te weten waar gezamenlijk naar toe gewerkt moest worden. De doelen zijn opgesteld om de kernen Burgh en Haamstede toekomstbestendig te maken. Om de doelen te kunnen realiseren zijn er ook spelregels opgesteld. De spelregels zijn opgesteld om te zorgen dat we weten wat we van elkaar konden verwachten en daar goede afspraken over te maken. Daarbij was het van belang om met elkaar te

bespreken welke doelen haalbaar zijn op korte of lange termijn. Aan de deelnemers zijn ook vragen gesteld, zoals: wie kan die doelen realiseren en wat is daar voor nodig? Door het gesprek met elkaar hierover te voeren, was het mogelijk elkaars belangen, verantwoordelijkheden, ambities, wensen, eisen, rechten en plichten te delen. Zodoende is steeds meer begrip voor keuzes die gemaakt worden door de verschillende deelnemers. En belangrijk daarbij: hoe kan je elkaar helpen om die ambitie te realiseren?

Voor de simulatieworkshop zijn alle eigenaren en huurders in het afgebakende plangebied uitgenodigd. Tijdens de workshop zijn aan zes gesprekstafels met ieder zes deelnemers gesprekken gevoerd. De workshop bestond uit twee rondes. In de eerste ronde kregen de deelnemers een rol toebedeeld om vanuit een andere positie dan gebruikelijk naar het gebied te kijken. In de tweede ronde ging het gesprek over de eigen inbreng in het gebied. Uit deze dialoog zijn per tafel zes uitwerkingen voorgesteld voor de functionele verdeling van Burgh en Haamstede op een spelbord.

In de aanpak om de identiteit van beide dorpscentra te versterken, is het van belang dat eigenaren perspectief ervaren. Centraal daarbij staat de vraag hoe de eigenaren kunnen samenwerken en wat hun bijdrage is om tot het best mogelijke plan voor Burgh en Haamstede te komen.

Resultaat

Het resultaat van de simulatieworkshop is in de spelborden en hittekaarten samengevat. Van de gesprekken aan de tafels zijn de besproken onderwerpen in onderstaande hoofdstuk weergegeven.

5 Tafelgesprekken, spelborden en hittekaarten

De simulatieworkshop heeft voor de deelnemers inzicht gegeven in de belangen, verantwoordelijkheden en mogelijke samenwerking in Burgh en Haamstede. De tafelgesprekken van de zes tafels zijn op hoofdlijnen vastgelegd (zie bijlage 3). De simulatieworkshop heeft zes spelborden opgeleverd met de besproken functionele invulling. De resultaten zijn in hittekaarten (zie bijlage 4) en een toverballenkaart weergegeven.

5.1 Tafelgesprekken

Tijdens de simulatieworkshop zijn de deelnemers aan zes verschillende tafels geplaatst. Uit de gesprekken die plaats hebben gevonden is een grote hoeveelheid aan informatie verzameld. De hoofdlijnen die zijn opgehaald zijn hieronder beschreven en daar waar mogelijk samengevoegd.

Noordstraat

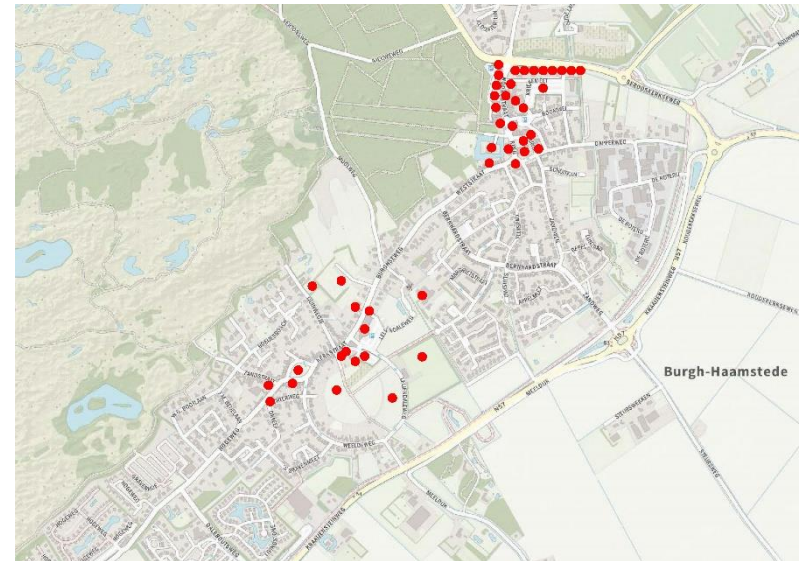
De Noordstraat in Haamstede is veel genoemd in de gesprekken. Het betreft zowel individuele locaties als de Noordstraat in het algemeen. Als vliegwiel kan de ontwikkeling van de locatie Goudzwaard (ook wel Gat van Haamstede genoemd) de Noordstraat in een stroomversnelling brengen. En daarmee een positief effect bewerkstelligen op de korte termijn voor Burgh en Haamstede. Er zijn diverse mogelijke functies genoemd, maar aan geen enkele tafel kwam een verblijfsrecreatieve optie naar voren.

Woningbouw

De woningbouwopgave is een onderdeel van de dorpsvisie. Het toevoegen van voldoende woningen voor de lokale bevolking is hard nodig. In het bijzonder woningbouw voor jongeren, starters en senioren. Het gaat dan in het bijzonder om 1 en 2 persoonshuishoudens.

Gezondheidscentrum

Het samenbrengen van dienstverlenende functies in de gezondheidszorg is een ambitie uit de dorpsvisie. In de gesprekken is dit voorstel regelmatig naar voren gebracht door de ondernemers en eigenaren zelf. Er is behoefte om elkaar op te zoeken ter verbetering (en clustering) van de dienstverlening.



Afbeelding 5.1: Overzichtskartaal met alle besproken locaties binnen het studiegebied.

Kunst en cultuur

Kunst en Cultuur is een herkenbaar onderwerp. Naast het onderzoek van Bureau B+B is tijdens de omgevingsdialoog veel gedeeld over de kansen, mogelijkheden en bedreigingen met betrekking tot kunst en cultuur. Door

een grote diversiteit aan partijen, belangen en ideeën zijn de verschillende initiatieven sterk versnipperd. Een collectief belang wordt door diverse partijen gedeeld.

Regioschool

Het ontwikkelen van een Regioschool is een onderwerp dat voor een bredere regio van belang is. Ook op lokaal niveau is het aan de orde gesteld. Er is door diverse deelnemers aandacht gevraagd over de meest geschikte locatie. Meerdere locaties zijn voorgesteld die passen zijn voor een regioschool, onder andere op basis van bereikbaarheid. Tevens is tijdens een gesprek concrete investeringsbereidheid kenbaar gemaakt. Het activeren van de partijen verloopt niet vanzelf. Dit komt door de grote verschillen van mening over de locatie.

Market Plaza/Markthal

De beoogde ontwikkelingen rondom Market Plaza zijn een terugkerend onderwerp van gesprek. Dit is een traject voor de lange termijn. Dit betreft een maatschappelijk belang en een ondernemend belang. Het drijft de belangen van Burgh en Haamstede onnodig uit elkaar. Vanuit het maatschappelijk belang heeft het initiatief ondersteuning nodig van de gemeente. Tevens is er behoefte aan het toevoegen van dagelijkse detailhandel in de vorm van een markthal. Deze twee initiatieven kunnen elkaar versterken.

Kwaliteit

Behalve concrete en fysieke ingrepen is ook gesproken over kwalitatieve veranderingen die plaats moeten vinden. Er is behoefte om de kwaliteit van voorzieningen te verbeteren. Uit de gesprekken blijkt ook dat partijen daarbij ook veel van 'de ander' verwachten. En dat 'de ander' vaak

ondersteuning nodig heeft om de kwaliteitsslag te kunnen maken of in te zien. Er is kennis en kunde bij de deelnemers aanwezig om elkaar daar in te ondersteunen en te versterken. De kwaliteitsslag heeft betrekking op detailhandel, horeca, dienstverlening, kunst en cultuur.

Horeca

Horeca is nu vooral aanwezig in Haamstede. Tijdens de gesprekken is gebleken dat er behoefte is aan horeca als trekker en als versterkende functie voor andere voorzieningen, zoals kunst, cultuur en toerisme. Er is behoefte aan aanscherping op de horeca voorzieningen en bereikbaarheid. In het bijzonder is Haamstede toe aan een toevoeging van haute cuisine, ruimere terrassen rondom de Ring en het versterken van de horeca in Burgh.

Gemeente

De rol van de gemeente is in diverse gesprekken aan de orde gekomen. De gemeente heeft meerdere rollen in het gebied (bestuurlijk, ambtelijk, beleidsmatig, investeerder, grondpositie, inrichting openbare ruimte, handhaving, etc.). Voor de beheersbaarheid kan de gemeente in diverse trajecten een specifieke rol innemen. Dit zorgt voor duidelijkheid richting initiatiefnemers.

Sport

Sport is niet specifiek als een functie opgenomen. Er zijn vanuit de deelnemers zijdelings opmerkingen gemaakt. Het verplaatsen of koppelen van sportvoorzieningen kan elkaar versterken.

Participatie

De betrokkenheid in het gebied en de omgeving is groot. In het kader van participatie verwachten betrokkenen een andere invulling dan waar ze nu

een bijdrage aan kunnen leveren. Het is voornamelijk onduidelijk wanneer de participatie ingezet is ter informatie, ter besluitvorming, of hier tussen in. Dit schept verwachtingen die niet altijd waargemaakt (kunnen) worden. Afstemming over de vorm van participatie (afbeelding 5.2) moet de medezeggenschap verduidelijken. Dat versterkt de wederzijdse constructieve samenwerking.



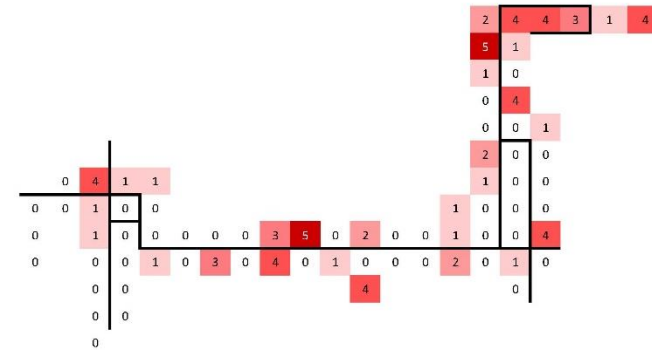
Afbeelding 5.2: Participatieladder volgens Edelenbos en Monnikhof (2001)

5.2 Hittekaarten

De zes spelborden zijn verwerkt in hittekaarten. Hittekaarten geven een impressie van een stapeling van de eindsituatie van de spelborden. Op een hittekaart is te zien waar overeenstemming is en waar verdeeldheid. In onderstaande afbeeldingen zijn de resultaten van de zes spelborden verwerkt. In de afbeeldingen zijn de functies weergegeven met een nummer en een kleur. Het nummer geeft weer hoe vaak de functie op de spelborden op die plek terugkomt. De kleur is gekoppeld aan het nummer. Hoe

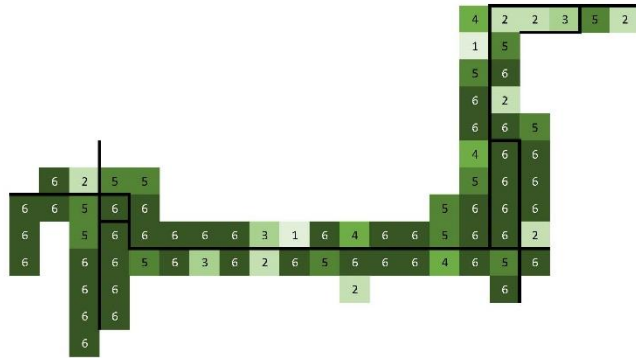
donkerder de kleur, hoe vaker de functie op deze locatie voorgesteld is. De hittekaarten zijn per functie toegelicht in bijlage 4.

Op afbeelding 5.3 zijn alle veranderingen van alle functies gestapeld. De donkerrood gekleurde locaties geven transformatie van functies weer. De verschuivingen van de voorgaande kaarten zijn herkenbaar op de locaties Noordstraat, rondom de Kriekemeet / Noordzijde Haamstede en rondom het kruispunt Leliëndaleweg, Kerkstraat en Burghseweg en de school in Burgh. Andere kleinere locaties zijn ook zichtbaar en richten zich op transformatie van functies naar bijvoorbeeld woningbouw. Dit is de kansenkaart die voor de uitvoeringsagenda een rol speelt voor verdere uitvoering.



Afbeelding 5.3: hittekaart wijzigingen: kansenkaart

Op afbeelding 5.4 is weergegeven wat ongewijzigd is gebleven op de spelborden. Dit is de constante kaart. Over de functies op deze locaties is men het eens dat ze in beginsel op de juiste plek zitten en transformatie niet of in ieder geval minder dringend nodig is en bij het oude/huidige kan blijven. Dit kan gezien worden als het fundament om met de uitvoeringsagenda aan de slag te gaan in combinatie met de kansenkaart.



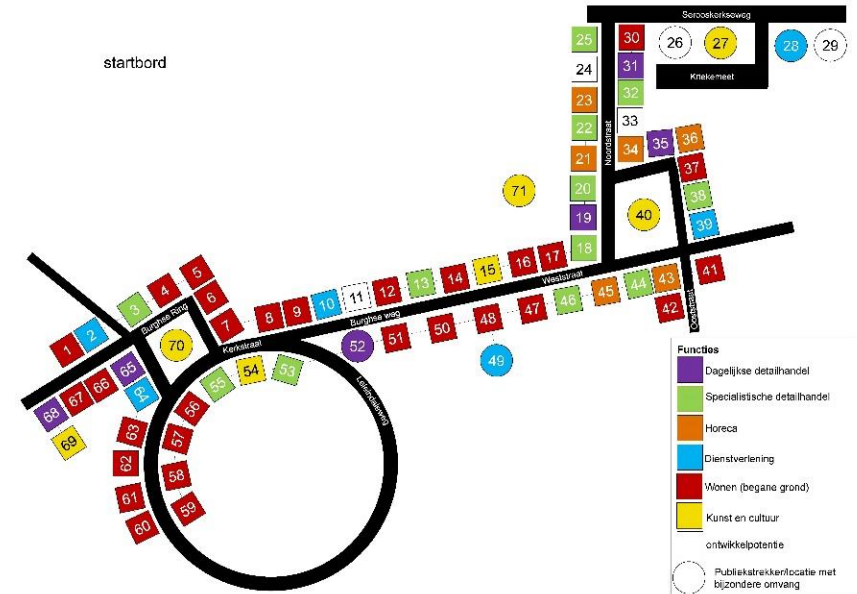
Afbeelding 5.4: constante kaart.

5.3 Toverballenkaart

De toverballenkaart geeft een overzicht van de spelborden als gelaagd eindbeeld. In de toverballenkaart zijn de verschillende functies per blokje van de zes spelborden gecombineerd. Hoe meer kleuren er op een blokje voorkomen, hoe meer verschillende functies men daar voor ogen heeft. Wanneer een blokje van kleur is veranderd is dat een transformatiepotentie. De meeste kleurwijzigingen vinden plaats aan de Noordstraat, rondom de Kriekemeet in Haamstede en bij het kruispunt van de Leliëndaleweg, Kerkstraat en Burghseweg in Burgh.

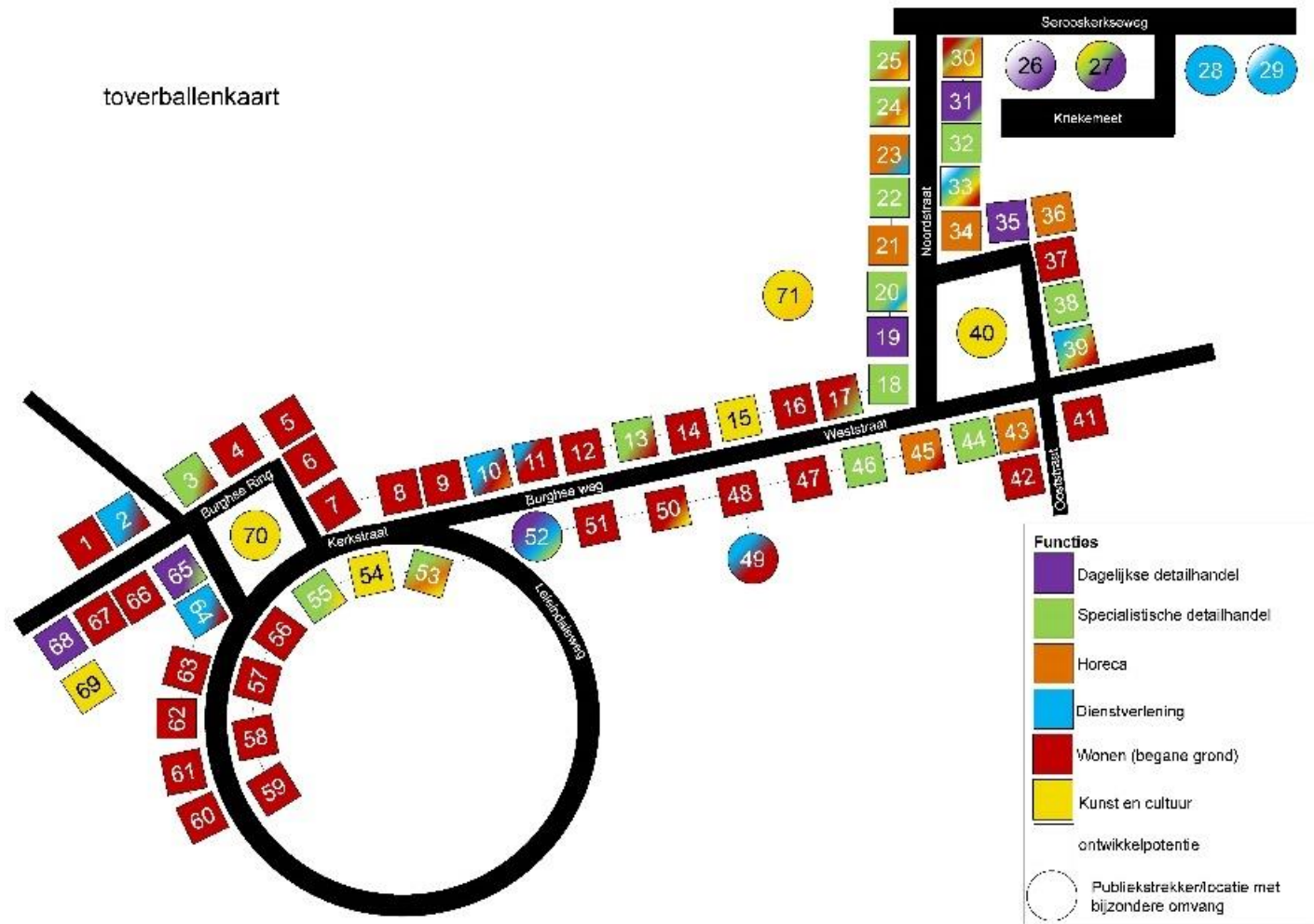
Conclusies

De tafelgesprekken en spelborden hebben een overzicht gegeven van de projecten waar de deelnemers bij betrokken zijn of deelgenoot van (willen) zijn. Door ze te clusteren en te koppelen aan de hittekaarten en toverballenkaart zijn herkenbare deelgebieden (clusters) aangewezen voor transformatie. Deze gebieden komen overeen met de deelgebieden aangewezen in de gebiedsscan. De deelgebieden, hittekaarten, kanskaart en toverballenkaart zijn verwerkt in de uitvoeringsagenda.



Afbeelding 5.4: spelbord startbord

Afbeelding 5.5:
toverballenkaart



6 Bevindingen

Uit de gebiedsscan, verkennende gesprekken en simulatieworkshop is veel informatie opgehaald. Uit de conclusies van de onderlinge onderdelen is het mogelijk om gericht uitvoering te geven aan de gewenste ambities van de dorpsvisie alsmede van de eigenaren en betrokken partijen. Die gerichte uitvoering is in diverse clusters verder uit te werken. Het is daarmee mogelijk om een volgende stap te zetten. Daarbij is het ook duidelijk geworden dat het tempo van de betrokken partijen divers is. Niet iedereen kan en wil op het zelfde moment uitvoering geven aan de plannen. Dat is niet mogelijk en ook niet nodig.

Vanuit de omgevingsdialoog hebben wij ons overwegend gericht op de rol, verantwoordelijkheid en kansen vanuit het perspectief van de eigenaren. De bereidheid van de (vastgoed) eigenaren is uiteindelijk bepalend voor de realisatie. We hebben echter meer opgehaald uit de omgevingsdialoog. In onderstaande beschrijven we enkele constatering die ons het meeste zijn opgevallen.

Partijen hebben duidelijke uitspraken gedaan over hun eigen investeringsbereidheid. Daaraan zijn nog geen concrete afspraken op papier gezet. Het consolideren van de intenties van, tussen en met deze partijen vraagt om een vervolg. De gemeente kan daarbij zorgen voor duidelijke beleidsmatige keuzes en continuïteit.

Clusters

Vanuit een aantal onderwerpen die ter sprake zijn gekomen is het mogelijk om onderwerpen te clusteren. Dit gaat om thematische clusters en om geografische clusters. In het bijzonder gaat het daarbij om het clusteren van partijen die betrokken zijn bij **Kunst en Cultuur**. Zij geven duidelijk aan dat

samenwerken nodig is om Kunst en Cultuur te versterken in Burgh en Haamstede. Een tweede cluster heeft betrekking op de **gezondheidszorg**. De betrokken partijen zitten nu verspreid over het gebied. Door *dichter bij elkaar* te zitten is het mogelijk om synergie te creëren en de dienstverlening efficiënter, effectiever en bereikbaarder te maken. In **Burgh** is rondom het kruispunt Leliëndaleweg, Kerkstraat en Burghseweg een diversiteit aan potentiële ontwikkelingen en initiatieven. Door een verkenning te zetten op deze initiatieven is het creëren van *koppelkansen* en synergie is de kans tot slagen groter en het bereiken van breed draagvlak. **Woningbouw** is een thema dat *beleidsmatig aandacht* vraagt waarmee uitvoering op potentiële ontwikkellocaties ook gerealiseerd kan worden. Vanuit een overkoepelende visie kunnen hier ook kansen versterkt worden en kan er *duidelijkheid* richting de eigenaren worden gegeven en vice versa. In Haamstede zijn twee gebieden die vanuit een locatieontwikkeling geïnitieerd kunnen worden. Specifiek de locatie Goudzwaard en de potentiële ontwikkeling van Market Plaza in Haamstede zijn aanjagers voor hun omgeving. Vanuit die *kernprojecten* hebben andere initiatiefnemers aangegeven hierdoor geïnspireerd te raken om ook te transformeren of te herontwikkelen. Het betreft de deelgebieden **Noordstraat** en rondom de **Kriekemeet**. De initiatiefnemers staan aan de lat voor de locatieontwikkeling en de gemeente is voor het algemeen belang verantwoordelijk. Als laatste *ruimtelijke en maatschappelijke inpassing* is de realisatie van de **regio-school**.

De fysieke ontwikkelingen bepalen niet het succes alleen. Er is ook een algemene **kwaliteitsslag** nodig. De ondernemersvereniging kan samen met andere organisaties hier een rol in vervullen door *kennis, kunde en kansen* met elkaar te delen.

Samenwerking tussen partijen

De insteek om vastgoedeigenaren via een spelvorm te betrekken bij de invulling van het centrum, heeft goed gewerkt. Veel vastgoedeigenaren en ondernemers hebben een eerste stap gezet in het besef dat samenwerken noodzakelijk is. Daarmee worden gezamenlijke stappen gezet om tot een toekomstbestendig Burgh en Haamstede te komen. Er is daarvoor ruimte ontstaan en het gesprek tussen vastgoedeigenaren en ondernemers vindt plaats. Het samenwerkingsproces is een proces dat moet groeien en vergt continue aandacht, vooral ook als het gaat om gelijkwaardigheid in de samenwerking, slagkracht en het creëren van het juiste moment.

Betrokkenheid

Binnen Burgh en Haamstede hebben we een hoge graad van betrokkenheid, interesse en bevrogenheid aangetroffen. Deze betrokkenheid is echter ook zeer versnipperd en divers. Er zijn veel partijen betrokken met veel verschillende initiatieven. Hierdoor is er bij een enkeling overzicht van het totaal. En velen redeneren vanuit hun eigen positie. Er is een visie die bestaat uit veel onderdelen, wensen en ambities. Het ontbreekt ook aan focus en een overkoepelende aanpak. De initiatieven zijn afhankelijk van persoonlijke agenda's. Daarin schuilt het risico dat veel aandacht besteed wordt om alle bijdragen en inbreng respectvol te behandelen. De behandeling kost dusdanig veel tijd dat daardoor iedereen tegelijkertijd aan de beurt is en congestie ontstaat. De uitvoering, communicatie en het betrokken houden van de diverse partijen staat daarmee onder druk. Het afbreukrisico van de betrokkenheid is aanwezig. Er zijn echter voldoende mogelijkheden om dit tijdig op te vangen. Hierbij kan een onafhankelijke partij de belangen van alle betrokken partijen behartigen en tot een voor alle partijen geaccepteerd resultaat komen.

Uitvoeringsagenda

Gezien onze bevindingen kunnen we stellen dat verdere samenwerking tussen partijen kan en moet plaatsvinden. De vastgoedeigenaren, ondernemers, gemeente, dorpsraad en ondernemersvereniging staan samen aan de lat om de klus te klaren en dat kan door middel van een uitvoeringsagenda. Een uitvoeringsagenda is een samenhangend geheel van concrete projecten die bijdragen aan het einddoel.

7 Aanbevelingen

Op basis van bovenstaande constatering doen wij de volgende aanbevelingen en lichten dit nader toe in dit hoofdstuk:

1. Stel een uitvoeringsagenda vast
2. Breng partijen zorgvuldig **bij elkaar**
3. Geef richting door te **prioriteren**
4. Zorg voor doorlopende begeleiding en **continuïteit**

De aanbevelingen resulteren in een optimaal resultaat als ze in de volgorde zoals ze worden besproken worden uitgevoerd.

7.1 Uitvoeringsagenda

Vanuit het strategische programma is de volgende stap om tot concrete plannen en uitvoering over te gaan. De betrokken partijen hebben de afgelopen periode veel tijd gestoken in bijeenkomsten, stukken doornemen en werk-, project- en stuurgroepen bij te wonen en te dienen van replek. Dat vraagt om het omzetten van visie naar plannen maken. Het vaststellen van een uitvoeringsagenda helpt om alle betrokkenen een duidelijke en afgebakende rol en positie te geven. Een uitvoeringsagenda dient daarbij verschillende belangen op elkaar af te stemmen en verschillende aspecten in onderlinge samenhang te betrekken. Om te voorkomen dat alle plannen aan elkaar worden verbonden en op elkaar moeten wachten dient de uitvoeringsagenda dan ook op proces te worden aangestuurd en niet op inhoud. De onderlinge actiepunten dienen als zelfstandig project te worden aangestuurd.

De uitvoeringsagenda kan worden gevuld met concrete acties die het toekomst perspectief van Burgh en Haamstede versterken. Uit de omgevingsdialoog hebben wij de diverse onderwerpen geclusterd. Partijen hebben momenteel de bereidheid getoond om voortgang te willen boeken in een

(of meerdere) van deze clusters. Ieder actiepunt kent zijn eigen dynamiek, urgentie en tijdsfad. Het betreffen de volgende clusters:

1. Noordstraat
2. Rondom de Kriekemeet
3. Gezondheidscentrum
4. Knoop Burgh
5. Regioschool
6. Woningbouwopgave
7. Kunst en cultuur
8. Kwaliteitsslag

Er zijn veel initiatieven in het gebied. Doordat alle initiatieven tegelijkertijd aandacht krijgen, is het verwachtingspatroon hoog. Naar alle waarschijnlijkheid is het niet mogelijk om alle initiatieven (tegelijkertijd) te behandelen en te honoreren. Door een concrete uitvoeringsagenda op te stellen waarin prioritering, betrokkenen, communicatie, proces, procedure, planning en verantwoordelijken helder benoemd en beschreven zijn kunnen de verwachtingen duidelijk beheerd worden. De kans op uitvoering wordt hierdoor vergroot.



Afbeelding 7.1: kaart met actiepunten en indicatieve locatie. De gestippelde cirkel van locatie 3 geeft de voorkeurslocatie weer. De gestippelde cirkel van locatie 5 geeft de huidige school weer van waaruit de zoektocht naar de meest geschikte locatie voor de regio-school uitgevoerd kan worden.

7.2 Nadere toelichting clusters

Hieronder volgt een nadere toelichting op de zeven actiepunten die in de uitvoeringsagenda opgenomen kunnen worden.

Noordstraat

Een van de meest herkenbare plekken in Haamstede is het in de volksmond genoemde 'Gat van Haamstede'. In de Noordstraat is dit een plek die met directe invulling een waardevolle toevoeging kan betekenen voor

Burgh en Haamstede. Op korte termijn kan daarmee een 'boost' gegeven worden. Uit de gesprekken is gebleken dat tot op heden er veel meningen zijn over de invulling. Door het vastlopen van het meest recente vergunningen traject is dit het juiste moment om onderling de krachten te bundelen en dit als eerste te agenderen. Vanuit een samenwerking tussen de eigenaar/ontwikkelaar met de gemeente en ondernemersvereniging kunnen kansen en belemmeringen samengebracht worden. Het gaat daarbij om overeenstemming over het programma (functioneel en volume), overeenstemming over de uitstraling en op zoek naar (tijdelijke) alternatieven om de vergunning verlening mogelijk te maken door bijvoorbeeld ruimte voor parkeren elders te zoeken.

De hoofdrolspelers in de ontwikkeling van deze locatie zijn de eigenaren van de diverse locaties in de Noordstraat. In beginsel betreft het de locatie Goudzwaard. De eigenaren hebben daarbij de gemeente en ondernemersvereniging nodig om tot gedragen vervolgstappen te komen.

betrokken partij	rol
eigenaar locatie Goudzwaard	initiatiefnemer
gemeente	bieden van continuïteit en faciliteren ruimtelijke procedure
ondernemersvereniging	inbreng kennis en kunde, organiseren van draagvlak
dorpsraad	meedenken over kwaliteitsbeeld
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling, uitruil/inbreng eigendomsposities

Rondom de Kriekemeet

De ontwikkeling van voorzieningen rondom de Kriekemeet zijn voor veel bewoners en ondernemers in Burgh en Haamstede van belang. Een verplaatsing van Market Plaza naar de Kriekemeet is daarmee een onderwerp dat bij veel partijen leeft. De aanbeveling is om de ontwikkelingen rondom de Kriekemeet in het algemeen en Market Plaza in het bijzonder specifieke aandacht te geven. De afspraken tussen Market Plaza en de gemeente zijn een onderlinge verantwoordelijkheid. De impact van de afspraken raakt velen in het gebied. Daaruit kunnen kansen en nieuwe investeringen voortvloeien, tevens kunnen knelpunten ontstaan. Open communicatie, participatie en transparantie staat daarbij hoog in het vaandel.

betrokken partij	rol
eigenaar Market Plaza	initiatiefnemer
gemeente	bieden van continuïteit, stellen van randvoorwaarden en toetsen van (tussentijdse) producten
ondernemersvereniging	inbreng kennis en kunde en organiseren van draagvlak
dorpsraad	meedenken over kwaliteitsbeeld en organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling uitruil/inbreng eigendomsposities

Gezondheidscentrum

Vanuit de omgevingsdialoog is het samen brengen van voorzieningen in de gezondheidszorg van belang. Het realiseren van een gezondheidscentrum is onderdeel van de visie. Gebleken vanuit de direct betrokken

partijen (eigenaren en ondernemers) is dat er duidelijke wensen en eisen zijn voor het realiseren van een dergelijk gezondheidscentrum. Niet alle partijen zitten te wachten om eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden samen te voegen. Het bijeen brengen van voorzieningen biedt echter kansen in de zin van, bijvoorbeeld, goede bereikbaarheid, efficiëntie, effectiviteit en kostenbesparing. Hieruit onstaat het principe: Developing Apart Together (DAT). Samen ontwikkelen aan een eigen inbreng. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering tussen en met professionele dienstverleners. Dit begint bij het bijeenbrengen van deze partijen.

betrokken partij	rol
ondernemers gezondheidszorg	initiatiefnemers
gemeente	faciliteren van plannen en ruimtelijke procedure.
dorpsraad en ondernemersvereniging	organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling, uitruil/inbreng eigendomsposities

'Knoop' Burgh

In Burgh zijn veel initiatieven die elkaar kunnen versterken en elkaar nodig hebben. Ook vanuit de onderzoeken van cultuur en verkeer (de parallelle sporen) en input van verkennende gesprekken is er aandacht voor een 'cascade' van ingrepen bij de Karolingische Burght. Het gaat om het gebied rondom het kruispunt Kerkstraat, Leliendaleweg, Burghseweg. Daarbij gaat het om voorzieningen zoals de algemene parkeerplaats(en), de Bovenmeester woning, de Burghse Schoole, Market Plaza, fietswinkel, Karolingische Burght. Om deze knoop als kwaliteitsimpuls voor Burgh in

te zetten is de aanbeveling om de betrokken partijen bij elkaar te brengen. De knoop kan eventueel uittreiding krijgen met de busremise en het Erfgoed op de Burghseweg 69.

Ter verkoming van het vastlopen van deze trajecten is het noodzakelijk om een partij als kartrekker aan te stellen om te verkennen waar kansen voor ontwikkeling liggen.

betrokken partij	rol
diverse eigenaren en stichtingen	initiatiefnemer(s)
gemeente	verbinder
derden	inbreng investeringspotentie
dorpsraad	meedenken over kwaliteitsbeeld en organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling uitruil/inbreng eigendomsposities

Regioschool

Uit de verkennende gesprekken en simulatieworkshop is gebleken dat er nog veel onduidelijkheid is over de meest geschikte locatie van de regioschool. Het zorgvuldig opstellen van een kopgroep kan de toekomstige ontwikkeling van de regioschool versterken. Er zijn partijen in de regio aanwezig die hier een actieve en versterkende rol in kunnen vervullen.

betrokken partij	rol
scholengemeenschap(en)	initiatiefnemer(s)
gemeente	geven van richting (beleid)
derden	investeringen/grondposities

dorpsraad	organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling uitruil/inbreng eigendomsposities

Woningbouwopgave

Randvoorwaarden woningbouwopgave inclusief aanwijzen specifieke locaties: Burgh en Haamstede zijn gebaat bij passende huisvesting voor senioren en jongeren: kleinschalige en betaalbare wooneenheden voor permanente bewoning. Diverse potentiële locaties worden genoemd die hiervoor op korte termijn in aanmerking komen, zoals de locaties in Burgh aan de Kerkstraat, Bijkerk en de (voormalige) gemeentewerf en in Haamstede aan de Noordstraat. Er zijn ook andere locaties die in aanmerking komen om verplaatsingen financieel interessanter maken. Daarbij zijn de locaties van de tennisvereniging, Market Plaza en de school denkbaar.

Essentieel daarbij is dat er duidelijke randvoorwaarden worden gesteld aan het woningbouwprogramma, vergunningverlening, uitvoering in de tijd, en eventueel het koppelen van kansen ivm wetgeving.

betrokken partij	rol
eigenaren	initiatiefnemer(s)
gemeente	geven van richting (beleid)
derden	investeringen/grondposities
dorpsraad	organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling uitruil/inbreng eigendomsposities

Cluster kunst en cultuur

Er zijn diverse initiatieven die elkaar kunnen versterken op het vlak van kunst en cultuur. Veel partijen zijn hierbij actief en betrokken. Het gaat hierbij onder andere om diverse stichtingen, kerkgenootschappen en de initiatiefnemers van het Kulturhuis. Zij zijn echter niet verenigd waardoor zij hun eigen belangen en elkaars belangen onbenut laten.

betrokken partij	rol
eigenaren/stichtingen	initiatiefnemer(s)
gemeente	verbinder
derden	investeringen/grondposities
dorpsraad en ondernemersvereniging	organiseren van draagvlak
externe ondersteuning	onafhankelijke bemiddeling uitruil/inbreng eigendomsposities

Kwaliteitsslag

Collectieve activiteiten en evenementen organiseren voor, door en met de ondernemers in Burgh en Haamstede. Naast fysieke ingrepen is uit de omgevingsdialoog naar voren gekomen dat er behoefte is om Burgh en Haamstede als herkenbare centra te presenteren. Het gaat hierbij niet om 'city marketing' en 'branding', het gaat om overzichtelijke activiteiten en evenementen met elkaar communiceren naar de gewenste doelgroepen. Hiermee kan een breder bereik haalbaar zijn, op een efficiëntere en effectievere wijze. Ook zijn er koppelkansen mogelijk. Vanuit de ondernemersvereniging kan dit geactiveerd worden. Voorbeelden elders vragen aan elke ondernemer en stichting een fee bij te dragen van waaruit activiteiten en evenementen worden gefinancierd (ook bekend als een

'Investeringszone' of BIZ). Niet elke activiteit zal voor elke retailer een omzetboost geven, wel zet elke activiteit Burgh en Haamstede weer beter op de kaart. Dus niet ellenlang overleggen of er dit jaar wel of geen kerstverlichting gaat komen, maar gewoon de consument blijven verleiden om te blijven komen.

betrokken partij	rol
ondernemersvereniging en dorpsraad	initiatiefnemers
gemeente	geven van richting (beleid) en vergunningverlening

Randvoorwaarden

Bij het opstellen en vaststellen van de uitvoeringsagenda is het van belang dat ieder actiepoint een heldere doelstelling heeft met een duidelijke afbakening van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. De vrijblijvendheid moet tot een minimum gereduceerd worden. Vanuit ieder actiepoint moet de realiteit en haalbaarheid voorop staan, waarbij de deelnemers mandaat, duidelijke besluitvorming en toewijding hebben. Eventuele koppelingen met andere actiepunten moeten geminimaliseerd worden. Het advies is dat de stuurgroep op proces de uitvoeringsagenda aanstuurt en de integraliteit bewaakt. De inhoudelijke voortgang ligt bij de initiatiefnemers van het desbetreffende cluster.

7.3 Organisatorische interventies

De gemeente Schouwen-Duiveland is een partij die vanuit diverse rollen een bijdrage levert voor het succes van Burgh en Haamstede. Daarbij is het ook van belang dat niet alles bij de gemeente komt te liggen. De verantwoordelijkheid van het initiatief ligt bij de eigenaar(s) zelf. Vooral nog zien we specifieke rollen die weggelegd zijn voor de gemeente.

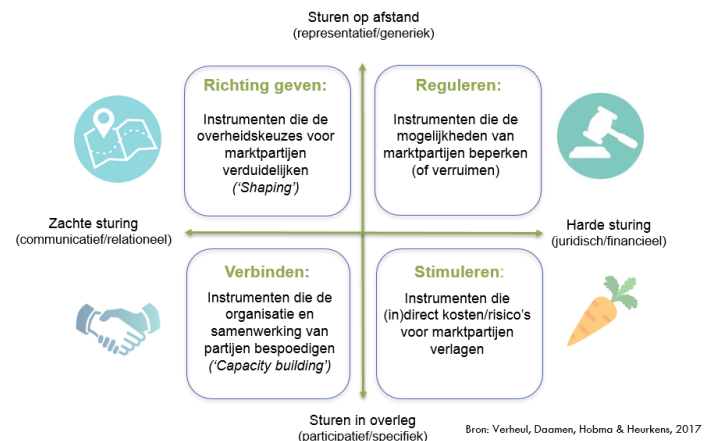
In de realisatie van de uitvoeringsagenda in Burgh en Haamstede kan de gemeente de initiatiefnemers faciliteren in ruimtelijke procedures en projectleiding. Een terugkerend signaal is de continuïteit van de gemeentelijke begeleiding. Partijen ervaren de gemeente als een partij die als centraal aanspreekpunt niet een continuïteit weet te waarborgen. Zo is er verloop in ondersteuning, kennis en besluitvorming. Hierdoor is de beleving dat de gemeente wispelturig is. Hierdoor is men terughoudend in het innemen van een positie in het gebied. Het betreft hier de (lopende) ontwikkelingen aan de Noordstraat en rondom de Kriekemeet.

Project continuïteit

Er is concreet behoefte aan doorlopende begeleiding en continuïteit in projecten en betrokkenheid (ambtelijke en bestuurlijk). Onderdeel daarvan is het borgen van continuïteit in ambtelijke betrokkenheid en het bestuurlijk vastleggen van afspraken. Door heldere keuzes te maken en continuïteit te bieden ontstaat een solide basis van wederzijds vertrouwen om Burgh en Haamstede toekomstbestendig te maken. Het bieden van continuïteit is de basis van waaruit de gemeente aanvullende rollen kan invullen.

Rolopvattingen

De gemeente kan een mix van instrumenten inzetten om de samenwerking met initiatiefnemers te verbeteren en zo transformatie te realiseren. Uit onderzoek van de TUDelft zijn vier verschillende rolopvattingen in te vullen.



Afbeelding 7.1: Instrumentenwaaier meervoudige sturing

In de uitvoeringsagenda kan de gemeente initiatiefnemers vanuit zachte sturing ondersteunen in de rolopvattingen van *richting geven* en *verbinden*. De rolopvattingen vanuit harde sturing zijn vanuit het participatie traject dat ingezet is nu niet van toepassing. Deze kunnen later alsnog ingezet worden mocht de uitvoering vastlopen en het maatschappelijk belang in het geding komen.

Richting geven

Vanuit diverse gesprekken en bijeenkomsten is het signaal gekomen dat er behoefte is aan duidelijkheid vanuit de gemeente. Dat wil zeggen dat er keuzes gemaakt moeten worden. Deze rolvatting gaat over het inzetten van instrumenten die keuzes van partijen beïnvloeden. Een duidelijk en breed gedragen plan is een instrument dat moet leiden tot het maken van concrete keuzes voor bijvoorbeeld de woningbouwopgave, de kwaliteits-slag en de regioschool. Bij deze onderwerpen is behoefte aan een duidelijke koers, richting en instrumentaria voor Burgh en Haamstede.

Verbinden

Bij deze rolopvatting gaat het om het inzetten van ambtelijke en bestuurlijke vaardigheden die de organisatie en samenwerking van partijen bespoedigen. Verbinden betekent in dit geval de samenwerking van partijen faciliteren. Vooral het cluster Kunst en Cultuur is hierbij gebaat. De complexiteit rondom de 'knoop' van Burgh kan door de verbindende rol van de gemeente opgepakt worden. Er is bij de eigenaren en ondernemers een duidelijke behoefte om de versnipperde belangen in deze gebieden met elkaar in verbinding te brengen. Dat wil niet zeggen dat alles aan elkaar geknoopt moet worden. Het zorgvuldig bij elkaar brengen van partijen die elkaar kunnen en moeten versterken is daar bij het uitgangspunt. Vanuit het actieplan vraagt ieder punt om een afgewogen samenstelling van deelnemers. Zodat partijen gericht samen kunnen werken. Als de dorpsvisie als één grote opgave wordt gezien, wordt het te groot en is het eigenaarschap minder voelbaar. Het gaat dus om het faciliteren van samenwerkingsverbanden in een compacte setting. De gemeente is daarbij de verbindende factor voor koppelkansen. Om de cohesie binnen de diverse actiepunten te activeren is het oprichten van podia van gelijkgestemden zonder sterk gekaderde regels en statuten maar werk vanuit een informele

setting samen: vanuit vrijwilligheid en niet vanuit vrijblijvendheid. Ook kennisdeling kan op deze manier efficiënt plaatsvinden. Mogelijk kan dit ook aangevuld worden met masterclasses, excursies en/of inspiratiesessies, afhankelijk waar de behoeften op dat moment liggen. Deze rol kan ook door de dorpsraad en of de ondernemersvereniging worden opgepakt.

8 Wenkend perspectief

De eigenaren, ondernemers en belanghebbenden hebben vorm en inhoud gegeven aan een concrete inventarisatie. Daaraan zijn reële interventies voor de uitvoering gekoppeld. Deze passen bij de gestelde ambities, waaronder de dorpsvisie, voor de centra van Burgh en Haamstede. Met het opstellen van een uitvoeringsagenda ontstaat een praktische insteek, gericht op uitvoering van zaken die binnen de eigen invloedssfeer liggen van de eigenaren en verantwoordelijken. Daaraan gekoppeld is de benodigde behoefte aan ondersteuning en beschikbare capaciteit. De stuurgroep zal opdracht moeten geven aan het opstellen van een uitvoeringsagenda en de allocatie van middelen en tijdsbesteding.

Deze eerste fase stond in het teken van bewustwording, inventariseren en het activeren van eigenaren en ondernemers in de centra Burgh en Haamstede. Daaruit is een urgentiebesef gecreëerd en draagvlak voor een agenda voor beide centra. We hebben ook geconstateerd dat nog niet iedereen aangehaakt is. Dat heeft deels te maken met een afwachtende houding van partijen in het gebied. Sommige partijen zijn momenteel ook niet in staat (willen of kunnen) om deel te nemen. Wellicht haken deze later aan op het moment dat het voor hen passend is of concreet geworden is. Aandacht voor *'free ridership'* is daarbij van belang.

De volgende fase kan gestart worden met een groep die gemotiveerd is en betrokken. Deze *'coalition of the willing'* kan samen veel bereiken. Dat kan door ze ook goed te ondersteunen en naar ze te luisteren. Er is veel mogelijk in deze fase. Het opstellen van een uitvoeringsagenda met heldere planning, besluitvorming, communicatie en passende ondersteuning zoals hiervoor is beschreven sterkt de kansen op realisatie en succes.

Het is mogelijk dat verdiepende individuele- of groeps gesprekken nodig zijn. Sommige eigenaren hebben behoefte aan extra begeleiding bij de uitwerking van de uitvoeringsagenda naar hun persoonlijke bijdrage daaraan. Vaak blijkt dat dergelijke gesprekken leiden tot concrete wensen en behoeften waarover afspraken tussen eigenaren onderling en of andere partijen kunnen worden gemaakt. Daarbij kunnen wederzijdse randvoorwaarden worden benoemd en mogelijke blokkades worden opgeheven. Vanuit vrijwilligheid maar niet vanuit vrijblijvendheid brengen we partijen nader tot elkaar.

Transformatie

Het verplaatsen van functies, transformeren van vastgoed en clusteren van diensten is nodig om het toekomstbeeld van Burgh en Haamstede te verwezenlijken. De verschillende clusters die hiervoor zijn genoemd hebben elkaar nodig. Het verplaatsen van functies en eigenaren maakt onderdeel uit van de realisatie. Stedelijke transformatie kan daarbij van toepassing zijn. Bij stedelijke transformatie kunnen eigenaren van vastgoed op vrijwillige basis gebouwen of grond ruilen of de grenzen van grondbezit aanpassen. Zij kunnen zo, in samenspraak met de gemeente, een gebied opnieuw inrichten. Bij stedelijke transformatie is het borgen van de rechtszekerheid van groot belang. Stedelijke transformatie biedt verschillende voordelen ten opzichte van de traditionele manier van stedelijke gebiedsontwikkeling, waarbij decentrale overheden en projectontwikkelaars het initiatief nemen. Het belangrijke verschil is dat bij stedelijke transformatie niet óver de mensen in een gebied wordt gepraat, maar mét hen. Dat is wel zo eerlijk en levert meteen veel draagvlak op.

Van visie via strategie naar uitvoering ...

Bijlage 1 – Gebiedsscan kaarten

Toelichting per gegevensoverzicht

Grondposities

Er is een overzicht van alle eigenaren in het gebied. Dit geeft weer hoe de grondposities verdeeld zijn. Het onderzoeksgebied kent 251 percelen met 346 eigenaren. Daarvan hebben 221 percelen 1 eigenaar. Er zijn 2 percelen met 3 eigenaren en een appartementencomplex met 65 eigenaren. De overige 27 percelen hebben 2 eigenaren.

Soort recht

Op een eigendom kunnen verschillende soorten recht gevestigd zijn. Dit is bepalend voor de rechten en plichten van de eigenaar. In het gebied vallen 4 percelen onder erfpacht.

Natuurlijke en Niet Natuurlijke Personen

Het vastgoed is verdeeld over 221 natuurlijke personen (NP) en 30 niet natuurlijke personen (NNP). De natuurlijke persoon is de tegenhanger van de rechtspersoon/niet-natuurlijke personen, een entiteit of organisatie die zelfstandig in het rechtsverkeer kan optreden. Een rechtspersoon is een juridische constructie waardoor een abstracte entiteit of organisatie op kan treden als een volwaardig en handelingsbekwaam persoon. De verhouding tussen het aandeel NP en het aandeel NNP is 9 op 10. Het grondeigendom in oppervlakte kent een andere verhouding: 34,5 ha is in eigendom van NNP. Dit is ca. 70%. De overheid is daarbij grootgrondbezitter met 30 ha in eigendom in het gebied.

Woonplaats of vestigingsplaats eigenaar

De tabel geeft een overzicht van de woon- of vestigingsplaats van de grondeigenaren, zowel van de Natuurlijke Personen, als van Niet Natuurlijke Personen. De woon- of vestigingsplaats van de grondeigenaren kan een indicatie zijn van de lokale gebondenheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid.

Van het aantal eigenaren is 89% afkomstig uit de provincie Zeeland (inclusief de gemeente Schouwen-Duiveland). De gebondenheid van de eigenaren met het gebied is daarmee aanzienlijk. Het aandeel buitenlandse eigenaren is in aantal en grondoppervlakte zeer gering.

Woon-/vestigingsplaats	eigenaren	
	aantal	percentage*
Burgh-Haamstede	202	80%
Gemeente Schouwen-Duiveland (overig)	13	5%
Provincie Zeeland (overig)	8	3%
Nederland (overig)	25	10%
Duitsland	3	1%
TOTAAL	251	100%

Tabel 2.1: overzicht van de verdeling van het eigendom van de eigenaren in aantallen en percentages.

* Percentages zijn afgerond naar hele getallen

Leeftijd eigenaren

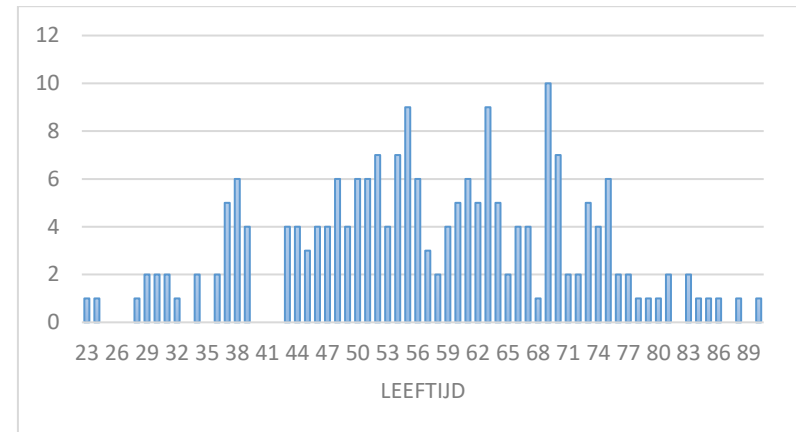
De leeftijd kan een indicatie zijn van de bereidheid of de mogelijkheid om mee te gaan in verandering of transformatie. De leeftijd van de eigenaar kan duiding geven van de fase waarin de persoon zich bevindt en de economische ontwikkeling als ook de generieke ondernemersopbouw in het gebied. Van de geïnventariseerde percelen zijn 206 percelen in eigendom van natuurlijke personen waarvan een leeftijd te herleiden is. De leeftijdsverdeling is voor het overzicht opgedeeld in vier leeftijdsgroepen voor het overzicht:

Leeftijd	Aantal	%
0-30 jaar	12	6%
31-45 jaar	52	25%
46-65 jaar	77	37%
66-100 jaar	65	32%
TOTAAL	206	

Tabel 2.2: overzicht van de leeftijd van eigenaren in aantallen en percentages.

* Percentages zijn afgerond naar hele getallen

De gemiddelde leeftijd van de eigenaren is 58 jaar.



Grafiek 2.1: overzicht van aantal eigenaren per leeftijd.

Het aantal vastgoedeigenaren in de leeftijdscategorie 0-30 jaar is beperkt, samen met de leeftijdscategorie van 31-45 maken zij deel uit van bijna 1/3 van het eigendom. Daarmee kan geconstateerd worden dat er doorstroming is en een balans is tussen de verschillende leeftijdsgroepen.

Panden:

op de kaart staan alle objecten weergegeven die als pand zijn weergegeven. Het betreffen 456 geregistreerde objecten in het onderzoeksgebied. Dit kan variëren van een appartementencomplex tot en met bergingen en schuurtjes. Aan deze objecten zijn diverse eigenschappen gekoppeld, zoals bouwjaar, oppervlakte en gebruiksfunctie. Van de 98 objecten met een gebruiksfunctie anders dan wonen, is de gemiddelde oppervlakte 210 m².

Percelen:

Een perceel definiëren wij als een stuk grond waarvoor één rechtsorde geldt, dat wil zeggen dat dezelfde eigenaar en eigendomsrecht hetzelfde zijn. Een perceel kan derhalve uit meerdere kadastrale percelen bestaan. Een kadastraal perceel is een stuk grond waarvan het Kadaster de grenzen heeft gemeten en dat met een uniek nummer en een kadastrale aanduiding staat geregistreerd in de Basisregistratie Kadaster. In het gebied zijn 416 percelen die samen komen in 251 kadastrale percelen. De gemiddelde grootte van de percelen is 280 m².

Gebruiksfuncties panden:

Het gebruiksdoel zal initieel worden afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2003 zoals deze in de bouwvergunning als zodanig is aangemerkt. Het gebruiksdoel dient niet te worden verward met de planologische bestemming en het feitelijk gebruik. Het kan echter wel weergeven voor welk gebruik een object is ontworpen.

Er is een gebruiksfunctie gekoppeld aan 294 objecten. Deze objecten kunnen ook meervoudige gebruiksfuncties hebben. Er zijn 230 objecten met een woonfunctie. Daarvan zijn er 34 met een dubbele functie. Er zijn daarmee 196 objecten met alleen een functie wonen. Dat is 2/3 van alle objecten met een gebruiksfunctie. De 98 objecten met een functie anders dan, of in combinatie met wonen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Objecten met een gebruiksfunctie overig (17 stuks) zijn daar buiten gelaten. Er resteren dan 81 objecten met een identificeerbare gebruiksfunctie. De winkelfunctie en bijeenkomst functie clusteren zich voornamelijk in de Noordstraat, Weststraat en de Ring in Haamstede, waartussen de andere functies versnipperd invulling geven aan het gebied. Rondom de Ring in

Burgh is voornamelijk de winkelfunctie aangegeven, de overige functies liggen versnipperd door het centrum van Burgh.

De woonfunctie sluit in Haamstede aan bij de clustering van de gebruiksfuncties. Dat maakt van Haamstede een herkenbaar centrum met een brede diversiteit aan geclusterde functies en voorzieningen.

In Burgh is de woonfunctie prominent aanwezig met versnipperd de andere gebruiksfuncties daar tussen in. Het centrum van Burgh kenmerkt zich daarmee overwegend als woongebied.

Centrum	Burgh		Haamstede		Beide	
	aantal	%*	aantal	%*	aantal	%*
Winkel	11	50%	30	51%	41	51%
Kantoor	0	0%	6	10%	6	7%
Sport- en bijeenkomst	5	22%	13	22%	18	22%
Onderwijs en gezondheid	1	5%	3	5%	4	5%
Industrie	4	18%	6	10%	10	12%
Logies	1	5%	1	2%	1	2%
TOTAAL	22		59		81	

Tabel 2.3: overzicht van de gebruiksfuncties in aantallen en percentages per centrum en gecombineerd voor beide centra.

* Percentages zijn afgerond naar hele getallen

Percelen met (tevens) woonfunctie

In beide centra zijn 230 objecten met een gebruiksfunctie wonen. Op een totaal van 294 objecten zorgt dit voor centra met een herkenbare woonfunctie. Er zijn 34 objecten met een functie gecombineerd met wonen. Voornamelijk in Haamstede is een gecombineerde functie aanwezig. In Burgh is het wonen voor 82% prominent aanwezig.

Centrum	Burgh		Haamstede		Beide	
Gebruiksfunctie	aantal	%*	aantal	%*	aantal	%*
Wonen	121	77%	75	55%	196	67%
Wonen icm	8	5%	26	19%	34	12%
Geen wonen	29	18%	35	26%	64	22%
TOTAAL	158		136		294	

Tabel 2.4: overzicht percelen met woonfunctie.

Bouwjaar en bouwperiode:

Het bouwjaar van een pand kan een indicatie zijn van de staat van het pand, en of er een risico bestaat op veroudering en welke mogelijke gebruiksdoelen passend zijn. Het bouwjaar van een pand kan tevens een indicatie geven van de kans-rijkheid van transformatie.

Bouwperiode	aantal	Percentage
1229-1919	113	25%
1920-1944	96	21%
1945-1969	100	22%
1970-1994	61	13%
1995-2020	87	19%

Tabel 2.5: overzicht van bouwperiodes in aantallen en percentages.

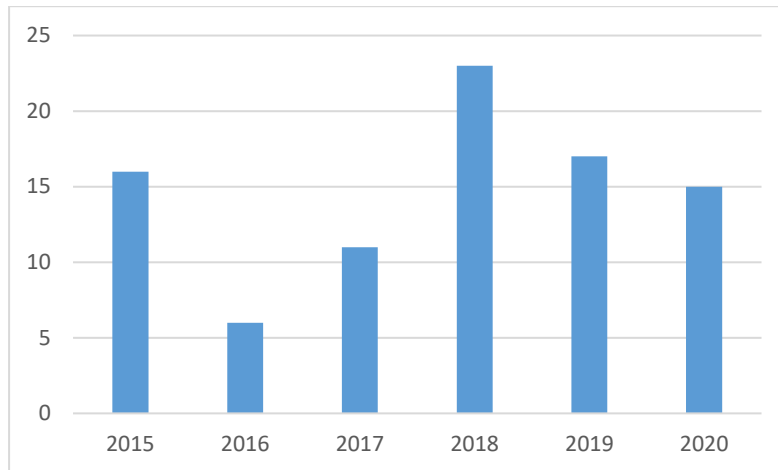
Van de 457 objecten waarvan een bouwjaar is geregistreerd is de verdeling over de vijf bouwperiodes in balans. Op kaartbeeld is te zien dat bouwperiodes geclusterd bij elkaar liggen. Er zijn herkenbare groeimomenten te herkennen. In het bijzonder de laatste bouwperiode is voornamelijk aan de randen of binnen gebieden terug te vinden. Dit geldt voor Burgh en voor Haamstede.

Hypotheek

Het aantal percelen waar een hypotheek op rust is groter dan hypotheek vrije percelen (52% vs. 48%). Het aantal percelen waar een hypotheek op rust is relatief hoog. Dit zou te maken kunnen hebben met de relatief lage (gemiddelde) leeftijd van de eigenaren.

Transactieperiode:

De transactieperiode geeft een overzicht van de wisseling van eigenaar van het vastgoed: De ruimtelijke spreiding van de wisseling van eigenaar kan een indicatie geven van de mate van courantheid of verhandelbaarheid binnen een gebied. In de periode van 2015 tot en met 2020 zijn er 88 transacties geregistreerd. Dat zijn er gemiddeld 15 per jaar. Over de jaren is een wisselvallig beeld te herkennen. In 2016 zijn het minste aantal transacties geweest met een piek in 2018. Sindsdien neemt het aantal transacties af.



Grafiek 2.2: overzicht van het aantal transacties per jaar.

Percelen behorende bij dezelfde transactie

Om inzicht te krijgen in de transactie soort is het door gekoppelde transacties mogelijk om koppelverkoop of verkoop van portefeuilles in beeld te brengen. Gebleken is dat transacties met meerdere percelen per transactie vooral voortkomen uit belendende percelen die deel uitmaken van een kavel. Hier zijn geen bijzonderheden in geconstateerd.

Percelen met meer dan 1 transactie

Percelen die meer dan 1 transactie hebben genoten in de periode 2015 tot en met 2020 zijn gering en over het algemeen bekend en herkenbaar. Hier zijn geen bijzonderheden in geconstateerd.

Prijs per m2 (perceel)

Op basis van de koopsom en de oppervlakte van een perceel kan de prijs per vierkante meter in kaart worden gebracht. Dit geeft inzicht in de gemiddelde vierkante meter prijs in een gebied. Voor Burgh en Haamstede liggen de gemiddelde vierkante meter prijzen dicht bij elkaar. Haamstede blijkt een iets hogere gemiddelde vierkante meter prijs te hebben.

Bijlage 2 – Simulatieworkshop: spelbord, doelen en spelregels

Doel en rol Kadaster

Een goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners en gemeente is essentieel bij het toekomstbestendig maken van de kernen Burgh en Haamstede. Wij organiseren daarvoor een omgevingsdialoog. Alle partijen dragen bij aan het proces en denken mee over de gewenste situatie. Dat gaat op basis van vrijwilligheid en niet op basis van vrijblijvendheid. Dit zorgt voor energie, enthousiasme, vernieuwende inzichten en mogelijkheden. Dit is een volgende stap in een traject dat voor een langere termijn doorloopt.

Data als hulpmiddel

Welke belemmeringen zijn er? Waar liggen kansen en wat zijn de risico's? Met wie heb ik te maken? Zo maar wat vragen waar we hier mee te maken kunnen krijgen. De gebiedsscan is een eerste stap geweest om dit inzichtelijk te maken. De uitvoering van de Dorpsvisie is daarbij de leidraad, samen met de wensen, eisen en mogelijkheden van de betrokken en investerende partijen. Het is uiteindelijk aan de verantwoordelijke partijen (zoals de eigenaren) om dat ook te kunnen, mogen en willen doen.

Betere samenwerking

Het Kadaster gaat daarbij als onafhankelijk partij aan de slag, zonder een belang te hebben bij de uitkomst. Het doel dat wij voor ogen hebben is om met een betere samenwerking tussen partijen tot uitvoering over te gaan naar een toekomstbestendig Burgh en Haamstede.

Hoe werkt het?

Tijdens de simulatieworkshop krijgt iedere deelnemer de verantwoordelijkheid voor een functie in het gebied. Met elkaar kijkt ieder vanuit een breder belang en perspectief. In willekeurige samenstelling gaat iedere groep aan het werk met opdrachten en een lijst met spelregels en een plattegrond van de huidige situatie.

Samen met de betrokken partijen stellen we een aantal doelen vast (randvoorwaarden) die in de workshop gerealiseerd moeten worden. Bijvoorbeeld het clusteren van functies, het verplaatsen van functies of het versterken van functies. Samenwerken tussen eigenaren, ondernemers en bewoners staat hierin centraal.

Simulatieworkshop

Voor de simulatieworkshop is het nodig om doelen en spelregels op te stellen. De doelen zijn nodig om te weten waar we gezamenlijk naar toe werken en daarmee wat de randvoorwaarden zijn. De doelen zijn opgesteld om de kernen Burgh en Haamstede toekomstbestendig te maken. Om de doelen te kunnen realiseren zijn er ook spelregels waaraan we elkaar willen houden. De spelregels zijn er om te zorgen dat we weten wat we van elkaar kunnen verwachten en daar goede afspraken over te maken. Daarbij is het van belang om met elkaar te bespreken welke doelen haalbaar zijn op korte of lange termijn. En wie kan die doelen realiseren? En wat is daar voor nodig? Door het gesprek met elkaar hierover te voeren is het mogelijk elkaars belangen, verantwoordelijkheden, ambities, wensen, eisen, rechten en plichten te delen. Zodoende ontstaat steeds meer begrip over keuzes die gemaakt worden door de verschillende deelnemers. En belangrijk daarbij: hoe kan je elkaar helpen om die ambitie te realiseren?

Suggesties

Vanuit de Dorpsvisie, de ingekomen stukken en de concept onderzoeken c.q. documenten van Bureau Juust en B+B zijn diverse adviezen uitgebracht en zijn doelen gesteld. Deze voorstellen zijn ter overweging meegenomen als opdrachten en spelregels voor de simulatieworkshop. Een overzicht van de voorstellen zijn:

- Burgh: ruimte creëren voor ambachtelijke voorzieningen en lokaal wonen; kunst, cultuur, nijverheid, dagelijks leven. In Burgh willen we het maatschappelijke en cultuurhistorische hart creëren. Het is de kern van het dagelijkse dorpsleven, de maatschappelijke voorzieningen, de cultuurhistorie en de kunst.
- Haamstede: ruimte creëren om voorzieningen te versterken en concentreren; horeca, winkelen en bedrijvigheid. In Haamstede zien we vooral het winkelen en de horeca in de toekomst, maar er is aanvullend ook ruimte voor kunst en cultuur. Een bruisende plek waar de gezelligheid en ontmoeting zich bundelt rondom de Ring en Noordstraat. Op de Roterij concentreren zich de grotere bedrijven, die niet in de kern zelf passen. Kunst, cultuur en erfgoed, vormen de verbindende schakels met Burgh;
- het clusteren van voorzieningen (in Haamstede): door winkels, horeca en evenementen bij elkaar te brengen profiteren ze van elkaars klanten en ontstaat voldoende kritieke massa;
- stel het ontmoeten centraal: dit kan rondom de ringen/kerken, de locatie van Market Plaza, de regioschool of gezondheidscentrum;
- stel criteria vast voor woningbouw, zoals het toevoegen van een of twee persoonshuishoudens geschikt voor senioren en jongeren: zijn het meest op hun plek in het hart van het dorp; op levendige locaties dichtbij voorzieningen;

- wat te doen met het zorgvraagstuk? Inclusief zorgvoorzieningen/maatschappelijke voorzieningen;
- zorg voor een publiekstrekker in/aan de Noordstraat;
- bij verplaatsing van functies en voorzieningen dienen alternatieven overwogen te worden;
- invulling voor braakliggende kavels en invulling van achtergelaten locaties;
- het positioneren van cultureel erfgoed en daarbij behorende voorzieningen;
- voorstel ter behoud van beeldbepalende aspecten/objecten ten behoeve van culturele voorzieningen;
- moet het Mobiliteitsknooppunt een plek krijgen in de opgave?;
- hoe om te gaan met de kwaliteitseisen, stedenbouwkundige uitgangspunten?– Stukken 'groen' reserveren voor landschappelijke kwaliteiten?

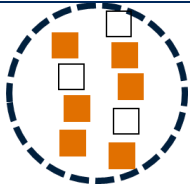
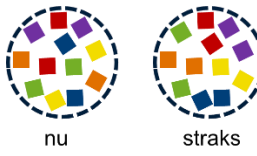
Doelen

Uit bovenstaande voorstellen hebben we enkele suggesties gecombineerd en de meest herkenbare gemene delers als aandachtspunt er uit gehaald. We stellen voor deze drie onderwerpen te verwerken als drie te realiseren doelen in de simulatieworkshop:

Doel 1: Locatie voor een 'trekker', zoals bijvoorbeeld:

- Gezondheidscentrum
- Regioschool
- Market Plaza
- Kunst en cultuur



<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliteitsknooppunt/Parkeerterrein 	
<p>Doel 2: leegkomende ruimte met nieuwe functies invullen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kop van de Noordstraat • Locatie Goudzwaard (gat van Noordstraat) • Leegstand algemeen 	
<p>Doel 3: versterkende functies bij elkaar brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haamstede – algemeen • Burgh – ambachtelijke voorzieningen (Kunst, cultuur, specifieke voorzieningen – bakker etc.) 	

Spelregels simulatieworkshop Burgh-Haamstede

De simulatieworkshop is bedoeld als gespreksmiddel om met elkaar inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden van elkaars posities. Dat is een goede aanleiding om met elkaar het gesprek te voeren hoe je met elkaar tot de gewenste oplossingen kan komen en werken aan een toekomstbestendig kern voor Burgh en Haamstede.

Aan het digitale bord doorlopen we de volgende stappen:

- Eerst een korte kennismaking aan tafel: Wie ben je? Waarom neem je deel aan de workshop? Wat is je verbintenis met Burgh en Haamstede?
- Na de korte kennismaking neemt de tafelleider de onderstaande teksten door:

Inleiding

Voor u ligt de simulatieworkshop Burgh-Haamstede. Deze workshop is bedoeld om samen als vastgoedeigenaren, ondernemers en bewoners een stap te maken in het verbeteren van de aantrekkelijkheid van Burgh en Haamstede; op naar een toekomstbestendig Burgh-Haamstede.

Daarnaast wordt in centrumgebieden een steeds grotere rol toebedeeld aan voorzieningen en het culturele aanbod. Centrumgebieden vervullen een belangrijke rol op het gebied van verblijven, wonen, werken en recreëren. Het centrum als belangrijkste aankoopplaats neemt in belang af.

Dit geldt ook in belangrijke mate voor de kernen Burgh en Haamstede. Om beide kernen toekomstbestendig te maken is het nodig dat eigenaren, ondernemers, bewoners en gemeente samen aan de slag gaan.

Bord

Op het bord is een vereenvoudigde weergave van de kernen Burgh en Haamstede weergegeven. Er zijn zes verschillende functies ingekleurd:

- **Dagelijkse detailhandel** (supermarkten, bakkerijen, slagers, groente- en fruitwinkels, kaas- en notenwinkels, vishandels en drogisterijen.) - **PAARS**
- **Specialistische detailhandel** (modewinkels, schoenzaken, electronica, fietsenwinkels, boekhandels, dierenpeciaalzaken etc.) - **GROEN**
- **Horeca** (restaurants, (eet)cafés, snackbars, hotels, bed&breakfast) - **ORANJE**
- Dienstverlening (kapper, beautyshop, opticien, apotheek, makelaar, advocatenkantoor, bank) - **BLAUW**
- **Wonen** (op de begane grond) – **ROOD**
- **Cultuur** (theater, bioscoop en musea) - **GEEL**

De vakjes met de 'kleur' WIT geven te ontwikkelen kavels en de leegstand weer.

Het bord laat alleen de functies op de begane grond zien. In deze workshop gaat het niet over invulling van de tweede etage, ook al erkennen we dat wonen (en werken) boven winkels levendigheid toevoegt.

Doel

Het doel van de workshop is om samen te komen tot een meer compacte en verbeterde functionele invulling van de kernen Burgh en Haamstede en zo verdere invulling te geven aan de dorpsvisie. Hiervoor zijn drie doelen geformuleerd:

Doel 1: locaties zoeken voor 'trekkers'

Voor beide kernen is het wenselijk om voor één of meerdere trekkers een passende locatie te vinden. Denk daarbij aan een goede plek voor een gezondheidscentrum, regioschool, kunst en cultuur, mobiliteitsknooppunt of een supermarkt. De trekkers zijn idealiter aangeduid met een ronde vorm!

Doel 2: lege plekken opvullen.

Er zijn divers locaties die nog niet ontwikkeld zijn, leegstand kennen of door verplaatsing vrijkomen. Het doel is om beschikbare ruimte aan te wijzen voor passende functies of voorzieningen. Hierbij wordt tevens een duurzame oplossing voor deze lege plekken gerealiseerd.



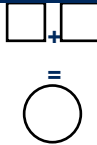
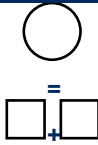
Doel 3: elkaar versterkende functies bij elkaar brengen

Bepaalde functies versterken elkaar of juist niet. Zo wil een dagelijks detailhandelaar graag in de buurt zitten van een andere dagelijkse detailhandelaar (concentratiegebied dagelijkse boodschappen), en ook wel bij specialistische detailhandel of dienstverlening, maar zeker niet naast een leegstaand pand.

Aan de slag!

Ronde 1: Iedere deelnemer krijgt een rol toebedeeld als vertegenwoordiger van een functie. Bij deze rol hoort een rolbeschrijving. De rolbeschrijving geeft aan waar je als vertegenwoordiger op moet letten.

Let op: Spelbewegingen mogen tussen vierkante blokjes plaatsvinden of tussen ronde vormen – onderlinge uitwisseling is niet mogelijk in verband met het ruimtebeslag. Uitwisseling tussen ronde en vierkante vormen kan mits de functie opgesplitst kan worden. En vice versa tussen vierkant en rond wanneer functies samengevoegd kunnen worden.

			
Uitwisselen 1 op 1 tussen vierkante vormen	Uitwisselen 1 op 1 tussen ronde vormen	Inwisselen van 2 of 3 vierkante vormen voor 1 ronde vorm	Inwisselen van 1 ronde vorm voor 2 of 3 vierkante vormen

In de eerste ronde wordt er samengewerkt om tot een goede indeling te komen. Wanneer deze nieuwe indeling bijdraagt aan de hierboven genoemde doelen, wordt er meerwaarde gecreëerd. Aan de andere kant: het verplaatsen van een functie kost geld, dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Ronde 2: In ronde 2 ga je met elkaar in gesprek over de meerwaarde van nieuwe ruimtelijke indeling. Levert deze indeling meerwaarde op voor de toekomst van de kernen Burgh en Haamstede? Activeert je dit om te investeren of bij te dragen aan de realisatie? Wat is daarvoor nodig? Wie heb je daarvoor nodig? Wat zijn kansrijke eerste stappen?

Vragen bij ronde 2:

- Is de nieuwe ruimtelijke indeling zodanig dat dit meer toekomstwaarde oplevert ten opzicht van de huidige situatie?
- Wat zijn de kansrijke eerste stappen?
- Activeert je dat om ook te investeren / bij te dragen om deze variant te realiseren
 - Wat is daarvoor nodig?
 - Wie heb je daarvoor nodig?
 - Hoe regel je dat? (ieder voor zich of gezamenlijk?)
 - Wat verwacht je van de gemeente?
 - Wat zie je als grootste obstakel?
- Wat is een maatschappelijk opgave die we met elkaar moeten realiseren?
- Welke functies hebben elkaar nodig of kunnen elkaar helpen?
- Wat ga je nu doen?

Eindresultaat

De simulatieworkshop is geslaagd wanneer per tafel een bord ingediend wordt dat de doelen heeft behaald. Nog belangrijker is de dialoog die is ontstaan onderling over de (on)mogelijkheden.

Terugkoppeling

Bij de terugkoppeling tijdens de workshop is het verzoek om per tafel het volgende in een pitch kort terug te koppelen:

- Welke doelen zijn gehaald?
 - wat is het succes daarvan?
- Welke doelen zijn niet gehaald?
 - wat is de belemmering geweest?
- Hoe is de dialoog verlopen?
- Wat is de eerstvolgende stap die gezet kan/moet worden volgens de deelnemers?

Vertegenwoordiger Dagelijkse Detailhandel

Startsituatie: 7 blokjes. Geen uitbreidingscapaciteit.

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**PAARS**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.
3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

Tot de branche van dagelijkse detailhandel horen vooral foodwinkels, maar ook huishoudelijk gebonden non-food. Denk aan supermarkten, bakkerijen, slaggers, groente- en fruitwinkels, kaas- en notenwinkels, vishandels en drogisterijen.

De dagelijkse detailhandel heeft weinig te lijden van internetaankopen. Op het gebied van de boodschappenfunctie is een gezond aanbod aan vers speciaalzaken aanwezig. Dat is aantrekkelijk en kan gehandhaafd blijven. Het supermarktaanbod in het centrum staat ter discussie waar deze het beste de regio kan bedienen.

Het supermarktaanbod is van groot belang voor beide kernen. Wat is de beste plek en waar heeft de regio het meeste belang bij? Daarbij speelt een goede bereikbaarheid en verkeersveilige omgeving een rol van betekenis voor een vitale kern. Een supermarkt heeft ook een aantrekkende werking op omliggende winkels en voorzieningen. De aantrekkingskracht van een kern wordt daarmee aanzienlijk vergroot. Dit vertaalt zich in jouw doelstelling de dagelijkse detailhandel op de beste plek voor Burgh én Haamstede te positioneren.

Voor de dagelijkse boodschappen is het belangrijk goed bereikbaar te zijn (dichtbij parkeervoorzieningen) en in de buurt te zitten van specialistische detailhandel en dienstverlening. Deze functies hebben een positieve waarde op jouw vastgoed en worden in deze workshop positief gewaardeerd. Grenst de functie dagelijkse detailhandel echter aan leegstaande panden, dan heeft dit een negatief effect op de waarde van het vastgoed en wordt dit in deze workshop negatief gewaardeerd.

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detailhandel	Spec. detailhandel	Horeca	Dienstverlening	Cultuur	Wonen	Leegstand
+2	+1	0	+1	0	+1	-3

Vertegenwoordiger Specialistische Detailhandel

Startsituatie: 11 blokjes. Uitbreidingscapaciteit: 1 blokje

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**GROEN**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten

komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.

3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

Tot de branche van specialistische detailhandel horen modewinkels, schoenenzaken, elektronica, fietsenwinkels, boekhandels, dierenpeciaalzaken etc.

Burgh en Haamstede beschikken gezamenlijk over een relatief sterk zelfstandig, specialistisch aanbod. Je hebt in de workshop de volgende opgave:

- Bedenk of de groene blokjes ver van elkaar gelegen toekomstbestendige locaties zijn.
- Zorg dat je in de buurt van dagelijkse detailhandel (paars) en horeca (oranje) zit.
- Zorg dat je niet in de buurt van leegstand of wonen zit.

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van

de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detail-handel	Spec. detail-handel	Horeca	Dienstverle-ning	Cul-tuur	Wonen	Leeg-stand
+1	+2	+1	0	+1	-1	-3

Vertegenwoordiger Horeca

Startsituatie: 6 blokjes. Uitbreidingscapaciteit: 1 blokje

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**ORANJE**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.
3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

De kern van Haamstede beschikt over een compact horecacluster: in het bijzonder rondom de Ring met aanvullend horeca aan de Noordstraat. De aanwezige horeca is ondersteunend aan de winkelfunctie.

Het horeca-aanbod is op niveau. Gezien de algemene ontwikkeling dat centrumgebieden een steeds grotere horeca en culturele functie krijgen, is er ruimte om het aanbod in de horecasector te vergroten. Denk daarbij ook aan het vergroten van het aantal verblijfsaccommodaties (o.a. B&B's, kleinschalige hotelvoorzieningen). Daarom mag het aantal blokjes 'horeca' in de simulatie met één toenemen.

Van belang is dat er een nadrukkelijker verbinding ontstaat tussen het horeca- en winkelgebied, waardoor beide sectoren meer van elkaar kunnen profiteren en de consument verleid wordt om langer in het centrum te verblijven. De horeca en de specialistische detailhandel versterken elkaar dus. Dat wordt dan ook in dit simulatie positief gewaardeerd.

Concentratie van horeca kan een gezellig plein creëren, maar het is niet noodzakelijk om alles te concentreren. De winkel ondersteunende horeca heeft ook zijn waarde. De horeca aan de Ring en in de Noordstraat dient zoveel mogelijk behouden te worden.

Horecapanden die grenzen aan de woonfunctie of aan leegstaande panden, hebben minder waarde dan horeca die grenst aan detailhandel of andere horeca. Daarom wordt het eerste negatief gewaardeerd.

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart

lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detail-handel	Spec. detail-handel	Horeca	Dienstverle-ning	Cul-tuur	Wonen	Leeg-stand
0	+1	+2	0	+2	-1	-2

Vertegenwoordiger Dienstverlening

Startsituatie: 5 blokjes. Uitbreidingscapaciteit: 1 blokje.

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**BLAUW**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.
3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

Tot de dienstverleningsbranche horen verzorgende bedrijven als een kapsalon, beautyshop, opticiens en apotheek, maar ook ondernemingen als een makelaar, advocatenkantoor, bank maar ook de huisarts, brandweer, onderwijs en gezondheidsvoorzieningen.

Er is een toenemende behoefte aan een bepaald soort dienstverlenende bedrijven, maar niet aan alle. Het aantal banken neemt bijvoorbeeld af, terwijl bijvoorbeeld het aantal opticiens en audiciens toeneemt. Deze verschuivingen binnen de branche houden elkaar aardig in evenwicht. Voor de regio is er wel behoefte aan het toevoegen van een gezondheidscentrum en een regioschool. Deze toevoeging is net genoeg voor de uitbreiding van 1 blokje. Je streeft dan ook naar uitbreiding en mogelijk het verschuiven van bestaande voorzieningen binnen de branche.

Voor jouw branche is het van belang dat dienstverlenende zaken door het hele centrum heen te vinden zijn. Je streeft niet direct concentratie van jouw branche na, wel is dichtbij detailhandel of bij wonen positief voor jouw bedrijfstak. Het wordt in deze simulatie dan ook positief gewaardeerd als je grenst aan deze functies. Grenzen aan horeca of leegstand heeft geen positieve, maar ook geen negatieve invloed.

Voor de dienstverlenende sector is het van minder groot belang dat deze zich binnen de hoofdwinkelstructuur bevindt.

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detail-handel	Spec. detail-handel	Horeca	Dienstverlening	Cultuur	Wonen	Leegstand
+1	+1	0	+1	0	+1	0

Vertegenwoordiger Cultuur

Startsituatie: 6 blokjes en uitbreidingscapaciteit: 2 blokjes

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**GEEL**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.
3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

In de kernen van Burgh en Haamstede zitten op dit moment enkele belangrijke culturele functies. De Karolingische burght, het Slot in Haamstede, de kerken, de diverse musea en kunstgalerieën. Een cultureel centrum creëert levendigheid en versterkt de regiofunctie aanzienlijk. Dit heeft een positieve invloed op de verblijfsduur. Van belang is vooral dat dergelijke voorzieningen komen op een locatie waar sprake is van een sterke wisselwerking met de andere voorzieningen en levendigheid in beide kernen. Samen met de bestaande culturele kwaliteiten kan de toegevoegde culturele functie elkaar versterken en voor een aantrekkelijk verblijfsgebied zorgen.

Je hebt in de workshop de volgende opgave:

- Plaats twee gele blokjes op het bord.
- Zorg dat deze in de buurt van bestaande culturele voorzieningen zitten.
- Zorg dat de culturele functie de toeristisch sterke punten van Burgh versterkt.

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere

puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detail-handel	Spec. detail-handel	Horeca	Dienstverlening	Cultuur	Wonen	Leegstand
0	0	+2	0	+1	0	0

Vertegenwoordiger Wonen

Startsituatie: 28 blokjes. Uitbreidingscapaciteit: minimaal 4 blokjes (maximaal 6 blokjes) – deze mogen gestapeld worden.

Ronde 1

1. Herken op het bord de eigen kleur (**ROOD**) met bijbehorende getallen.
2. Bedenk vanuit jouw rol waar de beste locatie is voor jouw functie en geef vervolgens aan de tafelleider aan waar de kleuren moeten komen. Mogelijk zijn er ook andere functies die op die locatie willen zitten. Dan markeert de tafelleider dit.
3. Ga met elkaar in gesprek over de knelpunten (dubbele blokjes) en ontwerp zo samen de beste functionele indeling.

Rolbeschrijving

Met de beschikbare ruimte in Burgh en Haamstede lijkt woningbouw een vanzelfsprekende invuloefening met de bestaande woningmarkt

ontwikkelingen. Dit in combinatie met een verbeterde werkomgeving levert woningbouw een substantiële bijdrage aan vitalere kernen.

De hernieuwde focus van de andere voorzieningen is een unieke kans om met woningen de ontwikkeling financieel rendabel te krijgen. In combinatie met een steeds aantrekkelijker woonklimaat in beide kernen, liggen er kansen om wonen en aantrekkelijk werken boven, achter- en bij voorzieningen te stimuleren. Bewoners brengen het centrum tot leven, en besteden veel in het centrum (ook in de dagelijkse artikelsector) en vergroten de veiligheid.

De woonfunctie in het centrum is momenteel beperkt voor enkele doelgroepen. Dit terwijl de vraag naar woningen aanwezig is. Er is met name vraag naar woningen voor een of twee persoonshuishoudens geschikt voor senioren en jongeren. Zij zijn het meest op hun plek in het hart van het dorp; op levendige locaties dichtbij voorzieningen. Jouw streven is om minimaal vier extra blokjes 'wonen' in de simulatie te krijgen.

Eén van de doelen is de leegstand op te lossen, om leegkomende locaties op te vullen of om nieuwe voorzieningen te versterken. Dit kan door aan te sluiten bij verplaatsingen van andere voorzieningen. Volg deze op de voet ...

Het toevoegen van de woonfunctie op structuurversterkende locaties wordt positief gewaardeerd. Ook wonen naast een dienstverlenende functie geeft meerwaarde aan de woning. Daarentegen heeft wonen naast horeca of een leeg pand een negatief effect op de waarde van de woning, en wordt daarom in deze simulatie negatief gewaardeerd. Wonen naast

detailhandel heeft zowel positieve als negatieve aspecten, waardoor dit per saldo neutraal wordt gewaardeerd. '

Let op: het verplaatsen van een functie kost geld dus probeer met zo min mogelijk verplaatsingen je doel te bereiken! Het toevoegen van nieuwbouw in combinatie van andere nieuwe ontwikkelingen kan geld opleveren!

Waardering

De functies waar u mee speelt hebben vanuit de bestaande positie een fictieve waardering. Op het bord zijn koppelingen gemaakt (een zwart lijntje) met het belendende perceel. Iedere 'buur' draagt bij aan de totale waardering van de portefeuille waar u de vertegenwoordiger van bent. Door uw 'blokjes' te verplaatsen is het mogelijk om een hogere puntentelling te krijgen. Het aantal bewegingen telt eveneens mee. Het behalen van de doelen is van groter belang dan het behalen van het meeste aantal punten.

Dag. detail-handel	Spec. detail-handel	Ho-reca	Dienst-verle-ning	Cul-tuur	Wonen	Leeg-stand
0	0	-2	+2	+2	+1	-2

Eindresultaat

Om een geobjectiverd oordeel te vellen over de resultaten kan een waardering gekoppeld worden aan de bewegingen/transformaties die plaats vinden op het bord. Tijdens de workshop spelen deze waarderingen een ondergeschikte rol. In de uiteindelijke beoordeling worden deze meegenomen in de kansenkaart en hittekaart.

Wanneer hebben we het meeste uit deze simulatieworkshop gehaald? Bij het voltooiën van de volgende onderdelen:

1. het behalen van alle drie de doelen
2. het behalen van het hoogste aantal punten per bord
3. het maken van het minste aantal bewegingen

En vooral wanneer we nieuwe inzichten hebben in elkaars positie om de samenwerking verder mee vorm te geven.

Hieronder is een overzicht van de te behalen punten van alle vertegenwoordigers per bord ten opzichte van de naaste buur:

	Wil als buur:	Dag. detailhandel	Spec. detailhandel	Horeca	Dienstverlening	Cultuur	Wonen	Leegstand
Geredeneerd vanuit:								
Dag. detailhandel		+2	+1	0	+1	0	+1	-3
Spec. detailhandel		+1	+2	+1	0	+1	-1	-3
Horeca		0	+1	+2	0	+2	-1	-2
Dienstverlening		+1	+1	0	+1	0	+1	0
Cultuur		0	0	+2	0	+1	0	0
Wonen		0	0	-2	+2	+2	+1	-2
Leegstand		0	0	0	0	0	-2	-2

Tabel 1: Scoretabel versterkende functies

Enkele voorbeelden:

- de functie wonen naast cultuur is goed voor +2 punten (+2 punten)
- wonen naast leegstand zorgt voor verloedering en daarmee 2 punten in mindering (-2 punten)
- de functie dagelijkse detailhandel naast leegstand brengt 3 punten in mindering (-3 punten)
- de functie dienstverlening naast horeca is neutraal (0 punten)

Bijlage 3 – Gespreksonderwerpen tafels

In deze bijlage zijn alle gespreksonderwerpen die aan de zes tafels besproken zijn op hoofdlijnen weergegeven. De gespreksonderwerpen zijn geclusterd naar een aantal terugkerende onderwerpen.

Noordstraat

De Noordstraat in Haamstede is veel genoemd in de gesprekken. Individuele locaties en de Noordstraat in het algemeen.

- Op zoek naar de beste invulling van de Noordstraat.
- Is de locatie Kultuurhuis icm wonen een optie op locatie Goudzwaard?
- De locatie Goudzwaard is goed voor commerciële plint en wonen.
- Ga op zoek naar bestaande ondernemers in het gebied om het in de plint haalbaar te krijgen.
- !!! Het Gat van Haamstede: gezamenlijk oppakken !!!
- Voorgesteld is om samen de handschoen op te pakken - bijvoorbeeld in de ondernemersvereniging.
- Chinees: chinees 2.0 horeca functie zou een versterking zijn. Kwaliteitsslag van maken - mogelijk 2 panden van maken.
- Kop van de Noordstraat: zou het een optie zijn om daar horeca aan toe te voegen!? Bij voorkeur een kwaliteitsrestaurant.
- concentratie van beide activiteiten aan de Noordstraat deze elkaar kunnen versterken.
- Verder in het gebied aan de Noordstraat kwalitatieve winkels toevoegen.
- Algemeen beeld voor Haamstede is dat de Noordstraat ingericht moet worden met alle functies behalve wonen (op de begane grond)
- In Haamstede was vooral discussie over de Kop van de Noordstraat en invulling rondom Kriekemeet. De Kop van de Noordstraat moet

Smoel krijgen. Het moet een start zijn van een sfeervolle/levendige straat met kwaliteit. Probeer te zoeken naar combinaties tussen bv kunst/cultuur en horeca.

- Op plaats 24 zouden (beginnende) ondernemers geïnteresseerd moeten worden voor het houden van kleine werkplaatsen. Ze zouden als ambachtsslieden moeten werken waarbij zij bijzonder werk leveren. De gemeente zou hierover in gesprek moeten gaan met de projectontwikkelaar.
- Er is gesproken over de expeditiestraat evenwijdig aan de Noordstraat. Je zou daarmee de Noordstraat 2 voorkanten kunnen geven.

Woningbouw

De woningbouwopgave is een onderdeel van de dorpsvisie. Het toevoegen van voldoende woningen voor de lokale bevolking is hard nodig. In het bijzonder woningbouw voor jongeren, starters en senioren. Het gaat dan in het bijzonder om 1 en 2 persoonshuishoudens.

- De oude gemeentewerf is een ideale locatie voor woningbouw.
- De locatie Bijkerk zou ook woningbouw kunnen worden.
- Het toevoegen van appartementen.
- Bestaande panden slopen en iets nieuws ontwikkelen.
- Geen voorstander wonen boven horeca.
- Wonen boven winkels verder onderzoeken als kans voor jongeren en starters. Bovenwoningen stimuleren in het gebied rond de Noordstraat.
- Meer bewoners is goed voor Burgh en Haamstede.
- Geen voorstander van gecombineerde functies.
- Wonen is een economische drager - brengt andere dingen op gang.
- Wonen inzetten als defensief.
- Voorkeur heeft permanent wonen of deelwonen.

- Starterswoningen op de locatie van de huidige basisschool.
- Woningen zouden een mooi langgerekt lint kunnen vormen.

Gezondheidscentrum

Het samenbrengen van dienstverlenende functies in de gezondheidszorg is een ambitie uit de dorpsvisie. In de gesprekken komt dit voorstel regelmatig aan de orde:

- Functies in de dienstverlening bij elkaar brengen (tandarts, opticien, fysio, huisarts, apotheek,...).
- Voor bezoekers van dienstverlening in de zorg is parkeren voor de deur een randvoorwaarde.
- Gezondheidszorg kan uitstekend bij de Kriekemeet; goed bereikbaar, decentraal en toegankelijk.
- Overige dienstverlening van Burgh naar Haamstede
- Gezondheidscentrum: aan Kriekemeet
- Verhuizen van de tandarts: komende 3 tot 5 jaar nieuwe locatie ergens aan de Kriekemeet.
- Investeren in gezondheidscentrum in Haamstede en niet in Burgh;
- Een mogelijke locatie voor het zorgcentrum is naast de nieuwe locatie van de Market Plaza aan de noordzijde van Haamstede. Aandachtspunt is dat er goed gekeken wordt dat er voldoende parkeerruimte overblijft.
- Een alternatieve locatie van het zorgcentrum is aan De Roterij.
- Dienstverlening concentreren op de kop van Haamstede;

Kunst en cultuur

Kunst en Cultuur is een herkenbaar onderwerp. Naast het onderzoek van Bureau B+B is tijdens de omgevingsdialoog veel gedeeld over de kans, mogelijkheden en bedreigingen met betrekking tot Kunst en Cultuur:

- Kultuurhuis mooie blikvanger - dicht bij de levendigheid - weg van de horeca - volgt elkaar op.
- Katholieke kerk is op zoek naar alternatieven - mogelijk her ontwikkelen - niet toekomstbestendig - kerk geeft aan: water staat aan de lippen.
- Combineren van kerken!?
- Atelier aan huis - niet altijd rendabel.
- Een beeldenroute tussen Burgh en Haamstede.
- Budgetten voor cultuur vrijgemaakt moeten worden wil je Burgh in haar kracht zetten. Zijn die budgetten er?
- Spreiding kunst & cultuur is nu voldoende. Zo houd je qua kunst & cultuur ook de verbinding tussen Burgh en Haamstede. Noodzaak om kunst en cultuur in Burgh te concentreren wordt niet als zodanig gevoeld.
- Het verdienmodel van alleen cultuur is niet helemaal duidelijk maar je moet de mogelijkheid bieden dat ondernemers daar zelf een goede invulling aan kunnen geven.
- Het hoeft net perse in de vorm van een gebouw.
- Het aanzicht van Kop van Noordstraat is mooi en zou je moeten behouden/versterken.
- Kunst en Cultuur een multifunctionele ruimte voor theater dans en workshops en dan speciaal voor jongeren.
- Burg en Haamstede meer onder aandacht brengen met cultureel erfgoed en dergelijke.
- Meer cultuur bij het kasteel brengen. Ook zou er meer aandacht voor de bunkers in Burgh-Haamstede moeten zijn.
- In Burgh en Haamstede is een grote diversiteit aan kunst, cultuur en erfgoed.

- Behoud en verbeter waar mogelijk het cultuur-historische erfgoed.
- Faciliteer en ondersteun kunstuitingen en kunstevenementen.
- Het kasteel in Haamstede zou meer zichtbaar moeten zijn.

Regioschool

Het ontwikkelen van een Regioschool is een onderwerp dat voor de regio van belang is. Ook op lokaal niveau is het aan de orde gesteld:

- School van huidige locatie naar Burgh (Market Plaza)
- Eventueel grond verkopen om de regioschool mogelijk te maken;
- Op nr. 52 de regioschool vestigen met een schooltuin, weitjes en eventueel een bibliotheek. Vestiging van de regioschool is niet direct op de huidige locatie van de Market Plaza (nr. 52), maar iets naar achter (gebouw gericht op Burgh en “met de kont in het groen”). Dit alles bij voorkeur ingebed in een open groen gebied. Het avondgebruik van de regioschool stimuleren.
- Uit de groep komt de vraag hoe, uitgaande van de nieuwe locatie van de regioschool, het zit met de bereikbaarheid. Aangegeven wordt dat naar verwachting het aantal verkeersbewegingen minder zal zijn dan in het geval de Albert-Heijn op de huidige locatie blijft.
- Daarnaast valt de verplaatsing van de school verkeerd. Het is een slecht idee onder meer om de slechte bereikbaarheid.
- de school moest blijven in het dorp en dan wel op een centrale plaats
- Ook voor de school geldt dat deze goed ontsloten moet zijn.
- Verder geldt voor de (regio)school dat deze ook met het openbaar vervoer en ander vervoer goed bereikbaar moet zijn (NB er zijn op bushaltes).

Market Plaza/Markthal

De beoogde ontwikkelingen rondom Market Plaza zijn een terugkerend onderwerp van gesprek. Tevens is er behoefte aan het toevoegen van dagelijkse detailhandel in de vorm van een markthal:

- Voorstel om Market Plaza te verplaatsen naar de Kriekemeet.
- Market Plaza moet een goede bereikbaarheid hebben (voor bezoekers en voor laden en lossen)
- Clustering werkt versterkend.
- Market Plaza op de huidige plaats is goed voor Burgh en passend.
- Enkele vragen bij de verplaatsing van Market Plaza: Hoe ga je het financieren? Hoe kan je gaan uitwisselen met de huidige en nieuwe locatie? Past het ruimtelijk? Wat is een goede verbinding Kriekemeet met Noordstraat?
- Zo snel mogelijk helderheid over de AH-locatie. Dit verlamt het proces.
- Blijkbaar is de verplaatsing van de AH een heet hangijzer in de gemeente. Duidelijkheid daarover graag op korte termijn.
- Market Plaza op nr. 26 [zie spelbord] is geen bezwaar, mits er voldoende parkeerruimte overblijft.
- In Burgh richtte de discussie zich op Market Plaza: Is het goed om zo'n trekker weg te halen uit Burgh als je daar ook levendigheid wil houden. Je zou ook de ontsluiting van Market Plaza aan kunnen pakken door de Leliëndaleweg te verbreden. De meerderheid was echter voor verplaatsen van Market Plaza naar Haamstede (26 en deels 27, want alleen 26 is te klein) [zie spelbord] onder de voorwaarden dat daar geen blokkendoos, laat staan hoogbouw, mag komen. Het moet fatsoenlijk ingepast worden en passend bij Haamstede.
- Waarom is er een enorme verwachting dat de AH op de nieuwe plek wel een aantrekkingskracht zal hebben?

- De AH met bijbehorende winkels konden blijven, het enigste probleem was een de niet geweldige ontsluiting van uit de ringweg.
- Er werd zorgen uitgesproken over het verplaatsen van AH. De bewoners beseffen dat het geld zit bij AH, maar ze zien verplaatsing naar Haamstede niet zitten. Dit heeft mede te maken dat zij het gevoel hebben dat door de AH de slager en de groenteboer in Burgh gestopt zijn. Ze denken dan ook dat verplaatsing naar Haamstede een ongunstig effect kan hebben op de detailhandel aldaar.
- Verplaatsing van de AH naar Haamstede en de (regio) school op de plaats van AH heeft geen zin.
- Een markthal (kan in Burgh en of Haamstede) naast horeca en winkelen (streekproducten) en evenementen vloeiend in elkaar laten overlopen, en functioneren als een belangrijke ontmoetingsplek.
- Een Markthal/ Foodhall creëren in Burgh in combinatie met horeca en Kunst & Cultuur.

Kwaliteit

Behalve concrete en fysieke ingrepen is ook gesproken over kwalitatieve veranderingen die plaats moeten vinden:

- Niet zozeer meer voorzieningen, maar betere voorzieningen waaronder de openbare ruimte.
- De leegstand lost zich op als we trekkers sterk maken en op de juiste plek situeren.
- In Haamstede specialistische detailhandel toevoegen.
- Geen kledingwinkels of zaken die toeristische artikelen verkopen. De zaken moeten van kwalitatief niveau zijn.
- Verder in het gebied aan de Noordstraat kwalitatieve winkels toevoegen.
- De dorpsas meer autoluw maken.

- Verbinding Burgh en Haamstede meer robuust maken.
- De rust, het groen, het dorpse aanzicht in Burgh en Haamstede gewaarborgd moet worden in combinatie met kunst & cultuur en plaatselijke winkeltjes.
- Het dorp heeft mooie zaken en deze moeten we versterken, Het gaat om de kwaliteit en niet de kwantiteit.
- Er is behoefte dat het sfeervol is.
- Er moeten activiteiten worden ontwikkeld samen met de ondernemers en niet zoals het nu is met de kramen die er zijn waarbij de middenstand niet bij betrokken is.
- Burgh-Haamstede moet niet gaan lijken op Renesse.
- Bij een kwaliteitsslag horen ook passende infrastructurele voorzieningen. Die dienen altijd volgend te zijn en niet leidend in de kwaliteitsslag.
- Een uitbreiding van de voorzieningen in kwantitatieve zin is niet aan de orde (met de uitzondering van passende huisvesting voor jongeren en oudere een- en tweepersoonshuishoudens).
- Geef prioriteit aan kwaliteit boven kwantiteit.
- Cruciaal in deze benadering is dat uitgegaan zal worden van inherente en potentiële kwaliteiten en dat ontwikkeling op organische wijze hierop aansluit.

Een terugkerend signaal uit de gesprekken is de ambitie om een kwaliteitsslag te maken in Burgh en Haamstede. Er is behoefte om de kwaliteit van voorzieningen te verbeteren. Uit de gesprekken blijkt ook dat partijen daarbij ook veel van 'de ander' verwachten. En dat 'de ander' vaak ondersteuning nodig heeft om de kwaliteitsslag te kunnen maken of in te zien. Er is kennis en kunde bij de deelnemers aanwezig om elkaar daar in te

ondersteunen en te versterken. De kwaliteitsslag heeft betrekking op detailhandel, horeca, dienstverlening, kunst en cultuur.

Horeca:

Horeca is nu vooral aanwezig in Haamstede. Tijdens de gesprekken is gebleken dat er behoefte is aan horeca als trekker en als versterkende functie voor andere voorzieningen, zoals kunst, cultuur en toerisme:

- Horeca clusteren of juist verspreiden (keuze maken): voorkeur heeft verspreiden.
- Horeca versterkt andere functies.
- Horeca toevoegen in Burgh met een terrasfunctie.
- Horeca kan het beste netjes over beide kernen verspreid worden.
- De Ring in Haamstede: nieuw leven in blazen - was goed vanwege tijdelijke terrassen: verdere invulling geven.
- De Ring in Haamstede autovrij maken of tenminste autoluw maken.
- Afhaal aan de achterzijde maken om verkeerstromen uit elkaar te halen in Haamstede.
- Meer horeca + B&B aan de Ring in Haamstede.
- In Haamstede meer horeca concentreren.
- De horeca zou nog meer rond de kerk kunnen.
- Een bakker in Burgh is meer horeca dan bakker.

Gemeente

De rol van de gemeente is in diverse gesprekken aan de orde gekomen. De gemeente heeft meerdere rollen in het gebied (bestuurlijk, ambtelijk, beleidsmatig, investeerder, grondpositie, inrichting openbare ruimte, handhaving, etc.).

- Gevraagd wordt dat er heldere keuzes gemaakt worden vanuit de gemeente.
- Gevraagd wordt dat de gemeente transparant is in het maken van keuzes waarin burgers worden gehoord.
- De gemeente moet aandacht besteden aan het verbeteren van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte.
- Deelnemers geven aan dat de gemeente er niet is voor hen (specifiek vanuit kunst en cultuur).
- De gemeente staat onvoldoende open voor ideeën en samenwerking aan te gaan.
- De algemene conclusie is: dat de gemeente er niet is voor de inwoners, ondernemers en eigenaren.
- Er is hulp nodig van de gemeente voor onder andere het beschikbaar stellen van de openbare omgeving en financiële ondersteuning.

Sport

Sport is niet specifiek als een functie opgenomen. Er zijn vanuit de deelnemers de volgende opmerkingen gemaakt:

- Wellicht goed om uit te breiden met meer breedtesport. In het bijzonder In Burgh bij de sportvelden achter Market Plaza.
- Er is gesproken over het verplaatsen van de tennisbanen naar het sportcomplex.

Participatie

De volgende signalen zijn opgevangen die gebundeld zijn onder participatie. De betrokkenheid in het gebied is groot. In het kader van participatie verwachten de betrokkenen echter een andere positie of een andere manier van participatie.

- Bewoners zijn graag betrokken, maar of zij ook de zwijgende meerderheid vertegenwoordigen is onbekend.
- Betrokkenen willen Burgh en Haamstede aantrekkelijk maken door samenwerkingen op te zoeken en waar mogelijk die ook aan te gaan.
- Er zijn signalen opgevangen dat belanghebbenden zoals Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer geen samenwerking wensen in het gebied.
- Bewoners geven aan zelf weinig invloed te hebben en te zien over ontwikkelingen dan alleen bezwaar maken. Terwijl bewoners wel betekenis willen en kunnen geven zoals het beschikbaar stellen van hun uren, kennis en kunde. De vraag die gesteld wordt; hoe zorgen we dat dat ook gaat plaatsvinden?

Algemene conclusies

Van de zes gesprekstafels zijn algemene conclusies samengevat. Deze zijn aan het einde van de simulatieworkshop plenair gedeeld:

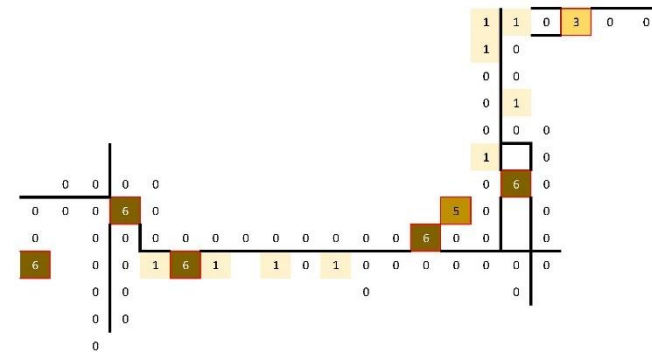
- De verplaatsing van Market Plaza is een heet hangijzer in de gemeente. Duidelijkheid daarover graag op korte termijn. *Dit onderwerp kwam bij meerdere gesprekstafels aan de orde.*
 - Budgetten voor cultuur moeten vrijgemaakt worden wil je Burgh in haar kracht zetten. Zijn die budgetten er?
 - Een mogelijke locatie voor het zorgcentrum is naast de beoogde locatie van Market Plaza aan de Kriekemeet. Aandachtspunt is dat er goed gekeken wordt dat er voldoende parkeerruimte overblijft. Een alternatieve locatie van het zorgcentrum is aan De Roterij.
 - De dorpsas moet meer autoluw gemaakt worden.
 - De verbinding tussen Burgh en Haamstede moet robuuster gemaakt worden.
- Vanuit Kunst en Cultuur is er behoefte voor samenwerking waarbij de gemeente en partijen zoals Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer ook partij zijn.
 - De gemeente is er onvoldoende voor de inwoners, ondernemers en eigenaren.
 - De verplaatsing van de (regio)school is verkeerd. Dit in verband met de bereikbaarheid. Verder geldt voor de (regio)school dat deze ook met het openbaar vervoer en ander vervoer goed bereikbaar moet zijn. *Dit onderwerp kwam bij meerdere gesprekstafels aan de orde.*
 - Er zijn vragen over de welstandscommissie en de inpassing van nieuwe projecten in het dorpse aanzicht.
 - De rust, het groen en het dorpse aanzicht in Burgh en Haamstede moeten gewaarborgd worden in combinatie met kunst & cultuur en plaatselijke winkeltjes. Tevens moet wonen boven winkels mogelijk gemaakt worden.
 - Het kasteel in Haamstede zou meer zichtbaar moeten zijn.
 - Deelnemers (bewoners) gaven aan zelf weinig invloed te hebben en te zien over ontwikkelingen dan alleen bezwaar maken. Bewoners willen graag de mogelijkheid krijgen om constructief te participeren.

Bijlage 4 – Hittekaarten

Per gebruiksfunctie is op basis van de resultaten van de spelborden een overzicht gemaakt van de wijzigingen die op alle zes de spelborden hebben plaatsgevonden. Deze wijzigingen zijn verbeeld in hittekaarten. Onderstaand zijn de hittekaarten weergegeven per gebruiksfunctie. Aanvullend zijn twee kaarten weergegeven. De eerste is een stapeling van alle wijzigingen, dat is de kansenkaart. De tweede kaart is een overzicht van alle functies die op de zes spelborden ongewijzigd zijn gebleven. Dat is de constante kaart.

Kunst en Cultuur

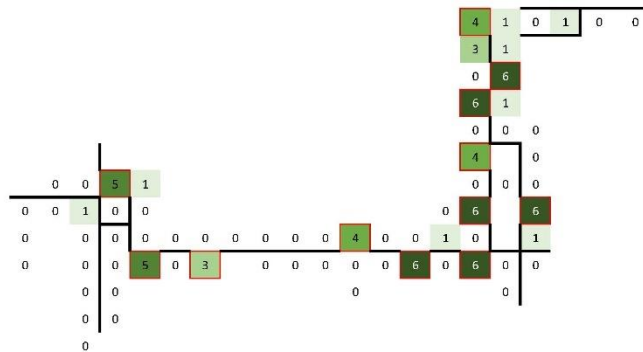
Vanuit de functie Kunst en Cultuur blijkt dat een groot deel van de voorzieningen op de huidige plek kunnen blijven zitten. Er zijn echter ook veel nieuwe locaties aangewezen waar Kunst en Cultuur toegevoegd kan worden. De nieuwe voorgestelde locaties liggen verspreid over Burgh en Haamstede.



Afbeelding: hittekaart Kunst en Cultuur.

Specialistische Detailhandel

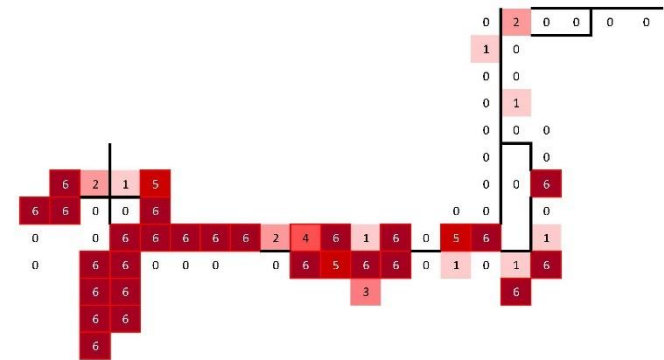
Vanuit de functie Specialistische Detailhandel is er een herkenbare spreiding van de voorzieningen. Een geringe verplaatsing van enkele Specialistische Detailhandel is voorgesteld. Voornamelijk een verschuiving naar de Noordstraat is voorstelbaar.



Afbeelding: Specialistische Detailhandel.

Wonen

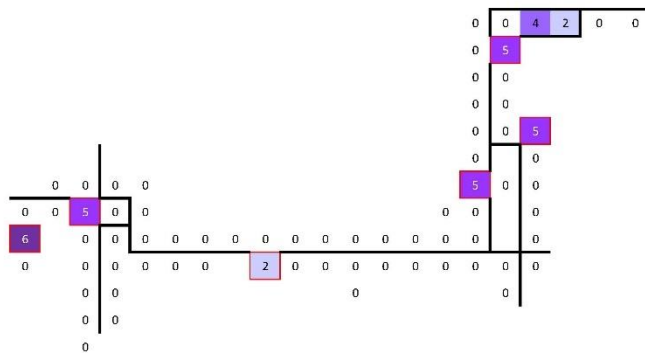
Vanuit de functie Wonen is de bestaande situatie herkenbaar. Het toevoegen van wonen op diverse locaties is zichtbaar. Enkele locaties worden meerdere malen genoemd. Transformatie van functie van de huidige functie naar wonen is vooral gericht op de ontwikkeling van Burgh.



Afbeelding: hittekaart Wonen

Dagelijkse Detailhandel

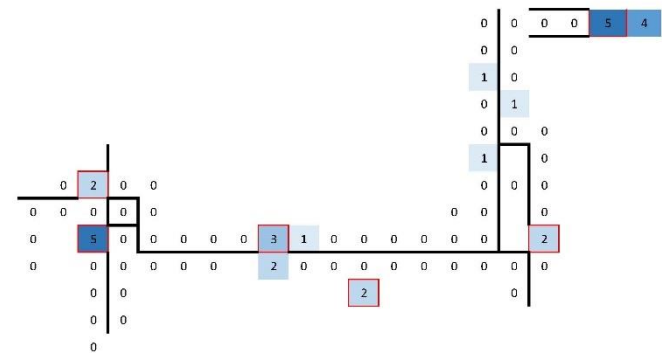
Vanuit de functie Dagelijkse detailhandel is een duidelijke verschuiving zichtbaar. Het toevoegen van detailhandel rondom de Kriekemeet is aan de orde op alle zes spelborden. Zichtbaar daarbij is dat ook in Burgh behoefte is aan dagelijkse detailhandel. Tijdens de gesprekken is het toevoegen van dagelijkse detailhandel in de vorm van een markthal genoemd voor Burgh en Haamstede.



Afbeelding: hittekaart Dagelijkse Detailhandel

Dienstverlening

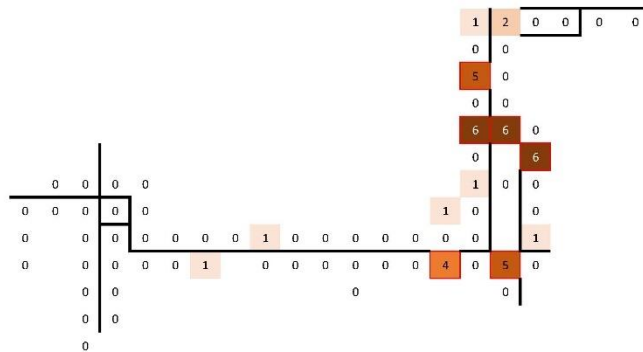
Vanuit de functie Dienstverlening is een duidelijke verschuiving en concentratie van dienstverlening zichtbaar. Voornamelijk de verschuiving richting de noordzijde van Haamstede en aan de oostzijde van Burgh. Tevens is een spreiding van dienstverlening voorgesteld in Haamstede. Deze functie lijkt de grootste verschuiving ten opzichte van de andere functies te bewerkstelligen.



Afbeelding: Hittekaart Dienstverlening

Horeca

Vanuit de functie Horeca is een kleine verschuiving te zien van een concentratie van horeca rondom de Ring in Haamstede naar andere locaties. Daarbij is Burgh ook voorgesteld om op een enkele locatie horeca toe te voegen (bij voorkeur in combinatie met Kunst en Cultuur).



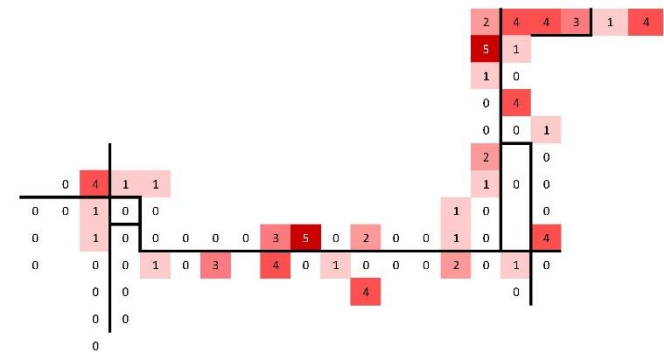
Afbeelding: Hittekaart Horeca

Kansenkaart

Op de hittekaart wijzigingen zijn alle veranderingen van alle functies gestapeld. De donkerrood gekleurde locaties geven transformatie van functies weer. De verschuivingen van de voorgaande kaarten zijn herkenbaar op de volgende locaties:

- Noordstraat
- Rondom de Kriekemeet / Noordzijde Haamstede
- Oostzijde Burgh
- De school

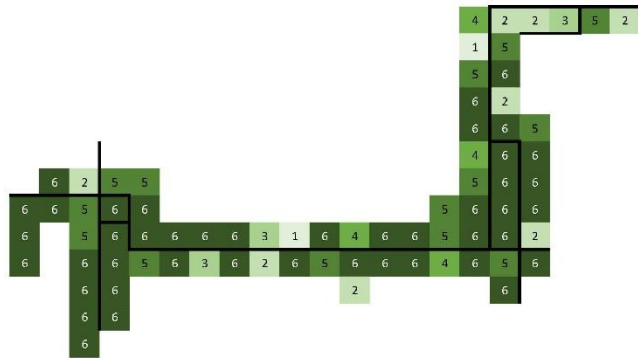
En diverse andere kleinere locaties. Dit is de kansenkaart waar aandachtig naar gekeken moet worden voor verdere uitvoering.



Afbeelding: hittekaart wijzigingen: kansenkaart

Constance kaart

Op onderstaande kaart is weergegeven wat ongewijzigd is. Dit is de constante kaart. Over de functies op deze locaties is men het eens dat ze op de juiste plek zitten voor een toekomstbestendig Burgh en Haamstede. Het is een geruststellende gedachte dat er voldoende kracht en kwaliteit zit in de bestaande situatie. Dit kan met zien als het fundament om vanuit daar aan de uitvoeringsagenda aan de slag te gaan.



Afbeelding: constante kaart.