

Samen geven we onze toekomst vorm

Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen:
verkenning naar haalbaarheid



Door: Verkenningsteam Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

18 december 2021

Versie: v1.0



REGIO DEAL
ZEEUWS-VLAANDEREN
SAMEN AAN DE SLAG VOOR EEN BETER EN STERKER ZEELAND

Inleiding

We zien in West Zeeuws-Vlaanderen een zonnige toekomst tegemoet wat goed leven, wonen, werken en leren betreft. We moeten dan wel slim omgaan met wat we in handen hebben en dat voortvarend uitbouwen. Dat vraagt ontwikkelkracht, samenwerking en lef. Zodat onze regio een aantrekkelijke plek is voor jong en oud. Met eigentijdse voorzieningen voor onder meer onderwijs, sport en zorg. Die voorzieningen hebben we te behouden en te versterken. Met een verkenning is in beeld gebracht wat er mogelijk is. De verkenning is een initiatief van de gemeente Sluis en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen . Daarbij is gekeken naar onze mogelijkheden om de regio een impuls te geven en daarmee een zo groot mogelijke maatschappelijk waarde te creëren. Ook is de haalbaarheid van ideeën in beeld gebracht. Deze rapportage bevat de uitkomsten van de verkenning.

18 december 2021

Verkenningsteam Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

Inhoud

1. Samenvatting	5
1.1 Context	6
1.2 Visie gebiedsontwikkeling Oostburg en omliggende kernen	8
1.3 Resultaten verkenning	9
1.4 Conclusies en advies	13
2. Context	16
2.1 Aanleiding	17
2.2 Integrale aanpak	20
2.3 Visie	21
2.4 Doelen	26
2.4.1 Leefbaar West Zeeuws-Vlaanderen	26
2.4.2 Duurzaam West Zeeuws-Vlaanderen	28
2.4.3 Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen	28
3. Opzet verkenning	30
4. Resultaten verkenning	37
4.1 Uitgangspunten Wonen, Zorg en Voorzieningen (Onderwijs, Detailhandel)	38
4.1.1 Uitgangspunten Zorg	39
4.1.2 Uitgangspunten Onderwijs & Sport	46
4.1.3 Uitgangspunten Detailhandel	48
4.1.4 Uitgangspunten Wonen	50
4.2 Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg	60
4.3 Businesscase: drie alternatieven zorgwijk en campus Oostburg, inclusief advies alternatievenkeuze	68
4.4 Vervolgproces	79
4.4.1 Wie? Projectorganisatie	81
4.4.2 Wat? Ruimtelijke kaders en planning deelprojecten	83
4.4.3 Wanneer? Volgordelijkheid en planning	84

4.4.4	Realisatieovereenkomsten	85
4.4.5	Participatie: samen geven we onze toekomst vorm	86
4.5	Samenwerkingsovereenkomsten	88
4.6	Risicoparaagraaf / Risico's en beheersmaatregelen	90
5.	Conclusies (en advies)	91
6.	Bijlage	95
6.1	Notitie zorginhoudelijke visie Vitaal WZV (HHM)	96
6.2	Woningbouwprogramma gemeente Sluis (SpringCo)	96
6.3	Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg (Van Kerkhoff)	96
6.4	Financiële verkenning Vitaal WZV (Rebel)	96
6.5	Procesvoorstel Participatie Vitaal WZV (BOOM)	96
6.6	Grondruilovereenkomst Centrum en Campus Oostburg	96
6.7	Samenwerkingsovereenkomst Centrumontwikkeling Oostburg	96



.Samenvatting



Samen geven we onze toekomst vorm

Op 14 april van dit jaar spraken de gemeente Sluis (de gemeente) en ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen (ZorgSaam) af de haalbaarheid van een integrale herontwikkeling van hun vastgoed in Oostburg te onderzoeken, evenals de mogelijkheden voor het bereiken van maximale maatschappelijke impact. Een verkenningsteam heeft hiervoor een verkenning uitgevoerd. Dit rapport is daarvan het resultaat. Het verkenningsteam concludeert dat een gezamenlijke herontwikkeling meerwaarde heeft voor de kern Oostburg en voor de andere kernen van de gemeente Sluis. Die waarde wordt nog groter als ook het herontwikkelen van het kernwinkelgebied in Oostburg daarbij wordt betrokken.

Het verkenningsteam adviseert de gemeente en ZorgSaam om daartoe de volgende stappen te zetten: De eerste stap is een grondruilovereenkomst over de wederzijdse grondposities in Oostburg om de beoogde zorgwijk, inclusief centrum voor wonen met zorg, mogelijk te maken en de campus met bovenlokale voorzieningen. Het verkenningsteam adviseert daarnaast een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de gezamenlijke, verenigde eigenaren van vastgoed in het centrum van Oostburg om ook het herontwikkelen van het winkelcentrum bij de gebiedsontwikkeling te betrekken en hen als volwaardig partner te betrekken. En af te spreken hoe zij dat zullen doen. De gemeente en ZorgSaam geven hiermee de eerste aanzet voor een totale gebiedsontwikkeling in de kern Oostburg, maar ook voor andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen in de rest van de gemeente Sluis.

1.1 Context

We hebben te maken met personeelstekorten in de zorg en in veel andere sectoren; het vastgoed van het onderwijs, de zorg en de overheid past niet meer bij de huidige eisen, functies, volumes en opvattingen. Zowel inhoudelijk als qua duurzaamheidseisen. Het gemeentehuis, het gebouw van het Zwin College, gezondheidscentrum Antonius en verpleeghuis De Stelle zijn aan het einde van hun technische levensduur, moeten verduurzaamd worden, zijn eigenlijk te groot en/of voldoen niet aan de eisen die (in de toekomst) aan de zorg, het onderwijs en aan de dienstverlening van een gemeente worden gesteld.



ZorgSaam wil ter vervanging van haar huidige gebouwen in Oostburg een nieuw medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum (voorheen Gezondheidscentrum Antonius), een nieuw centrum voor wonen en zorg met 96 woningen (voorheen De Stelle) en een nieuwe zorgwijk met minimaal 50 woningen realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat meer dan voorheen de verbinding wordt gelegd met het maatschappelijk leven in de kern en het centrum. Ook wil ZorgSaam haar (intramurale) vastgoed in IJzendijke, Aardenburg en Sluis ombouwen naar moderne zorgwijken voor 24-uurs zorg (bestaande uit minimaal 64 woningen) en de intensieve verpleeghuisplaatsen uit deze kernen concentreren in Oostburg (en in mindere mate) in Breskens. Doel van de zorgwijken is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Naast het ontwikkelen van zorgwoningen (in een andere setting dan voorheen) is het voor ZorgSaam ook van groot belang dat er voldoende woningen en (onderwijs- en sport)voorzieningen komen, die aansluiten bij de wensen en eisen van hun (toekomstige) medewerkers. Alleen dan kan het leveren van zorg in de toekomst geborgd worden.

De vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg hebben te kampen met leegstand door teruglopende detailhandel en zien kansen voor de ontwikkeling van hun vastgoed in samenwerking met wonen en zorg. Door slim samen te werken kan een impuls worden gegeven aan zowel de zorg als aan het kernwinkelgebied en daarmee aan het behouden en versterken van voorzieningen met een bovenlokaal karakter. Een unieke kans voor Oostburg. Één voor West-Zeeuws-Vlaanderen.

Ook is in deze verkenning de verbinding gemaakt met de regionale woonvisie en de lokale woningmarkt. De beschikbaarheid van goede woningen – op de juiste plaats, passend bij de woonwensen van jonge gezinnen en vitale ouderen – is randvoorwaardelijk voor een Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen met voldoende inwoners en voldoende arbeidspotentieel c.q. personeelscapaciteit. De beschikbaarheid van de juiste woningen is namelijk essentieel voor het versterken van de arbeidsmarkt en het behouden en versterken van de onderwijs- en sportvoorzieningen.

Het woonklimaat in West Zeeuws-Vlaanderen biedt hiertoe veel kansen. De sfeer is gemoedelijk en de kwaliteit van leven hoog. Natuur, strand en zee zijn dichtbij en dat geldt ook voor interessante (Vlaamse) steden. Er is een relatief hoge voorzieningsdichtheid en er zijn geen wachtlijsten bij de kinderopvang en het onderwijs. Ook de wachtlijsten voor woningen zijn kleiner dan elders. Toch is de beroepsbevolking de afgelopen decennia gekrompen. Dit komt enerzijds omdat opleidingen voor hoger opgeleiden ver weg zijn, waardoor jongeren vertrekken. Maar vooral ook omdat het huidige woning- en voorzieningenaanbod niet goed aansluit bij de vraag van de mensen die in Zeeuw-Vlaanderen willen blijven wonen of zich hier zouden willen vestigen. COVID 19 heeft daarnaast geleid tot een versnelde omarming van online werken,



winkelen en ontspannen, evenals tot een herwaardering van het wonen buiten de stad. In combinatie met de schaarste aan woningen in grote delen van Nederland zijn dat grote kansen voor West Zeeuws-Vlaanderen.

1.2 Visie gebiedsontwikkeling Oostburg en omliggende kernen

Om kwalitatief hoogwaardige voorzieningen te behouden moeten keuzes gemaakt worden en is een bepaalde mate van concentratie noodzakelijk. Dit geldt zowel voor onderwijs, sport en cultuur als voor de zorg. In het Masterplan Voorzieningen, visiedocument Krachtig Verbonden en het programma Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen is om die reden al eerder besloten tot een clustering van wonen, zorg en voorzieningen in de in vijf grootste kernen (Oostburg, Breskens, Sluis, IJzendijke en Aardenburg). Wonen, zorg en detailhandel versterken elkaar. In deze kernen voorzien we in de toekomst daarom ook een zorgwijk, dan wel een zorgwijk inclusief centrum voor wonen met zorg.

In zorgwijken kunnen zorgbehoefte langdurig zelfstandig blijven wonen. De zorgwijken zijn bestemd voor personen met een zorgbehoefte: thuiszorg (Zorgverzekeringswet) of WLZ-zorg zonder behandeling (Volledig Pakket Thuis). In de zorgwijk is de afstand tot voorzieningen beperkt en zijn de zorg en voorzieningen relatief snel, laagdrempelig en toegankelijk te bereiken.

De kern Oostburg heeft van oudsher een regionale functie. Het voortgezet onderwijs, bibliotheek, gezondheidscentrum, gemeentehuis, bouwmarkten, supermarkten en overdekt zwembad zijn er gehuisvest. We willen deze regionale voorzieningen verder integreren en versterken binnen een campusachtige setting. Grenzend aan het centrum van Oostburg, maar ook goed bereikbaar vanuit de andere kernen. Met voldoende parkeermogelijkheden en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De campus wordt ingericht als groene zone, met daarin ruimte voor een vernieuwde middelbare school en een nieuw medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum. Dit in nauwe samenhang en combinatie met reeds bestaande regionale voorzieningen zoals supermarkten en sportvoorzieningen.

De gemeente Sluis en ZorgSaam ondertekenden eerder dit jaar een intentieovereenkomst om te verkennen hoe ze als belangrijke maatschappelijke partners het voorzieningenaanbod in West Zeeuws-Vlaanderen kunnen behouden en versterken door slim samen te werken, vanuit ieders rol, verantwoordelijkheid en grondposities.

De gemeente Sluis en ZorgSaam willen dit doen met een totaalconcept dat essentiële voorzieningen voor zorg, wonen, werken, onderwijs en economie in de gemeente Sluis en de



regio West Zeeuws-Vlaanderen behoudt en versterkt. Dit totaalconcept moet een langetermijnperspectief bieden voor een leefbare, duurzame en vitale woonomgeving voor (de inwoners van) de gemeente Sluis. Hiermee wordt een grotere aantrekkingskracht voor nieuwe (permanente) inwoners beoogd, wat leidt tot een gezondere leeftijdsopbouw in de regio, het plaatsen van een sterke extra poot onder de economie, een brede ontwikkeling van het voortgezet onderwijs, betaalbare zorg op een kwalitatief goed niveau en een aantrekkelijk en bereikbaar hart voor de regio. Dit in relatie tot een goed netwerk van zorgvoorzieningen in de gemeente Sluis.

De gemeente en ZorgSaam beschikken samen over het eigendom van vrijwel alle gronden die voor laatstbedoelde ontwikkeling nodig zijn. Startpunt vormde dan ook de vastgoedopgaven waar beide partijen voor staan. Het gemeentehuis en het gebouw van het Zwin College zijn aan het einde van hun technische levensduur, moeten verduurzaamd worden en zijn eigenlijk te groot. ZorgSaam wil ter vervanging van haar huidige gebouwen in Oostburg een nieuw medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum, een nieuw centrum voor wonen met zorg en een nieuwe zorgwijk realiseren.

Slim samenwerken kan een impuls geven aan de ontwikkeling van de hele zuidwestflank van Oostburg en bijdragen aan het behouden en versterken van voorzieningen. Een unieke kans voor Oostburg en de andere kernen in de gemeente Sluis.

1.3 Resultaten verkenning

De afgelopen maanden is door de gemeente Sluis en ZorgSaam een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van bovengenoemde intentie en naar hetgeen daarvoor nodig zou zijn.

Daartoe heeft een verkenningsteam een aantal deelopdrachten uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in dit document bijeen gebracht. Daarbij is nadrukkelijk de input van een groot aantal stakeholders meegenomen. De opbrengsten uit de verkenning zijn nu beschikbaar als basis voor besluitvorming.

Ten behoeve van de besluitvorming zijn – in overleg met college, raad van bestuur, gemeenteraad en de stuur- en klankbordgroep – de uitkomst van de verkenning opgedeeld in een zestal onderdelen:



Figuur 1: resultaten verkenning

Bij een samenwerking, is het van belang om het op voorhand eens te zijn over de richting die partijen op willen gaan en de uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen (en die in het vervolgproces als richtlijn worden gehanteerd). We hebben het dan over zowel de **inhoudelijke, ruimtelijke als kwantitatieve uitgangspunten voor wonen, zorg en voorzieningen**.

Niet alleen de inhoudelijke, ruimtelijk en kwantitatieve uitgangspunten zijn belangrijk. Het is ook behulpzaam om het eens te zijn over het globale beeld van hoe het te ontwikkelen gebied er fysiek uit moet gaan zien. Hiertoe zijn er spreidings- en capaciteitskaarten gemaakt voor het hele grondgebied van de gemeente Sluis en een **globaal ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg**.

Er is een **businesscase** nodig waarin de verschillende (project- en referentie-)alternatieven financieel zijn doorgerekend. En waarin de maatschappelijke opbrengsten (kosten/baten) van de verschillende alternatieven in beeld worden gebracht.

In dialoog met diverse stakeholders zijn drie alternatieven tot stand gekomen. Deze kunnen als volgt worden beschreven.

1. Het referentiemodel (alternatief 1) gaat uit van de realisatie van een centrum voor wonen met zorg, een zorgwijk en een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum op de gronden van ZorgSaam, vernieuwing van het Zwin College en het gemeentehuis op de bestaande locatie; alles zonder verdere samenhang.
2. Alternatief 2 gaat uit van samenwerking tussen de gemeente en ZorgSaam, waarbij het centrum voor wonen met zorg op de locatie van het gemeentehuis wordt gerealiseerd. Een campus komt op de gronden van ZorgSaam en het Zwin College, grenzend aan

het sportcomplex. In dit geval kan de campus plaats bieden aan in ieder geval het Zwin College, het medisch centrum en woningbouw, aangevuld met:

- a. het gemeentehuis (variant a).
 - b. een basisschool met kinderopvang, waarbij het gemeentehuis in het bestaande gebouw van de basisschool gevestigd wordt (variant b).
3. Alternatief 3 gaat uit van samenwerking tussen de gemeente, ZorgSaam en de verenigde vastgoedeigenaren in het centrum, waarbij het centrum benut wordt voor de realisatie van een zorgwijk al dan niet inclusief medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum. De realisatie van de zorgwijk in het centrum zorgt dan voor een bundeling van detailhandel in een compacter centrumgebied.

Ook is overeenstemming nodig over het **vervolgproces** (wie doet wat, wanneer en wat mag dat kosten?), de **risico's** die daarbij worden genomen en welke **beheersmaatregelen** daar tegenover worden gezet.

Al deze afspraken en uitgangspunten zijn contractueel vast te leggen in één of meerdere **samenwerkingsovereenkomsten**, zodat deze juridisch afdwingbaar zijn. Anders blijft de samenwerking te vrijblijvend, zijn de rechtszekerheid en continuïteit onvoldoende geborgd naar elkaar en hebben de afspraken meer het karakter van een intentieovereenkomst, waardoor het risico bestaat dat de benodigde investeringen niet van de grond komen en plannen niet (binnen de afgesproken termijnen) gerealiseerd worden.

De bovengenoemde zes onderdelen worden in dit document en onderliggende bijlagen verder uitgewerkt.

Samenvattend geven de resultaten van de verkenning het volgende beeld:

Financieel

- Er is een investering nodig van in totaal tussen de 59,8 en 62,5 miljoen euro. Hiervan komt een bedrag van 33 tot 34 miljoen euro voor rekening van ZorgSaam en een bedrag tussen de 26,7 en 29,5 miljoen euro voor rekening van de gemeente Sluis.
- ZorgSaam heeft in haar begroting al rekening gehouden met de benodigde investeringen voor de nieuwbouw van De Stelle en het Gezondheidscentrum Antonius. De gemeente Sluis heeft de benodigde investeringen voor de vervangende nieuwbouw van het Zwin College en de verduurzaming van het gemeentehuis nog niet opgenomen in haar begroting. In ieder geval niet in deze omvang.
- Voor de gemeente Sluis geldt dat in alle alternatieven extra middelen nodig zijn. Incidenteel gaat het om een bedrag tussen de 1,4 tot 3,3 miljoen.

- De structurele effecten van de investeringen op de exploitatielasten van de gemeente Sluis variëren (op termijn) tussen de 900.000 euro en 1,1 miljoen euro.
 - **Alternatief 1** kost circa 1,1 miljoen euro per jaar extra. Daarvoor krijgt de gemeente een verbouwd gemeentehuis op de huidige locatie. Dit belemmert de verdere ontwikkeling van een samenhangend gebied tussen een winkelcentrum met zorgwoningen, een centrum voor wonen met zorg, een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum en een campus met onderwijs- en sportvoorzieningen in combinatie met woningbouw voor (jonge) gezinnen.
 - **Alternatief 2a** kost circa 900.000 euro per jaar extra (wat dus goedkoper is dan alternatief 1; het referentiemodel). De gemeente krijgt daarvoor een nieuw gemeentehuis op de campus, buiten het centrum. Er ontstaan kansen voor het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen in centrum (oorspronkelijke plan op grond waarvan de intentieverklaring is getekend en de verkenning is gestart).
 - **Alternatief 2b** kost circa 1 miljoen euro per jaar extra (wat dus iets goedkoper is dan alternatief 1; het referentiemodel). Het gemeentehuis gaat dan naar het huidige Multifunctioneel Centrum (MFC), in het centrum. Als extra ten opzichte van 2b ontstaat dan – op nadrukkelijk verzoek van de stakeholders – de mogelijkheid van een clustering van onderwijs en opvang (0-18 jaar) op de campus, gekoppeld aan sport- en zorgvoorzieningen die zich daar ook bevinden.
 - **Alternatief 3** is financieel vergelijkbaar met 2a/2b. Als extra ontstaat in dit alternatief de aanvullende mogelijkheid van een herontwikkeling van het winkelcentrum, in combinatie met zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen (in aanvulling op de traditionele detailhandel en de horeca die zich daar nu bevinden). Dit alternatief heeft de nadrukkelijke voorkeur van de vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg en sluit aan bij de eerdere motie van de gemeenteraad.
- Er is een projectorganisatie nodig, gepositioneerd buiten de gemeente Sluis en ZorgSaam, met een eigen opdracht, verantwoordelijkheden, budget, directeur en aansturing. Deze aansturing vindt plaats door meerdere opdrachtgevers (twee of drie) en heeft de mogelijkheid om de benodigde kennis, kunde en expertise extern in te huren. De kosten voor de projectorganisatie (begroot op circa 400.000 euro) worden – afhankelijk van het gekozen alternatief – evenredig verdeeld over de deelnemende partijen.

Overige

- De juridische borging vindt plaats door het ondertekenen van één of meerdere samenwerkingsovereenkomsten, waardoor de samenwerking niet vrijblijvend is maar afspraken juridisch afdwingbaar zijn zodat er voldoende rechtszekerheid en zekerheid over de continuïteit ontstaat, waardoor de benodigde investeringen van de grond komen. De samenwerkingsovereenkomsten zijn als bijlage bijgevoegd.
- Om draagvlak te vergroten en de inwoners en gebruikers mede verantwoordelijk te maken voor hun fysieke leefomgeving, adviseert het verkenningsteam om inwoners en (toekomstige) gebruikers actief te betrekken bij de verdere planvorming. Hiertoe is een procesplan opgesteld.

1.4 Conclusies en advies

Door de opgaven van ZorgSaam en de gemeente Sluis samen op te pakken, bereiken we een beter resultaat. Niet alleen voor de deelnemende partijen, maar ook voor heel Oostburg en voor de hele gemeente Sluis. Zeker als ook de gezamenlijke, particuliere vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg meedoen met de herontwikkeling van hun winkelvastgoed.

Het verkenningsteam adviseert dan ook om alternatief 3 verder uit te werken. Dit alternatief voorziet in een totale gebiedsontwikkeling in de kern Oostburg, inclusief de realisatie van een centrum voor wonen met zorg op de huidige locatie van het gemeentehuis (voorheen de Stelle), een campus met regionale voorzieningen ten zuidwesten van het winkelcentrum (inclusief nieuwbouw van het voortgezet onderwijs, een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum en eventueel met het primair onderwijs, de kinderopvang en een nieuwe opzet voor een woonbuurt met gezinswoningen in het groen en dichtbij de voorzieningen) en de herontwikkeling van het winkelcentrumgebied waarin naast traditionele detailhandel en horeca ook ruimte is voor zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen. Parallel aan de ontwikkelingen in Oostburg (met een nieuw centrum voor wonen met zorg en naast gelegen zorgwijk) zullen de woonzorgcentra in IJzendijke, Sluis en Aardenburg worden opgebouwd naar moderne zorgwijken. Dichtbij de voorzieningen en inclusief mogelijkheden voor ontmoeting en 24-uurs zorg.

Om alternatief 3 mogelijk te maken is het van belang dat ZorgSaam en de gemeente Sluis eerst een besluit nemen over de uitruil van hun grondposities. Daarvoor zijn twee varianten verkend. Eén waarbij het gemeentehuis wordt verplaatst naar een locatie binnen te realiseren campus (alternatief 2a) en één waarbij het gemeentehuis wordt verplaatst naar het huidige MFC en de kinderopvang en het primair onderwijs een nieuw onderkomen krijgen in de campus, nabij het

nieuw te bouwen voortgezet onderwijs, het medisch centrum (met geïntegreerd gezondheidscentrum), de sportvelden, het sportcomplex en nabij de nieuw te ontwikkelen woonbuurt voor (jonge) gezinnen (alternatief 2b). Ondanks het feit dat deze laatste variant (2b) iets duurder is, adviseert het verkenningsteam toch te opteren voor de realisatie van de variant waarbij het gemeentehuis naar het MFC verhuist en het primair onderwijs en de kinderopvang een plekje krijgen in de campus. We hebben daar vier redenen voor:

- Ten eerste de doorgaande leer- en zorglijn tussen 0 en 18 jaar (onderwijscampus) die we hiermee kunnen realiseren.
- Ten tweede de koppeling tussen het onderwijs en de kinderopvang enerzijds en het sport- en zorgaanbod anderzijds, dat op de campus aanwezig is.
- Ten derde het behoud van het gemeentehuis als één van de publiekstrekkingen in het centrum.
- Ten vierde het feit dat een nieuwe basisschool en kinderopvang en de verhuizing van het gemeentehuis naar een bestaand pand sneller te realiseren zijn, dan wanneer er helemaal blanco een nieuw gemeentehuis ontwikkeld moet worden. Dit laatste argument is belangrijk omdat ZorgSaam zo snel mogelijk vervangende nieuwbouw voor De Stelle wil kunnen realiseren op de vrijkomende locatie van het huidige gemeentehuis.

Op basis van de bovengenoemde resultaten (en de gesprekken hierover met de betrokken partijen) concluderen we dat de realisatie van het project conform alternatief 3 in combinatie met 2b haalbaar is en de meeste maatschappelijke meerwaarde oplevert.

Als afsluiting van de verkenningsfase en in aanloop naar de planvormingsfase adviseren wij u dan ook om:

1. In te stemmen met de uitgangspunten (inhoudelijk, ruimtelijk, kwantitatief).
2. Zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van alternatief 2b en parallel daaraan te starten met de verdere uitwerking van alternatief 3.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van benodigde financiële middelen voor investeringen en jaarlasten (principebesluit; begrotingswijziging volgt later).
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van benodigde middelen in termen van menskracht: inrichten projectorganisatie (samenstelling, positionering, kosten, kostenverdeling).
5. In te stemmen met de wijze van participatie (inwoners; gebruikers Gezondheidscentrum Antonius; winkeliers centrum Oostburg; patiëntenvereniging en bestuur medische staf ZorgSaam; ouders, personeel en leerlingen voortgezet en primair onderwijs) voor onder



meer het uitwerken van het definitief ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en later ook voor de deelprojecten

6. Een grondruilovereenkomst te sluiten tussen ZorgSaam en de gemeente Sluis waarin afspraken worden gemaakt over de uitruil van de grondposities van ZorgSaam en de gemeente Sluis in Oostburg om alternatief 2b mogelijk te maken.
7. Een samenwerkingsovereenkomst te sluiten tussen de gemeente Sluis, ZorgSaam en de Stichting herontwikkeling vastgoed Oostburg met betrekking tot de herontwikkeling van het winkelcentrum inclusief zorgwoningen en (maatschappelijke) voorzieningen (alternatief 3)
8. In te stemmen met het vervolgproces: onder andere het inrichten van een projectorganisatie, uitwerken masterplan (inclusief definitief ruimtelijk ontwerp en planning deelprojecten), de bijbehorende kosten (en de verdeling daarvan).

Na de planvormingsfase (ongeveer één jaar) kan gestart worden met de realisatiefase.



.Context



2.1 Aanleiding

Er waren meerdere aanleidingen voor ZorgSaam en de gemeente Sluis om met een plan voor een integrale gebiedsontwikkeling te komen en een verkenning te doen naar de haalbaarheid daarvan.

We noemen er een aantal:



Figuur 2: aanleidingen verkenning

Groeiende zorgkloof:

In Nederland hebben we een grote maatschappelijke opgave om de zorg van zorgbehoevenden ook in de nabije toekomst toegankelijk te houden. Enerzijds leidt een vergrijzende bevolking tot een toegenomen zorgvraag. Anderzijds neemt het aantal mensen dat zorg kan bieden af. Met minder handen is er meer zorg te organiseren. Juist in Zeeuws-Vlaanderen, met een vergrijzende bevolking, is deze kloof al voelbaar.

Personeelstekorten arbeidsmarkt:

Er is een groot personeelstekort op de arbeidsmarkt, zeker ook in de zorg. Niet alleen in de toekomst, maar ook nu al. Volgens de Zeeuwse Zorg Coalitie zijn de tekorten het meest nijpend onder verzorgenden, verpleegkundigen, psychiaters en huisartsen. Gezien de verwachte zorgvraag zal het tekort in de zorg de komende 10 jaar verder oplopen, aldus de Zeeuwse Zorg Coalitie. Uit de Spanningsindicator Arbeidsmarkt van het UWV blijkt dat de arbeidsmarkt in Zeeland zeer krap is. Is de arbeidsmarkt krap, dan is weinig aanbod van werkzoekenden voor



vacatures. Dat maakt het voor werkgevers relatief lastig om geschikt personeel te vinden.¹ Volgens het ZB/Zeeuws Planbureau blijft de Zeeuwse beroepsbevolking vooralsnog op peil door mensen die van buiten Nederland in Zeeland komen wonen. Deze buitenlandse instroom in (zorg)beroepen is echter onvoldoende om de stijgende tekorten in komende jaren helemaal op te vangen. Daarom zijn ook andere ingrepen nodig. Waaronder het anders organiseren van de zorg. Het creëren van de juiste woningen en woonomgeving om vestigers aan te trekken en te binden zijn in het licht van een krappe arbeidsmarkt van essentieel belang.

Extramuralisering zorg:

De extramuralisering in de zorg leidt tot een veranderende vastgoedstrategie. Onder andere vanuit de 'Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen' wordt al langer nagedacht over deze vastgoedstrategie. Duidelijk is in ieder geval dat er keuzes gemaakt moeten worden, willen we de zorg ook in de toekomst organiseerbaar, betaalbaar en in de nabijheid (be)houden.

ZorgSaam onderscheidt voor het leveren van haar zorg 3 niveaus:

- **Thuis in de wijk;** planbare zorg en ondersteuning, beschikbaar in alle kernen
- **Zorgwijken,** waar 24 uur per dag ook niet planbare zorg beschikbaar is
- **Centra voor wonen met zorg,** met intensieve complexe verpleeghuiszorg

Omdat de centra voor wonen met zorg geconcentreerd worden in twee kernen (Oostburg en Breskens) is met name in Oostburg een uitbreiding van het aantal eenheden noodzakelijk. Ook het concept verandert. Zowel de zorgwijken als de centra voor wonen met zorg krijgen de vorm van hofjes, met voldoende ontmoetingsruimtes, dichtbij de voorzieningen. Dit zorgt voor een prettiger woonomgeving voor de zorgbehoevenden en maakt het vastgoed flexibeler als in de toekomst de doelgroep en/of de wet- en regelgeving verandert. Dan kunnen de zorgwijken en centra voor wonen met zorg ook gemakkelijk worden opgebouwd of gebruikt voor andere doelgroepen, zoals starters of alleenstaanden.

Transitieplan voortgezet onderwijs:

Binnen het voortgezet onderwijs geven onderwijskundige vernieuwingen en een gewijzigd leerlingaantal noodzaak tot aanpassingen in het schoolgebouw. Ook biedt een nieuw schoolgebouw kansen voor een sluitende begroting voor het voortgezet onderwijs in Oostburg. Eerder stelden we in het kader van de Regiodeal een 'Transitiearrangement voor het Voortgezet Onderwijs' op, waarin de gewenste veranderingen werden vastgelegd.

¹ Bron: <https://www.werk.nl/arbeidsmarktinformatie/dashboards/spanningsindicator>

**Leegstand centrum Oostburg;**

De traditionele detailhandel neemt af. Dit leidt tot leegstand in het centrum. Hiervoor voorzien we twee oplossingsrichtingen. Enerzijds de concentratie van het winkelaanbod in een compacter winkelcentrumgebied door onder meer het verplaatsen van winkels uit de aanloopstraten naar het centrum, via stedelijke ruilverkaveling. Anderzijds door te zoeken naar een alternatieve invulling en/of kostendrager voor het vastgoed in het centrum, bijvoorbeeld in de vorm van een combinatie van wonen, zorg en andere maatschappelijke voorzieningen. Deze beweging past in het Masterplan 2.0 zoals dat eerder door de winkeliers en vastgoedeigenaren is opgesteld.

Verduurzamingsopgave maatschappelijk vastgoed (onderwijs, zorg en gemeente):

In 2030 (en in 2050) gelden er strengere wettelijke eisen rondom de duurzaamheid van het maatschappelijk vastgoed. Duidelijk is dat de noodzakelijke aanpassingen van het bestaande vastgoed vele miljoenen euro's zal kosten om deze te laten voldoen aan de eisen van 2030. Het voldoen aan de eisen van 2050 lijkt binnen de huidige gebouwen bijna onmogelijk. De kans bestaat dus dat bij noodzakelijke verbouwingen over twintig jaar blijkt dat er dan alsnog nieuwbouw moet komen. Het is dus raadzaam daar nu al over na te denken. Dit nadenken past ook binnen de duurzaamheidsvisie die nu in ontwikkeling is en binnen de reeds uitgesproken ambities voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.

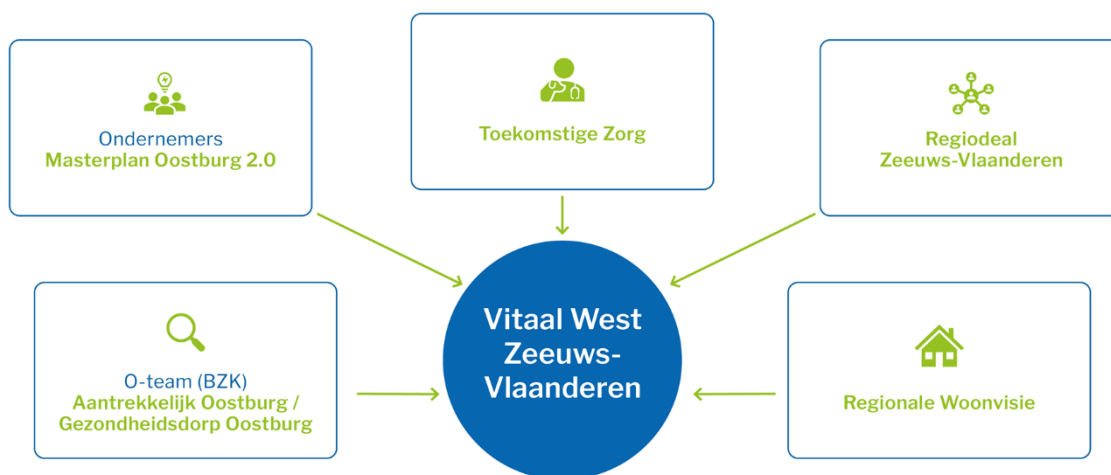
Mismatch op woningmarkt:

Er is een mismatch tussen de beschikbare woningvoorraad in de gemeente Sluis en de woonwensen van jonge, werkende huishoudens. Doordat veel huizen als tweede woning worden gebruikt, liggen de prijzen nog steeds relatief hoog. Maar zelfs een goedkoop huis trekt huishoudens niet over de streep indien het niet voldoet aan hun woonwensen. Om jonge, werkende huishoudens aan de gemeente Sluis te binden, moeten dus eigentijdse woningen aan de voorraad worden toegevoegd. De contouren voor het nieuwe woonbeleid liggen reeds vast in de Regionale Woonvisie, zoals deze binnenkort zal worden vrijgegeven voor inspraak. De uitgangspunten vanuit deze visie moeten worden vertaald naar een meerjaren uitvoeringsprogramma voor de woningbouw in de gemeente Sluis. Uitgesplit per doelgroep/woonsegment en per kern.



2.2 Integrale aanpak

Zoals hierboven beschreven lopen er al veel trajecten ten aanzien van wonen, zorg en voorzieningen in de gemeente Sluis.



Figuur 3: Trajecten gemeente Sluis

We begonnen de verkenningen voor een Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen dan ook niet blanco. Er is al veel voorwerk gedaan ten aanzien van opvattingen over wonen, zorg en voorzieningen in West Zeeuws-Vlaanderen en de kern Oostburg. We noemen er een aantal:

- Door het O-team is met steun van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) een plan ontwikkeld voor een **Aantrekkelijk Oostburg**. Dit plan ging uit van een **Gezondheidsdorp Oostburg**.
- Door de ondernemers in Oostburg is een **Masterplan Oostburg 2.0** opgesteld. Dat wil van Oostburg hét centrum voor bestuur, winkels, zorg, onderwijs en cultuur maken.
- Binnen het programma **Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen** is een plan ontwikkeld voor het dichten van de zorgkloof. Dat programma kent 4 programmalijnen: Integrale (toegang tot) zorg; Integratie 1^e en 2^e en 3^e lijn; Clusteren wonen, zorg & voorzieningen; Opleiden & arbeidsmarkt. De programmalijn 'Clusteren van wonen, zorg en voorzieningen' wil via het instrument van ruimtelijke ordening een oplossing bieden voor de uitdagingen in de zorg.
- Verschillende projecten binnen de **Regiodeal (Zeeuws-Vlaanderen)** werken aan het versterken van de Brede Welzijnsindicatoren (BWI's) en aan het behoud van



voorzieningen (waaronder het 'Transitiearrangement voor het Voortgezet Onderwijs' en de 'Kraamkamer van het primair onderwijs').

- Voor zowel het onderwijs, de zorg, de arbeidsmarkt als het voorzieningenaanbod zijn voldoende, geschikte woningen randvoorwaardelijk. De **Regionale Woonvisie** (en bijbehorende uitvoeringsprogramma) voorziet in een transformatie van de woningvoorraad en geeft een impuls aan de woningmarkt.

Binnen de verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen brengen we de opbrengsten vanuit de verschillende trajecten samen tot een integrale aanpak en gebiedsontwikkeling en vertalen we de verschillende visies naar een integrale en praktische toepassing voor zowel de kern Oostburg als de gehele gemeente Sluis.

2.3 Visie

Leefbaarheid en ontgroening / Nieuwe impulsen zijn bereikbaar

Het leven in West Zeeuws-Vlaanderen is goed. De sfeer is gemoedelijk, het is er veilig en er is volop ruimte en rust om te ontspannen. Natuur, strand en zee zijn dichtbij en dat geldt ook voor interessante steden, zoals Brugge en Gent. Er is genoeg werk en er komen ook jonge huishoudens naar Zeeuws-Vlaanderen, maar toch is de beroepsbevolking de afgelopen decennia gekrompen. Daardoor heeft de regio niet alleen te maken met vergrijzing, maar ook met ontgroening.

Bereikbaarheid lijkt de belangrijkste verklaring voor ontgroening. De bereikbaarheid van familie en vrienden die elders in Nederland wonen, van grootstedelijke voorzieningen, van opleidingen en van banen voor hoger opgeleiden.

Als jongeren en gezinnen wegtrekken, kalft ook het draagvlak voor de voorzieningen af die belangrijk zijn voor de kwaliteit van het leven van deze gezinnen. Denk aan sportclubs en scholen. Huishoudens komen niet naar Zeeuws-Vlaanderen als ze hier niet de woning, het onderwijs of de sport vinden die bij ze past. Onderzoekers wijzen op het risico van een vicieuze cirkel: door het wegtrekken van gezinnen vermindert het draagvlak voor voorzieningen. Door het verdwijnen van deze voorzieningen wordt de gemeente Sluis minder aantrekkelijk, waardoor nog meer gezinnen vertrekken.

Maar juist omdat West Zeeuws-Vlaanderen een prettig woonklimaat heeft, is het omgekeerde ook waar. Als het lukt om de gezinnen weer aan West Zeeuws-Vlaanderen te binden, stijgt het



draagvlak voor de voorzieningen, neemt de aantrekkelijkheid van West Zeeuws-Vlaanderen verder toe en kan de regio nog meer gezinnen aan zich binden. Om Zeeuws-Vlaanderen aantrekkelijk te houden voor jonge huishoudens, moeten we op een aantal thema's (tijdelijk) een extra stapje zetten.

Mede doordat het werken, leren, winkelen en ontspannen op afstand gemeengoed wordt én huizen in en om de Randstad voor veel mensen onbetaalbaar zijn, ligt er nu een grote kans voor West Zeeuws-Vlaanderen. Zo vermindert werken op afstand de noodzaak om dicht bij je werk te wonen. Als je minder vaak naar kantoor hoeft, gaan de voordelen van het wonen in Zeeuws-Vlaanderen zwaarder wegen.

Zorgwijken in 5 kernen en in Oostburg campus met bovenlokale voorzieningen

Zorgwijken

Om kwalitatief hoogwaardige voorzieningen te behouden, moeten keuzes gemaakt worden en is een bepaalde mate van concentratie noodzakelijk. Dit geldt zowel voor onderwijs, sport, cultuur en zorg. In het Masterplan Voorzieningen, visiedocument Krachtig Verbonden en het programma Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen is om die reden al eerder besloten tot een clustering van wonen, zorg en voorzieningen in de in vijf grootste kernen (Oostburg, Breskens, Sluis, IJzendijke en Aardenburg). Wonen, zorg en detailhandel versterken elkaar. In deze kernen voorzien we in de toekomst daarom ook een zorgwijk, of een zorgwijk inclusief centrum voor wonen met zorg.

In zorgwijken kunnen zorgbehoefte langdurig zelfstandig blijven wonen. De zorgwijken zijn bestemd voor personen met een zorgbehoefte: thuiszorg (Zorgverzekeringswet) of WLZ-zorg zonder behandeling (Volledig Pakket Thuis). In de zorgwijk is de afstand tot voorzieningen beperkt en zijn de zorg en voorzieningen relatief snel, laagdrempelig en toegankelijk te bereiken.

De intensieve complexe verpleeghuiszorg (geleverd binnen of vanuit een centrum voor wonen met zorg) wordt geconcentreerd in Oostburg en Breskens. Omdat in Oostburg ook de intramurale zorg van Trangel Zorg (gehandicaptenzorg) en Emergis (GGZ) gesitueerd is, zijn slimme samenwerking nodig. Bijvoorbeeld op het gebied van gecombineerde nacht- en weekenddiensten, dagbesteding en/of de uitwisseling van gespecialiseerd personeel en speciale apparatuur. Elders in Zeeuws-Vlaanderen worden als goede resultaten geboekt met de zogenaamde zorgcirkels.



De aanwezigheid van een centrum voor wonen met zorg (en andere vormen van intramurale zorg) biedt ook kansen en mogelijkheid voor de aangrenzende zorgwijk in Oostburg.

Door deze zorgwijk te situeren in het centrum van Oostburg ontstaan er ook kansen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum. Enerzijds door zorgwoning toe te voegen in het centrum waardoor er een extra kostendrager ontstaat voor het vastgoed, omdat het rendement op de investering niet alleen uit de winkel hoeft te komen maar ook vanuit de (bovengelegen) woningen. Anderzijds kan het (teruglopende) winkelareaal (in de plint) worden aangevuld met (para)medische diensten en sociaal maatschappelijke voorzieningen die aansluiten bij de ouder wordende doelgroep.

Daarnaast hopen we door het aanbieden / toevoegen van een interessant, geclusterd aanbod van wonen, zorg en voorzieningen oudere inwoners te verleiden om naar dit gebied te verhuizen, waardoor er in andere wijken woningen vrijkomen voor starters en (jonge) gezinnen.

De onderstaande figuur geeft deze kansen en ambitie schematisch weer.



Figuur 4: Visie zorgwijk



Campus

De kern Oostburg heeft van oudsher een regionale functie. Het voortgezet onderwijs, bibliotheek, gezondheidscentrum, gemeentehuis, bouwmarkten, supermarkten en een overdekt zwembad zijn er gehuisvest. We willen deze regionale voorzieningen verder integreren en versterken binnen een campusachtige setting. Grenzend aan het centrum van Oostburg, maar ook goed bereikbaar vanuit de andere kernen. Met voldoende parkeermogelijkheden en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De campus wordt ingericht als groene zone, met daarin ruimte voor een vernieuwde middelbare school en een nieuw medisch centrum met een geïntegreerd gezondheidscentrum. Dit in nauwe samenhang en combinatie met reeds bestaande regionale voorzieningen zoals supermarkten en sportvoorzieningen.



Figuur 5: Samenstelling campus



Samenwerken en krachten bundelen

De gemeente Sluis en ZorgSaam ondertekenden eerder dit jaar een intentieovereenkomst om te verkennen hoe ze als belangrijke maatschappelijke partners het voorzieningenaanbod in West Zeeuws-Vlaanderen kunnen behouden en versterken door slim samen te werken, vanuit ieders rol, verantwoordelijkheid en grondposities.

De gemeente Sluis en ZorgSaam willen dit doen met een totaalconcept voor het behouden en versterken van essentiële voorzieningen voor zorg, wonen, werken, onderwijs en economie in de gemeente Sluis en de regio West Zeeuws-Vlaanderen. Dit totaalconcept moet een langetermijnperspectief bieden voor een leefbare, duurzame en vitale woonomgeving voor (de inwoners van) de gemeente Sluis. Hiermee wordt de aantrekkingskracht voor nieuwe (permanente) inwoners vergroot, wat leidt tot een gezondere leeftijdsopbouw in de regio, het plaatsen van een sterke extra poot onder de economie, het bijdragen aan een brede ontwikkeling van het voortgezet onderwijs, betaalbare zorg op een kwalitatief goed niveau en een aantrekkelijk en bereikbaar hart voor de regio. Dit in relatie tot een goed netwerk van zorgvoorzieningen in de gemeente Sluis.

De gemeente en ZorgSaam beschikken samen over het eigendom van vrijwel alle gronden die voor laatstbedoelde ontwikkeling nodig zijn. Startpunt vormde dan ook de vastgoedopgaven waar beide partijen voor staan. Het gemeentehuis en het gebouw van het Zwin College zijn aan groot onderhoud toe, moeten verduurzaamd worden en zijn eigenlijk te groot en ZorgSaam wil ter vervanging van haar huidige gebouwen in Oostburg een nieuw medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum, een nieuw centrum voor wonen met zorg en een nieuwe zorgwijk realiseren.

Slim samenwerken kan een impuls geven aan de ontwikkeling van de hele zuidwestflank van Oostburg en bijdragen aan het behouden en versterken van voorzieningen. Een unieke kans voor Oostburg en de andere kernen in de gemeente Sluis.



2.4 Doelen

De uitdagingen van nu: leefbaarheid regio

De leefbaarheid van Oostburg en die van andere kernen binnen de gemeente Sluis is een actueel onderwerp. We hebben te maken met uitdagingen rondom demografie, krapte op de arbeidsmarkt, druk op winkels en voorzieningen en een achterblijvende kwaliteit van de woningvoorraad. Daarbij moeten we onze gebouwen duurzaam maken en voorzichtig omgaan met klimaat, energie en waterberging. Vitaliteit is ook een belangrijk thema. Een gezonde leefstijl en positieve gezondheid zijn immers van belang voor iedereen.

Een slimme, toekomstgerichte aanpak is nodig, waarbij we kansen benutten en voorzieningen versterken. Specifieke vraagstukken spelen daarbij een rol: leegstand in het centrum van Oostburg, personeelstekorten in de zorg, de beschikbaarheid van geschikte huisvesting voor zorgmedewerkers, een versnipperend zorgaanbod, zorgvastgoed dat niet langer passend is en verduurzamingsopgaven van het gemeentehuis, het voortgezet onderwijs en het gezondheidscentrum.

Het hoofddoel is van deze verkenning is een leefbaar, duurzaam en vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. We lichten de verschillende onderdelen hieronder toe.

2.4.1 Leefbaar West Zeeuws-Vlaanderen





We streven naar het behouden van voorzieningen die de kwaliteit van leven in West Zeeuws-Vlaanderen op peil houden. We noemen de volgende aspecten die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en het vestigingsklimaat.

- **Toekomstbestendige zorg:** de zorg efficiënter organiseren, waardoor we met minder mensen meer (c.q. de benodigde) zorg kunnen leveren. Daarnaast willen we het vastgoed flexibeler en toekomstbestendiger maken. Zowel zorginhoudelijk als economisch en bedrijfsmatig.
- **Toekomstbestendig voortgezet onderwijs:** een gebouw dat passend is bij de onderwijskundige vernieuwingen en bij het nieuwe aantal leerlingen. En een sluitende begroting van het onderwijs door het terugdringen van de exploitatiekosten van het schoolgebouw.
- **Een aantrekkelijk, levendig (winkel)centrum in Oostburg** met een geconcentreerd aanbod van winkels, horeca en andere functies in een eigen sfeer dat zich onderscheidt van de andere kernen.
- **Een campus met alle bovenlokale voorzieningen** zoals supermarkten, een gezondheidscentrum, voortgezet onderwijs en een sportcomplex. De voorzieningen zijn op zichzelf belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid en het vestigingsklimaat, maar ook de samenhang tussen de voorzieningen zorgt ervoor dat het gebruik wordt versterkt en zorgt voor een sterke regionale functie voor alle inwoners van West Zeeuws-Vlaanderen.
- **Realiseren van voldoende, aantrekkelijke woningen in de gemeente Sluis** die aansluiten bij de behoeften van de huishoudens (die op hun beurt nodig zijn om de voorzieningen in West Zeeuws-Vlaanderen in de lucht te houden).
- **Versterken van de arbeidsmarkt:** we hebben nu al te maken met een groot tekort op de arbeidsmarkt in veel verschillende sectoren. Dit tekort zal de komende jaren naar verwachting alleen maar verder toenemen. Door essentiële voorzieningen (zoals de zorg en het onderwijs) efficiënter in te richten, worden deze minder arbeidsintensief waardoor zij ook bij een afnemend arbeidspotentieel (door vergrijzing en ontgroening) overeind kunnen blijven. Daarnaast willen we - door het aanbieden van voldoende, aantrekkelijke woningen – een verdere afname van het arbeidspotentieel stoppen of omkeren.



2.4.2 Duurzaam West Zeeuws-Vlaanderen



Eenzijds willen we voldoen aan de klimaateisen van 2030 en daarmee een bijdrage leveren aan het beperken van de klimaatverandering. Anderzijds willen we ook inspelen op die klimaatverandering door bij de gebiedsontwikkeling voldoende aandacht te hebben voor de vergroening van de omgeving, de waterberging en het vergroten van de biodiversiteit.

2.4.3 Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen





We streven naar een fysieke leefomgeving die ouderen, kinderen en werkenden uitnodigt tot een gezonde leefstijl en tot meer bewegen. We denken dit te kunnen realiseren door hiermee rekening te houden in de stedenbouwkundige visie en het ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en andere woon- en zorggebieden.

Met deze doelen, in aanvulling op het toch al prettige leefklimaat in de gemeente Sluis én de genoemde maatschappelijke trends, verwachten we de komende decennia meer jonge huishoudens aan West Zeeuws-Vlaanderen te kunnen binden. De grote druk op de Nederlandse woningmarkt zorgt voor extra momentum. En de gemeente Sluis, ZorgSaam, het voorgezet onderwijs en de vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg staan aan de vooravond om forse investeringen te doen in hun vastgoed. Dus als we dit willen, dan is dit het juiste moment om iets – in gezamenlijkheid – te doen!



. Opzet verkenning



Verkenning naar samenwerking

Om ook in de toekomst voldoende voorzieningen in West Zeeuws-Vlaanderen te hebben om de regio leefbaar te houden, hebben de gemeente Sluis en ZorgSaam in de afgelopen periode nagedacht over wat hiervoor nodig is. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden die er zijn en de vorm die dit zou kunnen krijgen. Hierbij is breder gekeken naar behoud en de versterking van essentiële voorzieningen, zoals zorg, wonen, werken en onderwijs. Deze bredere visie is niet alleen toegespitst op de kern Oostburg maar omvat heel de regio, vandaar de werktitel 'Leefbaar, duurzaam en vitaal West Zeeuws-Vlaanderen', kortweg 'Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen'. In het toekomstperspectief staat gezond wonen, werken, recreëren en leven centraal, met alle sociale gemakken en voorzieningen die daarbij horen. Dat kan alleen als ingrijpende keuzes worden gemaakt waarbij de zorghuisvesting en andere 'gezonde' voorzieningen worden ingebed in de infrastructuur. Dit geldt voor heel de regio. Oostburg is daarbij logisch en geografisch het centrum in West Zeeuws-Vlaanderen.

Aanleiding en achtergrond verkenning

ZorgSaam en de gemeente Sluis ondertekenden eerder dit jaar een intentieovereenkomst om te verkennen hoe ze door samenwerking voorzieningen voor West Zeeuws-Vlaanderen kunnen behouden en versterken. Deze verkenning moest een beeld opleveren van de haalbaarheid van het project en input voor een verdere verbetering of aanscherping van het oorspronkelijke plan. De verkenning is mede mogelijk gemaakt vanuit de Regio Deal Zeeuws-Vlaanderen (vanuit het ministerie van LNV en BZK).

De inhoudelijke verkenning bestaat uit de volgende activiteiten:

- A. Een basis voor definitieve besluitvorming (go-or-no-go moment) om tot uitvoering van het totale project over te gaan.
- B. Een communicatie- en participatieplan om draagvlak te creëren bij gemeenteraad, inwoners, ondernemers, zorginstellingen, etc.
- C. Een voorstel tot een solide projectorganisatie, zowel bestuurlijk als ambtelijk, waarbij de kwaliteit en continuïteit over meerdere bestuursperiodes is geborgd; in dat voorstel zijn ook de organisatie en het programmamanagement ingevuld.
- D. Een voorstel tot een concept-ontwerp met een globaal en integraal Projectplan c.q. Plan van Aanpak op hoofdlijnen, inclusief de bijbehorende financiële doorrekeningen, tijdlijnen, juridische aspecten en risico-inventarisaties.
- E. Een samenwerkingsovereenkomst met daarin publiek-private (PPS) afspraken over grondposities, investeringen en maatschappelijke doelen.



In de verkenning dienden in ieder geval de volgende aspecten aan de orde te komen:

- Financiële haalbaarheid (en kosten alternatieven, onder meer ten aanzien van verduurzaming).
- Technische haalbaarheid (inclusief Civiel-technische infrastructuur).
- Organisatorische haalbaarheid (bestuurlijk en ambtelijk).
- Juridische haalbaarheid (commitment en continuïteit over meerdere bestuursperioden).
- Garanties ZorgSaam en meerjarige vestiging voorgezet onderwijs.
- Draagvlak overige stakeholders (overige zorgaanbieders, ondernemers, voortgezet onderwijs, inwoners, voetbalvereniging Oostburg, etc.).
- Hardheid relatie woningmarktafspraken met de Provincie Zeeland.
- Verdeling kosten gemeenten en andere partners.

De gemeente Sluis en ZorgSaam streven er naar om in december 2021 over het resultaat van de verkenning te beschikken en op basis daarvan in januari 2022 tot besluitvorming te komen over een vervolg in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst richting realisatie.

Opdrachtformuleringen

Voor de werkbaarheid, de overzichtelijkheid en vanwege de uiteenlopende specifieke inhoudelijke kennis die benodigd is voor de verschillende deelopdrachten, is besloten om de opdrachtformulering voor de verkenning op te knippen in 7 deelopdrachten. Deze zijn:

1. Financieel
2. Juridisch
3. Organisatorisch
4. Ruimtelijk
5. Technisch
6. Zorginhoudelijk
7. Omgeving

De resultaten bij elke deelopdracht moeten op zichzelf kunnen staan om het begrijpelijk te houden, maar de deelopdrachten grijpen logisch in elkaar. De onderstaande figuur geeft dit schematisch weer.



Figuur 6: Deelopdrachten

De (gezamenlijke) eindrapportages moeten de besturen in staat stellen om een go-or-no-go te kiezen. De rapportages moeten daarom waar mogelijk concrete cijfers (aantallen, bedragen, etc.) bevatten waarop bestuurders besluiten kunnen baseren en de haalbaarheid en eventuele risico's kunnen inschatten.

Koppeling met het traject Stedelijke Kavelruil centrum Oostburg

Over het centrum van Oostburg en haar toekomst heeft de gemeente Sluis eerder een standpunt ingenomen in haar 'Masterplan Aantrekkelijk Oostburg' (2012). Oostburg beoogt met dit masterplan een aantrekkelijke woonkern en een goed regionaal voorzieningencentrum te blijven. De inmiddels verder toegenomen winkelleegstand in Oostburg was in 2019 aanleiding om een inventarisatie en analyse te maken van het vastgoed, gebruik en de eigenaren, waarbij de feitelijke situatie in kaart is gebracht. Het uiteindelijke doel was om partijen samen te brengen om zo te komen tot een compacter en efficiënter ingericht winkelgebied.

Op 3 september 2019 heeft het college opdracht verstrekt aan het Kadaster om de vastgoedeigenaren in het centrumgebied van Oostburg in kaart te brengen. Het plangebied voor deze gebiedsscan werd gevormd door: het Raadhuisplein, de Burchtstraat, de Markt, het Ledelplein en de aanloopstraten. Dit plangebied komt grotendeels overeen met het beoogde



plangebied voor de zorgwijk annex winkelcentrum in het projectplan Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.

Het Kadaster heeft in november 2020 een eerste inventarisatie opgeleverd. Op grond van deze inventarisatie en overige constatering in de gebiedsscan, doet het Kadaster de volgende conclusies en aanbevelingen:

1. Breng partijen zorgvuldig samen.
2. Stel samen randvoorwaarden op.
3. Neem planologische maatregelen.
4. Onderzoek de transformeerbaarheid.
5. Doe aanvullend onderzoek naar investeringsbereidheid.

Als eerste stap in het proces beveelt het Kadaster in haar rapport van november 2020 een bijeenkomst aan voor een select gezelschap van sleutelfiguren in het werkgebied. Deze sleutelfiguren moeten samen een kopgroep vormen die de randvoorwaarden vanuit hun positie en vanuit het gezamenlijk belang kunnen inbrengen. De beoogde kopgroep bestond uit woordvoerders van onder andere de gemeente Sluis, ZorgSaam, de woningcorporatie, de vereniging van vastgoed eigenaren in het centrum van Oostburg en de ondernemersvereniging in Oostburg.

Omdat de opdracht van het Kadaster qua plangebied, doelstelling, betrokken partijen, beoogd proces en tijdspad grotendeels overeenkomt met de verkenning van het project Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen en het omgevingsmanagement dat hiervoor nodig is, heeft een bijstelling van de opdracht aan het Kadaster plaatsgevonden. Zowel inhoudelijk als qua proces en structuur. Deze bijstelling hield in dat binnen de verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen de visievorming (voor het centrum c.q. de zorgwijk in Oostburg) en het omgevingsmanagement ter hand zou worden genomen, En dat het Kadaster zich (binnen de deelopdracht 'Ruimtelijk') zou beperken tot de technische, financiële en ruimtelijke vertaling/uitwerking van de binnen de Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen ontwikkelde visie in een concreet plan voor stedelijke ruilverkaveling. Dit plan voor stedelijke ruilverkaveling levert het Kadaster op binnen de looptijd en de structuur van de verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.



Structuur verkenning

Gedurende de verkenning is een groot aantal partijen geïnformeerd en geraadpleegd. Er is onder meer gesproken met maatschappelijke partners zoals voortgezet onderwijs, primair onderwijs, kinderopvang, zorgaanbieders, gebruikers van het GCA, huisartsen, Zeeuwse Zorg Coalitie, samenwerkingsverband Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen, sportverenigingen en -ondernemers, bibliotheek, woningbouwvereniging, makelaars en ontwikkelaars, ondernemers/winkeliers en eigenaren vastgoed. Op gezette tijden zijn politiek en overheden geïnformeerd en heeft afstemming plaatsgevonden. Stads- en dorpsraden en de Raad voor Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling (RMDO) zijn tevens betrokken geweest bij de verkenning en op gezette tijden geraadpleegd.

Stuurgroep

Voor algehele regie en de besluitvorming over is een stuurgroep samengesteld. Deze stuurgroep bestaat uit:

- Twee wethouders van de gemeente Sluis.
- Twee leden uit de Raad van Bestuur van ZorgSaam.

Klankbordgroep

Een brede klankbordgroep is gedurende de verkenning geraadpleegd en betrokken. In de klankbordgroep nam een brede vertegenwoordiging van bestuurders en deskundigen plaats:

- Voorzitter Vereniging van Vastgoedeigenaren Oostburg.
- Voorzitter Raad van Bestuur Woningbouwvereniging.
- Voorzitter bestuur gezondheidscentrum.
- Lid Raad van Bestuur voortgezet onderwijs.
- Ambtenaar Provincie Zeeland / secretaris Economic Board Zeeland
- Voorzitter Wmo adviesraad (RMDO).
- Senior manager Langdurige zorg CZ Zorgkantoor.
- Researcher RIVM / Strategisch adviseur Verkenningen Volksgezondheid RIVM
- Hoofd wetenschappelijk bureau VWS / Hoogleraar Integrale Gezondheidszorg Tilburg University / lid Q-team Brainport Smart District Helmond / lid RvT Gezondheidscentra Den Haag.



Verkenningsteam

De verkenning werd uitgevoerd door het verkenningsteam. Op gezette tijden is gerapporteerd naar de stuurgroep en de klankbordgroep.

- Gemeente (initiatiefnemer).
- ZorgSaam (initiatiefnemer).
- Ruimtelijk: Van Kerkhoff Maatwerk in RO.
- Financieel: Rebel Group.
- Juridisch: Rebel Group.
- Zorginhoudelijk: HHM.
- Communicatie: BOOM | Strategie en Communicatie.

Ordering van de resultaten

De resultaten van de verkenning zijn – in opdracht van de stuur- en klankbordgroep Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, het college van B&W en de gemeenteraad van Sluis en de Raad van Bestuur van ZorgSaam – gebundeld in 6 in een zestal onderdelen of deliverables:



Figuur 7: Resultaten verkenning



Resultaten verkenning



Resultaten verkenning

Ten behoeve van de besluitvorming zijn de uitkomsten van de verkenning weergegeven in een zestal onderdelen:

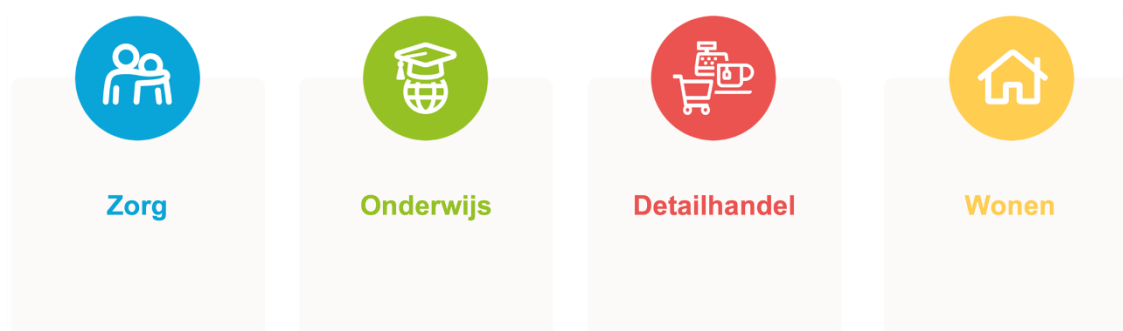


Figuur 8: Resultaten verkenning

De uitkomsten per onderdeel worden in dit hoofdstuk samengevat. Voor een meer uitgebreide verslaglegging en rapportage van de verkenning verwijzen wij u naar de betreffende bijlagen.

4.1 Uitgangspunten Wonen, Zorg en Voorzieningen (Onderwijs, Detailhandel)

De uitgangspunten ten aanzien van wonen, zorg en voorzieningen hebben we uitgesplitst naar de volgende elementen:





Figuur 9: Uitgangspunten

4.1.1 Uitgangspunten Zorg

Een duidelijke aanpak voor kwaliteit en zorg op maat

Ouderenzorg

De meeste mensen willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en het Nederlandse zorgbeleid streeft daar ook naar. Dat betekent dat er minder behoefte is aan verpleeghuizen en juist meer aan 'gewone' woningen waar wél de noodzakelijke zorg kan worden geleverd. Het betekent ook mensen minder vaak naar het ziekenhuis hoeven en daar ook minder lang hoeven te blijven. In heel Nederland zien we daardoor een concentratie van medisch specialistische zorg en een afname van het aantal ziekenhuisbedden. Zeeuws-Vlaanderen is daarop geen uitzondering.

De overheid heeft geen regels gesteld aan wat een zorgwoning is en hoe die eruit moet zien. Zorgverleners zoals ZorgSaam mogen zelf bepalen aan welke eisen een woning moet voldoen om daar op een goede manier zorg te kunnen leveren. Die eisen gaan niet alleen over de omvang en toegankelijkheid, maar bijvoorbeeld ook over het woonmilieu, de interactie met andere sociale groepen in de samenleving en de nabijheid van voorzieningen. De eisen vloeien voort uit een samenhangende visie op zorgverlening en kan dus per zorgaanbieder verschillen.

Onder begeleiding van Bureau HHM maakten de gemeente Sluis en Zorgsaam een gezamenlijke visie op zorgverlening in de gemeente Sluis. Een belangrijker pijler onder die visie is de zorgwijk: een wijk waar mensen met én zonder zorgvraag door elkaar wonen en de omstandigheden zo zijn dat mensen die zorg nodig hebben er zo lang mogelijk (zelfstandig) kunnen blijven wonen. Dat betekent dat:

- Zorg zoals thuis wordt geboden, met meer mogelijkheden voor zwaardere zorgvragen.
- Zorgverleners adequaat kunnen reageren op een hulpvraag, rekening houdend met de uitgangspunten die gelden voor veilige en verantwoorde zorg.
- De afstand tot voorzieningen zoals supermarkt, dagbesteding, huisarts, apotheekvoorziening, post, welzijn en openbaar vervoer beperkt is.
- Er binnen vijf minuten lopen een goede aansluiting is op het netwerk van openbaar vervoer.
- De omgeving veilig, bijvoorbeeld autoluw, en dementievriendelijk is.



Bewoners voel zich in de zorgwijk veilig. Ook als ze ouder worden of dementeren. Sociale interactie draagt daaraan bij. Veiligheid en sociale interactie zijn dan ook belangrijke ingrediënten voor het ontwerp van de zorgwijk. Om ontmoeting te stimuleren, zijn er plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Bijvoorbeeld een café, een gemeenschappelijke huiskamer of een terras.

Door de zorg in Sluis efficiënter te organiseren, dicht bij elkaar, kan voor hetzelfde geld meer en betere zorg worden geleverd. Om een zorgwijk efficiënt te kunnen bedienen, zijn minimaal 64 woningen nodig. Daar wordt zorg verleend aan ouderen en mogelijk ook aan andere doelgroepen.

Niet in alle kernen van de gemeente Sluis is een zorgwijk te realiseren. In sommige kernen wonen bijvoorbeeld onvoldoende zorgbehoevenden om een zorgwijk te rechtvaardigen. Maar ook in die kleinere kernen blijft ZorgSaam zorg leveren. Drie 'niveaus' van zorg zijn te onderscheiden:

1. **Thuis in de wijk:** zorg en ondersteuning die planbaar en beschikbaar is in alle kernen van de gemeente Sluis.
2. **Zorgwijk,** waar 24 uur per dag ook niet planbare zorg beschikbaar is en een zorgverlener tijdig aanwezig is, rekening houdend met de kwalitatieve uitgangspunten die gelden voor veilige en verantwoorde zorg. Deze worden gerealiseerd in de kernen Oostburg, Aardenburg, Breskens, IJzendijke en Sluis.
3. **Centrum voor wonen met zorg:** waar intensieve complexe verpleeghuiszorg wordt geboden, waarvoor gespecialiseerd personeel en speciale apparatuur nodig is. Deze centra worden gerealiseerd in Oostburg en Breskens, binnen de zorgwijk.

GGZ en gehandicaptenzorg

Niet alleen in de thuis- en ouderenzorg, maar ook in de GGZ- en gehandicaptenzorg zien we een tendens naar extramurale zorg en een concentratie in Oostburg en Breskens. Deze sectoren zoeken ook nadrukkelijk de samenwerking met de thuis- en ouderenzorg. Enerzijds vanwege het vermengen van de doelgroepen (bijvoorbeeld GGZ-patiënten met somatische klachten). Anderzijds vanwege bedrijfsmatige overwegingen. Met name ten aanzien van het delen van personeel en voorzieningen, zoals de inzet van personeel voor de bereikbaarheid in de nacht- en weekenddiensten, de voorzieningen ten behoeve van dagbesteding en/of de beschikbaarheid van gespecialiseerd personeel en speciale apparatuur om complexe zorg te kunnen leveren. Elders zijn al goede ervaringen opgedaan met deze zogenaamde zorgcirkels.

Huisartsenzorg



Om de zorg betaalbaar te houden en dicht bij de mensen thuis te organiseren, nemen eerstelijnszorgverleners (zoals huisartsen) steeds meer taken over van de tweede lijn (zoals ziekenhuizen). Omdat huisartsen meer taken krijgen, maken ze ook steeds vaker gebruik van gespecialiseerde ondersteuners, bijvoorbeeld op het gebied van ouderen- of geestelijke zorg. Het werk van huisartsen is de afgelopen jaren dus behoorlijk veranderd. Gevolg daarvan is dat steeds meer huisartsen liever niet alleen werken, maar met een aantal collega's in een groep en soms zelfs parttime. Mede doordat het voor hoogopgeleide partners lastiger is om werk in Zeeuw-Vlaanderen te vinden, moet Zeeuws-Vlaanderen extra inspanningen doen om voldoende huisartsen aan zich te binden.

De genoemde ontwikkelingen in de eerste en de tweede lijn zetten ook de bereik- en beschikbaarheid van acute zorg en ondersteuning in de gemeente Sluis onder druk. Binnen de Zeeuwse Zorg Coalitie wordt er gewerkt aan een toegankelijke integrale keten voor acute zorg. Doel is om dit zodanig te organiseren, borgen en verbeteren dat 24 uur per dag, 7 dagen per week de best passende acute zorg voor de patiënt, binnen de juiste tijd, op de juiste plaats door de juiste mensen plaatsvindt. Het integraal ontwerp dat hiervoor op Zeeuws niveau wordt uitgewerkt en eind 2021 gereed is, vormt een blauwdruk voor een integrale keten voor acute zorg in de gemeente Sluis.

De gemeente Sluis en ZorgSaam spelen op deze ontwikkelingen in door (als uitwerking van de ervaringen in Vlissingen vanuit het programma 'Wind in de Zeilen') een gezondheidscentrum te realiseren, waarin:

- huisartsenpraktijken samengebracht (en waar gewenst samengevoegd) worden tot een groepspraktijk;
- partners als ZorgSaam, Emergis en Tragel Zorg aanvullende expertise beschikbaar stellen op het gebied van bijvoorbeeld ouderenzorg en geestelijke zorg;
- een huisartsenpost aanwezig is voor 24-uurs spoedeisende huisartsenzorg;
- multifunctionele spreekruimten aanwezig zijn die bijvoorbeeld ook worden gebruikt voor poliklinische bezoeken aan de medisch specialisten van ZorgSaam;
- behandelkamers aanwezig zijn voor eenvoudige behandelingen die niet per se in het ziekenhuis hoeven plaats te vinden.

Het toekomstbestendig inrichten van de huisartsenzorg is een belangrijke spil in de zorginhoudelijke visie en ambities van dit project. Hier ligt ook een belangrijke rol bij de huisartsen zelf. Ook de zorgverzekeraar is hier nauw bij betrokken.

Het gezondheidscentrum bevindt zich in de directe omgeving van een zorgwijk.



Samenvattend

We geven uitvoering geven aan het beleid 'Toekomstige zorg Zeeuws-Vlaanderen' en 'Zeeuwse Zorgcoalitie'. Dit beleid is gericht op het dichten van de zorgkloof. We doen dit door:

- Clusteren wonen, zorg en voorzieningen.
- Integrale (toegang tot) zorg.
- Integratie 1e en 2e en 3e lijn.
- Opleiden en arbeidsmarkt.

Dit moet leiden tot:

- Aantrekken en behouden van zorgpersoneel (door prettigere werkomstandigheden).
- Meer efficiency (door clustering, slimme technologie en digitalisering. Dit leidt tot minder reisbewegingen en dus meer tijd voor patiënten).
- Meer effectiviteit (door integraal werken: van monodisciplinair naar multidisciplinair).
- Gegarandeerde nabijheid van zorg.

De opgave richting de toekomst is om met minder mensen, meer zorg te leveren.

We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten en definities:

Zorgwijken

- In 3 kernen: Aardenburg, IJzendijke en Sluis.
- Zorg 24 uur per dag in de nabijheid: tijdige, adequate, veilige en verantwoorde zorg (vormgegeven door professionals, mantelzorg en domotica)
- Om bedrijfsmatige redenen minimaal 64 woningen.
- Afstand tot voorzieningen zoals supermarkt, dagbesteding, huisarts, apotheekvoorziening, post, welzijn, openbaar vervoer is beperkt.
- Toevallige ontmoeting faciliteren door een clustering van wonen, zorg en voorzieningen, vormgegeven in de vorm van een hofje of pleintje, kleinschalig van opzet, met gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimtes.
- Zorgwijk is dementievriendelijke en autoluw.

Zorgwijk, inclusief centrum voor wonen en zorg

- In 2 kernen: Oostburg en Breskens.



- Zorg 24 uur per dag in de nabijheid: tijdige, adequate, veilige en verantwoorde zorg (vormgegeven door professionals, mantelzorg en domotica)
- Om bedrijfsmatige redenen minimaal 64 woningen.
- Afstand tot voorzieningen zoals supermarkt, dagbesteding, groepspraktijk huisartsen, apotheek, post, welzijn, openbaar vervoer is beperkt (200 meter).
- Toevallige ontmoeting faciliteren door een clustering van wonen, zorg en voorzieningen, vormgeven in de vorm van een hofje of pleintje, met gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimtes.
- Zorgwijk is dementievriendelijke en autoluw.
- Zorginfrastructuur, zoals dagbesteding en nachtdiensten, gecombineerd voor verschillende doelgroepen (ouderen-, GGZ-, gehandicaptenzorg)
- Centrum voor Wonen en Zorg (voor complexe verpleeghuiszorg, met gespecialiseerd personeel en speciale apparatuur).
- Kortdurend verblijf (respijtzorg of eerstelijnsverblijf).

Gezondheidscentra en medisch centrum

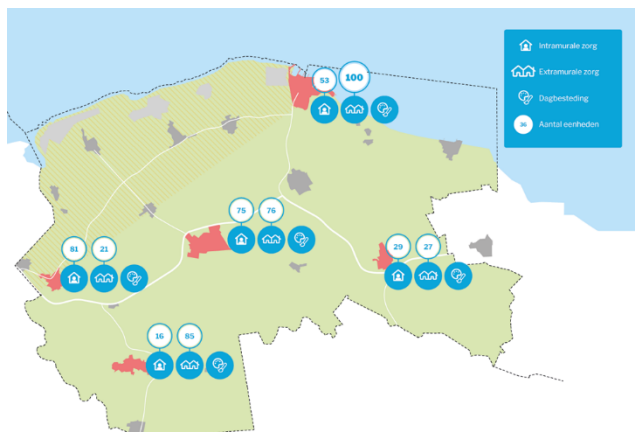
- Volgens de visie van zorgverzekeraar CZ Groep is er in onze gemeente ruimte voor 1,6 gezondheidscentra op basis van het vast inwonersaantal. Vanwege het grote aantal tijdelijke inwoners ronden we dit aantal naar boven af.
- In Breskens voorzien we een gezondheidscentrum (naar model en ontwikkelingen gezondheidscentra Vlissingen vanuit 'Wind in de zeilen').
- In een gezondheidscentrum werken de volgende functies en voorzieningen samen: geclusterde huisartsenpraktijken met ondersteuning POH, apotheek, wijkverpleging, sociaal domein en paramedische diensten
- In Oostburg voorzien we een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum.
- Een medisch centrum bevat (tenminste) diagnostiek en multifunctionele (spreek)ruimte voor het poliklinische spreekuur van medisch specialisten (en mogelijk kleine, poliklinische ingrepen)
- Tevens is er een Huisartsenpost (HAP) gekoppeld aan het medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum (in Oostburg).



Capaciteit en spreiding

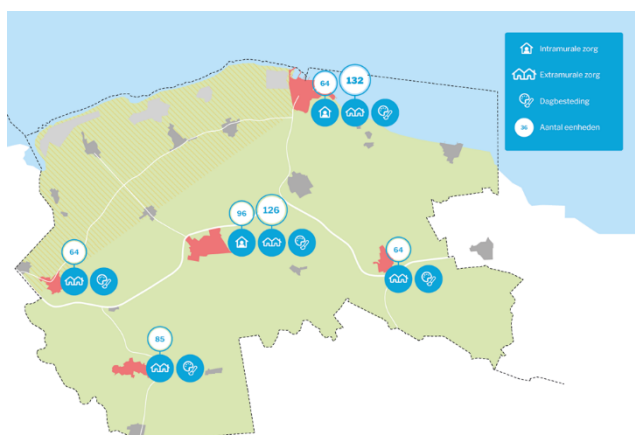
We hebben de capaciteit en spreiding van de huidige situatie en de toekomstige situatie (over circa 10 jaar) weergegeven in de onderstaande kaarten.

Ouderenzorg



Figuur 10: Spreidingskaart ouderenzorg bestaand

Op dit moment wordt er in 5 kernen complexe verpleeghuiszorg door ZorgSaam aangeboden (in een intramurale setting). De aantallen zijn echter te klein om de zorg rendabel en kwalitatief hoogwaardig te kunnen organiseren.



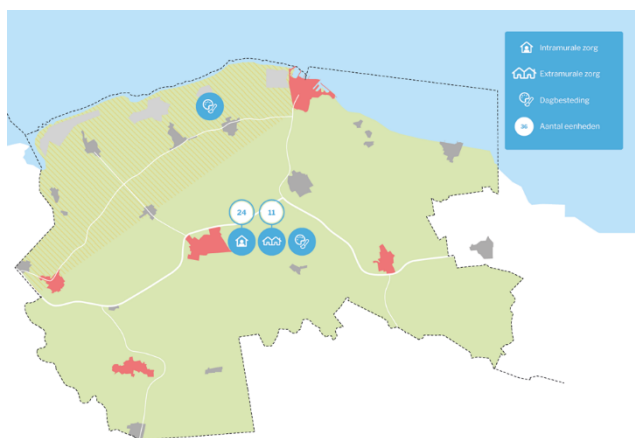
Figuur 11: Spreidingskaart ouderenzorg beoogd

In de toekomst wordt de complexe verpleeghuiszorg geconcentreerd in twee kernen: Oostburg en Breskens.

In 5 kernen is een zorgwijk gerealiseerd met minstens 64 woningen (in een hofjesstructuur) om ook daar 24-uurs zorg te kunnen garanderen.

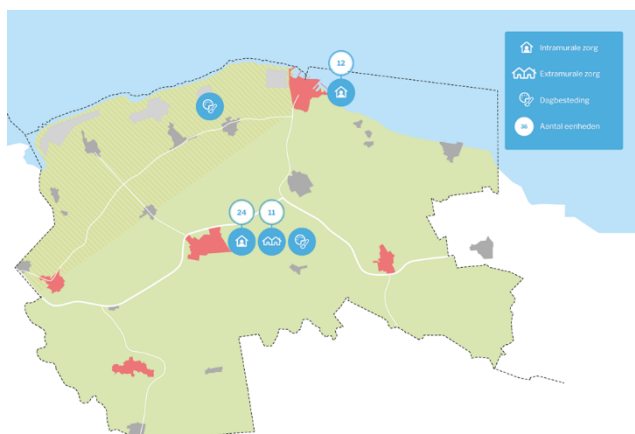


GGZ



Figuur 12: Spreidingskaart GGZ bestaand

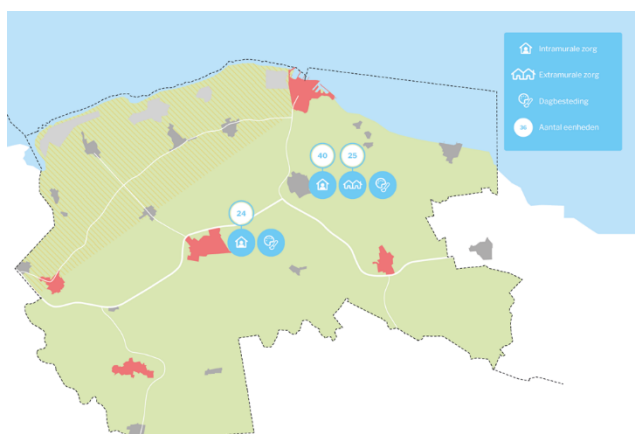
Het bestaande GGZ aanbod bestaat uit 24 eenheden Beschermd Wonen (intramuraal) en 11 eenheden Sociaal Pension (extramuraal). Beiden van Emergis,



Figuur 13: Spreidingskaart GGZ beoogd

In de toekomst worden er – in verband met de verdere extramuralisering van het Beschermd Wonen – 12 eenheden van Zeeuwse Gronden toegevoegd naast het bestaande aanbod van Emergis. Deze uitbreiding moet aan de toekomstige vraag kunnen voldoen.

Gehandicaptenzorg

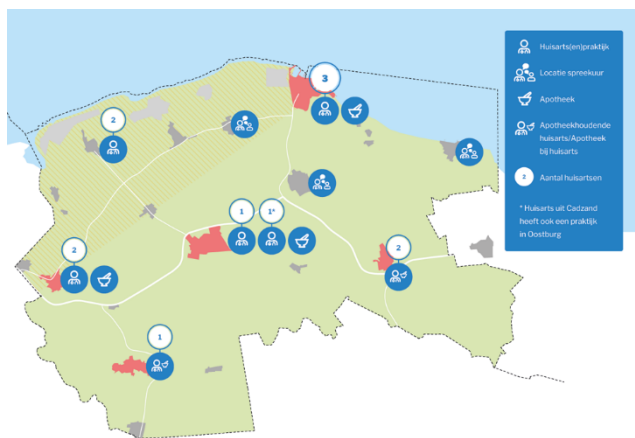


Figuur 14: Spreidingskaart gehandicaptenzorg

Op dit moment zijn de voorzieningen voor gehandicaptenzorg geconcentreerd in Oostburg en Schoondijke. In de beoogde situatie zijn er plannen om de bestaande capaciteit in Schoondijke organisch door te ontwikkelen, onder andere rekening houdend met de vergrijzing. In Oostburg wordt beoogd om op termijn de huidige voorzieningen onder te brengen onder één dak.

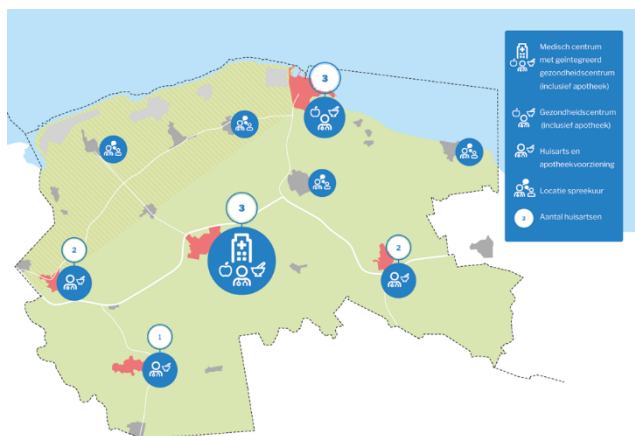


Huisartsenzorg en farmacie



Figuur 15: Spreidingskaart huisartsen en apotheken bestaand

Op dit moment zijn er 6 zelfstandige huisartsenpraktijken, 3 volwaardige apotheken, één apotheekhoudende huisarts, één apotheekvoorziening (uitgiftepunt) en drie spreekuurlocaties voor huisartsenzorg (aangestuurd vanuit Breskens).



Figuur 16: Spreidingskaart huisartsen en apotheken beoogd

In de toekomst is er een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum (inclusief apotheek) in Oostburg. In Breskens is er een gezondheidscentrum. Een huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening is aanwezig in kernen met een zorgwijk. En spreekuurlocaties in 4 andere kernen, waarbij de spreekuurlocatie in Cadzand in het hoogseizoen kan worden opgeplust vanwege het hoge aantal toeristen dat hier dan verblijft ('kustdokter').

4.1.2 Uitgangspunten Onderwijs & Sport

Onderwijs

Voor het onderwijs hanteren we voor de verkenning de volgende uitgangspunten:

- Doorgaande leer- en zorglijn (0 tot 18 jaar).
- Ervaringsgericht leren.
- Samenwerking met bedrijfsleven ('school in de samenleving').
- Koppeling onderwijs met zorg (onder meer GCA).
- Koppeling onderwijs met sport en bewegen (gezonde leefstijl).



Deze laatste twee uitgangspunten zijn vooral belangrijk bij de afwegingen voor de alternatievenkeuze.

De uitgangspunten voor het onderwijs worden nog nader aangevuld uit de rapportages vanuit het 'Transformatieplan voortgezet onderwijs' en de 'Kraamkamer vernieuwing basisonderwijs' (beiden onderdeel van de Regiodeal).

Sport

Ten aanzien van de sport hanteren we (in lijn met visiedocument 'Krachtig Verbonden') de volgende uitgangspunten:

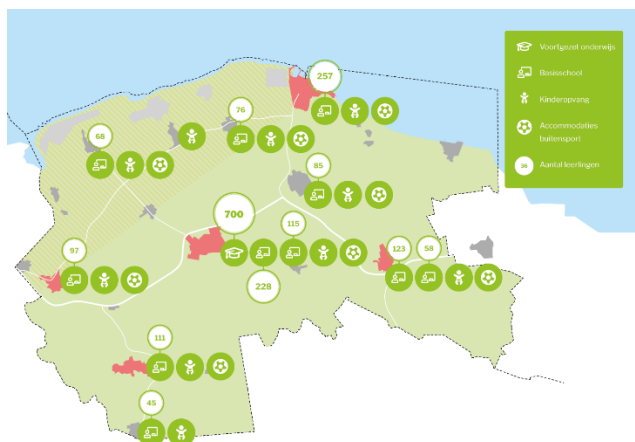
- Behoud buitensportaccommodaties in minimaal vijf grootste kernen. Sturen op samenwerking, maar geen gedwongen sluiting.
- Binnensportaccommodaties gekoppeld aan het primair onderwijs.
- Een centraal sportcomplex met sporthal, overdekt zwembad, atletiekbaan en voetbalvelden in Oostburg, gekoppeld aan het voortgezet onderwijs.

De uitgangspunten rondom onderwijs en sport zijn onder meer van belang voor de toedeling van het woonprogramma over de verschillende kernen.

Voor het aantal leerlingen dat gebruik maakt van het onderwijs hanteren we de gegevens uit teldatum van de feitelijke leerlingaantallen op 1 oktober 2021. Ten aanzien van het aantal voetbalvelden hanteren we (minimaal) de KNVB-norm.

Capaciteit en spreiding

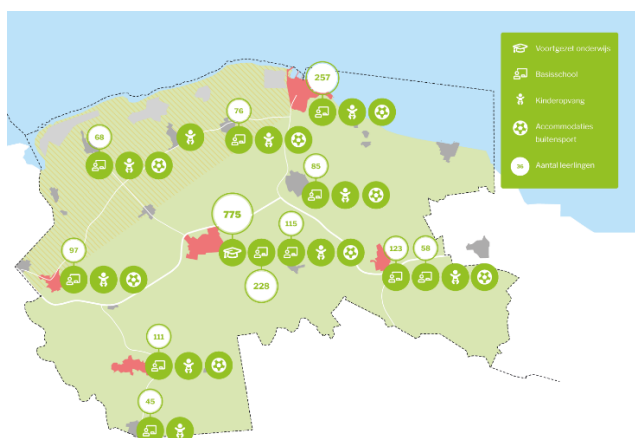
We hebben de capaciteit en spreiding van de huidige situatie en de toekomstige situatie (over circa 10 jaar) weergegeven in de onderstaande kaarten.



Figuur 17: Spreidingskaart onderwijs & sport bestaand

In bijna alle 'woondorpen' is er een basisschool en een kinderopvang.

De grootste concentratie van leerlingen is te vinden in Oostburg (en in mindere mate in Breskens).



Figuur 18: Spreidingskaart onderwijs beoogd

Eerder is al besloten om scholen te vormen van minimaal 80 leerlingen. We zien vanuit deze verkenning geen aanleiding om hier aanpassingen of bijstellingen in te doen.

Wel zien we een beweging dat basisscholen en kinderopvang samengaan in een multifunctioneel centrum of integraal kindcentrum.

4.1.3 Uitgangspunten Detailhandel

De tijden zijn veranderd. De supermarkt heeft voor veel Nederlanders de rol van de bakker en de slager overgenomen. De bouwmarkt die van de ijzerwinkel. De afgelopen jaren zijn mensen meer via internet gaan kopen, waardoor overal in Nederland traditionele winkeliers het moeilijk hebben. Eendimensionale door retail gedomineerde centrumgebieden zijn achterhaald. De toekomst is aan aantrekkelijke, vitale kernen, waar ontmoeten, winkelen, eten en drinken recreëren, wonen en werken in een prettige omgeving samen komen. Een omgeving met een mix aan voorzieningen, die met een diversiteit aan concepten en ondernemers, duurzame waarde creëert voor bezoekers, bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren.



De gemeente Sluis heeft in haar ruimtelijk beleid vier centrumwinkelgebieden aangewezen, namelijk in Sluis, Breskens, Cadzand-Bad en Oostburg. Vier centrumwinkelgebieden die zich qua functie, programmering en concept van elkaar onderscheiden.

Waar het winkelgebied in Sluis, Breskens en Cadzand-Bad zich vooral richt op toeristisch winkelen en horeca, is een bezoek aan het centrum van Oostburg over het algemeen kort en functioneel. De uitdaging is om de verblijfstijd te verlengen en het gebruik van het centrum te verhogen, vooral door het voor mensen ook leuk te maken om er te zijn. Dat betekent een gevarieerd aanbod, vernieuwende concepten en een aantrekkelijke buitenruimte die bijdragen aan het onderscheidend karakter van het centrum van Oostburg. Met een juiste menging van functies (winkelen, horeca, cultuur, recreatie) en branchering, die de bezoekerswaardering verhogen.

Voor zijn omvang heeft Oostburg een hoog aantal supermarkten, die het ook nog eens goed doen. De meeste klanten komen echter met de auto via de invalswegen naar de supermarkt, doen hun boodschappen en vertrekken daarna weer. Het hart van Oostburg heeft onvoldoende aantrekkingskracht om hen te verleiden een rondje door het centrum te maken of ergens te landen voor een lekkere kop koffie of een hapje. Dat heeft te maken met de diversiteit en kwaliteit van het winkelaanbod maar ook met de stedenbouwkundige opzet.

Op dit moment staat 20% van de winkelpanden in het centrum van Oostburg leeg. Veel van het vastgoed is van onvoldoende kwaliteit, maar er zitten genoeg (ruwe) diamantjes tussen om het centrum aantrekkelijk te maken. Het aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen moet worden versterkt.

Voor veel vastgoedeigenaren in Oostburg is hun winkelpand hun pensioen. Een pensioen dat door de leegstand steeds minder waard wordt. Een aantal eigenaren wil winkelpanden transformeren naar woningen, want aan geschikte woningen is ook in Oostburg een tekort. Dat moet echter wel gecontroleerd en gecoördineerd gebeuren. Als leegstaande panden in het centrum lukraak getransformeerd worden naar woningen, ontstaan 'gaten' in de plint. Met als risico dat er straks geen aantrekkelijk en samenhangend winkel- en voorzieningengebied meer over is in Oostburg en dat is onwenselijk.

Door winkels, horeca en voorzieningen te concentreren in een kleiner gebied, verwachten we het centrum van Oostburg duurzaam aantrekkelijker te maken, de leegstand terug te dringen en de condities voor duurzaam ondernemerschap te verbeteren. Bestaande winkelpanden buiten centrumgebied kunnen dan getransformeerd worden naar woningen.

Samenvattend zien we twee oplossingsrichtingen. Enerzijds de concentratie van winkels vanuit de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied (via stedelijke ruilverkaveling en een aanvullend



woonprogramma op de vrijkomende locaties). Anderzijds een alternatieve invulling van het vastgoed met wonen, zorg en (maatschappelijke) voorzieningen. Concreet is onze inschatting dat het aantal vierkante meters aan winkels en voorzieningen in het kernwinkelgebied gelijk kan blijven. Het terugbrengen van het aantal vierkante meters winkeloppervlakte (van 22.113 m² naar 18.273 m² / een krimp van 17,4%) kan worden gerealiseerd door transformatie van winkels naar woningen buiten dit gebied (in de aanloopstraten). Voor de alternatieve invulling van het vastgoed in het centrum denken we aan het realiseren van tenminste 50 zorgwoningen, in combinatie met zorg gerelateerde functies zoals paramedische diensten en sociaal maatschappelijke ontmoetingsruimtes.

De exacte inrichting, afbakening, programmering en bijbehorende concept voor het winkelcentrum zal – op grond van deze uitgangspunten – nader worden uitgewerkt tijdens het opstellen van het definitieve ruimtelijke ontwerp voor de kern Oostburg.

De uitdaging om centra vitaal en aantrekkelijk te houden speelt in heel Nederland. De Rijksoverheid heeft voor deze opgave daarom 100 miljoen euro beschikbaar gesteld via de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden. Begin januari 2022 kan voor het eerst een subsidieaanvraag worden ingediend van maximaal 5 miljoen euro. Gemeente, ZorgSaam en een aantal vastgoedeigenaren in Oostburg zijn voornemens om mee te doen in die eerste ronde. Daarvoor moet er tussen nu en januari nog wel het nodige gebeuren, waaronder ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst, wat een voorwaarde voor subsidieverlening is.

4.1.4 Uitgangspunten Wonen

Analyse

Voorwaarde voor huishoudens om naar West Zeeuws-Vlaanderen te verhuizen of hier te blijven wonen is dat zij hier woningen vinden die voorzien in hun behoeften. Het gaat er dus niet alleen om of er genoeg woningen zijn, maar ook of die woningen voldoende aantrekkelijk zijn voor de doelgroep die we voor ogen hebben.

Vanaf 1945 tot 1985 zijn in Sluis 150 tot 200 woningen per jaar geproduceerd. De oudste zijn nu 75 jaar oud. Dit stelt eisen aan onderhoud en vernieuwing. Er is namelijk een behoorlijke groep mensen die niet in een technisch of sociaal versleten huis wil wonen. Ook niet als dat huis voor een lage prijs kan worden aangekocht. Als er geen moderne woningen te vinden zijn, dan trekken zij weg. Onderhoud van de woningvoorraad is nodig om verval te voorkomen.



De gemeente Sluis heeft een bijzondere woningmarkt. Dat heeft te maken met een aantal factoren, waaronder:

1. De aantrekkelijkheid van het woonklimaat door de nabijheid van strand en natuur. Dat zorgt ervoor dat veel huishoudens een woning in de gemeente Sluis kopen om deze een beperkte periode per jaar te bewonen of zelfs te verhuren.
2. De nabijheid van België, waardoor er ook vanuit België vraag is.
3. Een uitzonderlijk grote 'catchment area'. Nederland huishoudens verhuizen over het algemeen over een kleine afstand (gemiddeld 33 km). Huishoudens die naar de gemeente Sluis verhuizen, doen dat gemiddeld over een afstand van 78 km. De vraag op de West Zeeuws-Vlaamse woningmarkt wordt dus vanuit een groot gebied uitgeoefend.

Kansen

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. In de samenleving zijn trends zichtbaar die doen vermoeden dat simpelweg doortrekken van demografische ontwikkelingen onvoldoende is voor de onderbouwing van een woningbouwprogramma. De belangrijkste daarvan zijn de grote vraag naar landelijk wonen bij vitale senioren, herwaardering van het dorps wonen bij de generatie Y, het online werken, leren, winkelen, ontspannen en sociaal verkeren en het wonen op meerdere plaatsen tegelijk ('deeltijd wonen'). Deze ontwikkelingen verhogen de relatieve aantrekkelijkheid van West Zeeuws-Vlaanderen. Zeker als die enkele keer dat je wel naar een andere plek in Nederland reist, dat soepel en comfortabel verloopt.



Figuur 19: Kansen wonen



Overige kansen

- **Een woonproduct dat aansluit bij de behoeften**

Er is een mismatch tussen de beschikbare woningvoorraad in de gemeente Sluis en de woonwensen van jonge, werkende huishoudens. Doordat veel huizen als tweede woning worden gebruikt, liggen de prijzen nog steeds relatief hoog. Maar zelfs een goedkoop huis trekt huishoudens niet over de streep als het niet voldoet aan hun woonwensen. Om jonge, werkende huishoudens aan de gemeente Sluis te binden, moeten dus eigentijdse woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Dat de huizenprijzen in de Randstad en in de Vlaamse Ruit de pan uitrijzen, is een kans voor West Zeeuws-Vlaanderen. Verpleegkundigen, politieagenten, onderwijzers en horecapersoneel kunnen zich in Zeeuws-Vlaanderen een leefstijl aanmeten die voor hen elders onbetaalbaar is geworden. Met een goede propositie voor deze groep kan de gemeente Sluis deze groepen aan zich binden.

In West Zeeuws-Vlaanderen is ruimte. Omdat die fysieke ruimte er is, ontstaat ook ruimte voor bijzondere woonconcepten. Woonconcepten die elders in Nederland niet of nauwelijks te vinden zijn en voor sommige groepen in zichzelf een reden kunnen zijn om naar West Zeeuws-Vlaanderen te verhuizen.

Beleidsmakers gaan er traditioneel vanuit dat mensen op één plek wonen. En dat sommige huishoudens een tweede huis hebben, waar ze een aantal dagen per jaar verblijven en dat ze soms verhuren aan derden. Er zijn huishoudens die in de stad wonen en een tweede woning buiten de stad hebben, maar zijn ook huishoudens die buiten wonen en in de stad een pied-à-terre hebben. En alles wat daartussenin zit of heen en weer beweegt. Wat is een tweede woning als mensen in beide woningen zes maanden per jaar verblijven?; in de praktijk is het onderscheid tussen een eerste en een tweede woning aan het vervagen. Een tweede woning is een compromis tussen het genot van het wonen in West Zeeuws-Vlaanderen en het reizen naar de rest van Nederland. Het kan een 'stepping stone' zijn in het proces van het verleiden van mensen om meer en langer in West-Zeeuws Vlaanderen te verblijven.

Profiteren van (culturele) voorzieningen voor toeristen

Dat het in West Zeeuws-Vlaanderen goed leven is, hoeft je de toeristen niet te vertellen. Gedurende de zomermaanden verblijven er binnen de grenzen van de gemeente Sluis tweemaal zoveel mensen als in de winter. Dat leidt niet alleen tot werkgelegenheid, maar ook een voorzieningenniveau dat in omvang en kwaliteit door andere rurale gebieden in



Nederland niet wordt geëvenaard. Door te sturen op maximalisatie van synergievoordelen kunnen ook jonge, werkende huishoudens hiervan profiteren. Als we het toeristenseizoen kunnen verlengen door meer activiteiten en voorzieningen te realiseren voor als het slecht weer is, snijdt het mes aan twee kanten.

De ontwikkelingen op het gebied van online communicatie en de beschikbaarheid van streamingdiensten verzachten bovendien de pijn van de afstand tot theaters, bioscopen en warenhuizen.

- **Ondersteuning voor sport en school**

De aanwezigheid van goede scholen en sportvoorzieningen zijn voor de meeste jonge gezinnen een voorwaarde om zich ergens te vestigen. Dat rechtvaardigt een extra inspanning van overheid en samenleving om die voorzieningen ook in West Zeeuws-Vlaanderen in de lucht te houden.

Niet alleen de kinderen zijn belangrijk voor het behoud van sportvoorzieningen. Veel verenigingen hebben moeite om voldoende volwassen vrijwilligers aan zich te binden en om de middelen bijeen te krijgen die nodig zijn om de sportfaciliteiten te onderhouden en exploiteren. Bovendien is het voor traditionele verenigingen die afhankelijk zijn van vrijwilligers lastiger om adequaat in te spelen op actuele ontwikkelingen en kansen in de markt. Door krachten te bundelen kunnen zowel de sportinfrastructuur als vrijwilligers efficiënter worden ingezet.

- **Beleefbaarheid van monumenten**

De aanwezigheid van monumenten blijkt een belangrijke verklarende factor achter de aantrekkelijkheid van een vestigingsplaats. Oostburg heeft voldoende interessante verhalen te vertellen, maar de beleefbaarheid van die verhalen en de monumenten die daarbij horen kan nog een stuk beter. Een kans is bijvoorbeeld een museum dat ingaat op de Slag om de Schelde, de wederopbouw van Oostburg en omgeving.

- **Aantrekkelijke winkels en horeca**

Tenslotte blijkt ook de aanwezigheid van winkels en horeca een belangrijke verklarende factor achter de aantrekkelijkheid van een dorp of stad. Hoewel Oostburg naar zijn omvang is gezegend met een ruim arsenaal aan winkels en horeca, is er wel actie nodig om het centrum aantrekkelijk en vitaal te houden. Het project Herontwikkeling Centrum Oostburg grijpt hier, mede door de concentratie van winkels en horeca, direct op in. Door online bezorgdiensten worden winkels steeds minder noodzakelijk voor het voorzien in de



basisbehoeften. Dat betekent dat de aandacht in het kernwinkelgebied steeds meer moet uitgaan naar het bieden van een belevenis. Een decor waarin mensen ontspannen, elkaar ontmoeten en inspiratie opdoen.

Doelgroepen

De bijzondere aspecten van de West Zeeuws-Vlaamse woningmarkt en de trendbreuken in de samenleving, maken het moeilijk om een heel precieze voorspelling van de woningvraag te maken. Bovendien creëert aanbod zijn eigen vraag, zeker als dat aanbod bijzonder is. Om een gevoel te geven voor het aantal woningen dat de woningmarkt van de gemeente Sluis kan absorberen, heeft SpringCo desondanks een inschatting gemaakt van de vraagontwikkeling. Die inschatting heeft door voornoemde onzekerheden wel een behoorlijke bandbreedte.

Voor de ontwikkeling van Sluis ziet SpringCo vooral de volgende doelgroepen.

1. **Ouderen boven 75 jaar.** De vergrijzing in Sluis vraagt om woonvormen die nu onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn (levensloopbestendig, geclusterd wonen). Deze woningen voorzien niet alleen in een grote behoefte, maar maken ook aantrekkelijke woningen vrij voor (startende) gezinnen op de woningmarkt.
2. **Gezinnen.** Moderne betaalbare duurzame woningen nabij voorzieningen in aantrekkelijke buurten dragen bij aan het behoud en het aantrekken van jonge gezinnen in Sluis. Deze middelbaar opgeleide groep is belangrijk bij het invullen van de toenemende vraag naar personeel in de zorg en onderwijs. De kwaliteit en lagere prijs van het wonen in Sluis maakt een verhuizing vanuit de stedelijke gebieden in Nederland aantrekkelijk.
3. **Senioren tussen 55 en 75 jaar (empty nesters),** die voor een nieuwe levensfase op zoek zijn naar rust, natuur en ruimte. In deeltijd of voor vast. Of eerst in deeltijd en later voor vast. Deze groep vitale senioren binden zich aan de nieuwe omgeving en dragen bij aan de sociale, economische en culturele infrastructuur. Ze zijn op zoek naar vrijstaand wonen in het landelijk gebied.

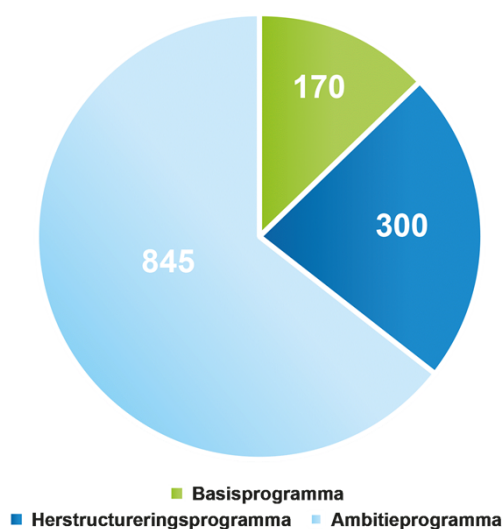
Dit zijn de belangrijkste, maar natuurlijk niet de enige doelgroepen die voor Sluis relevant zijn. In de bijgevoegde rapportage worden ook de andere doelgroepen benoemd.



Concept woonprogramma

Om deze doelgroepen te bedienen, ziet Sprinco de volgende programma's:

1. **Basisprogramma.** Dit programma gaat uit van de actuele demografische prognose met geringe krimp en voorziet in de vraag van de toenemende groep ouderen in Sluis. Dit betreft 170 woningen in de periode tot 2030.
2. **Ambitieprogramma.** Om te zorgen voor een vitaal en krachtig Sluis met voldoende inwoners, voldoende zorgcapaciteit en een aantrekkelijk sociaal en cultureel leven, is veel meer nodig. Naast nieuwe woonbuurtjes in/bij de kernen voegen we landschappelijk wonen in het buitengebied toe. Dat is de troefkaart. Sluis heeft daarvoor de ruimte, er is een grote vraag en het draagt bij aan versterking van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Woningen zijn te gast in het landschap en het landschap is voor iedereen toegankelijk.
3. **Herstructureringsprogramma.** Dit programma gaat uit van noodzakelijke vernieuwing van de woningvoorraad. In de woonvisie wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw van 300 woningen. Dit zullen over het algemeen de goedkoopste woningen in de voorraad zijn. Deze worden in eenzelfde verhouding teruggebouwd. Door middel van monitoring moet worden beoordeeld of het tempo voldoende is. Deze opgave vereist een aanvullend (financieel) instrumentarium. Hierover doen we in deze studie geen uitspraken.



Figuur 20: Woningbouwprogramma

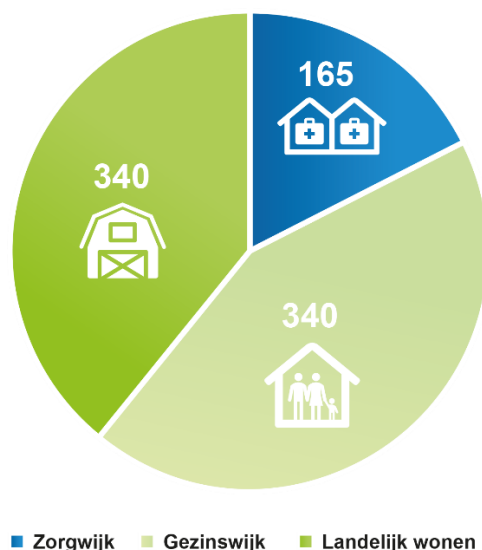


SpringCo adviseert de gemeente om te kiezen voor een ambitieus woningbouwprogramma, specifiek gericht op het vasthouden en aantrekken van huishoudens. Maar tegelijk om bij de uitvoering daarvan behoedzaam te zijn. Dat betekent dat SpringCo de gemeente Sluis niet adviseert om vandaag een besluit te nemen voor de realisatie van netto 845 woningen tot 2030, maar wel om die ambitie uit te spreken.

De aantallen geven derhalve een richting weer. Omdat we niet op voorhand aan kunnen geven hoeveel huishoudens van buiten de regio naar de gemeente Sluis zullen komen, zal monitoring aan moeten geven of dit programma verhoogd of verlaagd moet worden om de vraag in de markt goed te kunnen bedienen. Het concept woonprogramma beschrijft de ambitie voor de komende 10 jaar, maar het voorstel is om in besluitvorming uit te gaan van programma voor de komende 3 jaar en vervolgens te monitoren wat er gebeurt (en ambities eventueel bij te stellen).

Het ambitieprogramma wordt verdeeld over 3 marktsegmenten:

1. **Woonvormen voor ouderen.** Dit segment beslaat ongeveer 20% van het bouwvolume.
2. **Woonbuurten voor (startende) gezinnen,** deels op herstructureringslocaties. Het aandeel van dit segment ligt op ongeveer 40%.
3. **Landschappelijk wonen voor empty nesters van binnen en buiten het gebied.** Ook dit deel vormt 40% van het bouwvolume.
- 4.



Figuur 21: Ambitieprogramma wonen

NB: Voor alle drie programma's geldt: Beoordelen van tempo, samenstelling en definitieve omvang door monitoring. Opgave vereist een aanvullend (financieel) instrumentarium.



Voor Oostburg kunnen de woningen voor ouderen deels in de vorm van woningen boven winkels worden uitgevoerd (zorgwijk) en deels als woningen in het (nieuwe) centrum voor wonen met zorg als omslag van intramurale (verpleeg- en verzorgingshuis) tot extramurale (geclusterde) woningen. Woningen voor (startende) gezinnen kunnen gerealiseerd worden op de campus, in het groen, dichtbij onderwijs en voorzieningen.

Aanbod creëert vraag en dat geldt zeker voor de West Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Maar zelfs als het nieuwe aanbod niet tot additionele vraag van buiten Zeeuws-Vlaanderen leidt, is dat niet problematisch. De aantrekkelijkheid van West Zeeuws-Vlaanderen voor huishoudens die op zoek zijn naar een deeltijdwoning legt een bodem in de vraag en daarmee in de prijs. Dat zien we nu ook al. Een aantrekkelijke en gezonde 'deeltijdwoningmarkt' voorkomt zo leegstand. Nieuwbouw moet met name gericht zijn op doorstroming enerzijds en nieuwe instroom anderzijds. De door de doorstroming vrij komende woningen zullen dan mogelijk in de tweede woningenmarkt verdwijnen, maar kunnen ook kansen bieden voor starters die geen nieuwbouw kunnen betalen. Het is algemeen maatschappelijk belang dat er sprake is van balans tussen in deeltijd- en permanent bewoonde woningen.

De groei van het aantal deeltijdinwoners wordt gedreven door een toename van de koopkracht van oudere huishoudens, de toegenomen mogelijkheden van het online werken en het online onderhouden van sociale contacten. Doordat fysieke nabijheid minder belangrijk wordt, ontstaat de mogelijkheid om langere aaneengesloten perioden elders te werken. Bovendien kan een tweede woning een 'stepping stone' zijn voor een permanente verhuizing naar West Zeeuws-Vlaanderen. Tegenover de voordelen van een 'deeltijdwoningmarkt' (kennismaking met Zeeuws-Vlaanderen, aantrekken van huishoudens, draagvlak voor voorzieningen) kunnen ook nadelen staan (leefbaarheid, prijsvorming van woningen). Dit vraagt van de gemeente Sluis een gebalanceerde afweging bij het deeltijdwonen.

De woonproducten die worden gerealiseerd moeten aansluiten op de totale propositie van de kernen in de gemeente Sluis en die versterken. In de bijgevoegde rapportage is het programma tot op kernniveau uitgewerkt. Deze sluit aan op de 'kernenkeuze' in 'Krachtig Verbonden': niet alles kan overal. Het voorstel is daarom bij de verdeling van het programma – behoudens het landelijke wonen - uit te gaan van de kernen Aardenburg, Breskens, IJzendijke, Oostburg en Sluis. Voor zover er aantoonbaar behoefte is aan extra woningen in de overige kernen is men aangewezen op het herstructureringsprogramma. Dit programma sluit aan op de woningbehoefte in de kernen en kent additioneel ruimte voor het aantrekken van huishoudens. Afhankelijk van de beleidskeuzen over het concentreren van woningen voor ouderen in kernen met een basis voorzieningenniveau en de beschikbare locatiecapaciteit, kan een andere verdeling van de aantallen woningen over de kernen plaatsvinden.



SpringCo adviseert de gemeente Sluis om een besluit te nemen tot het vergroten van de woningproductie in lijn met de ambitie en maatregelen te nemen om een productie van ongeveer 90 woningen per jaar en de sloop van ongeveer 30 woningen per jaar te realiseren. Tevens adviseert Springo de gemeente Sluis om in lijn met de regiovisie de realisatie van die woningen op de markt vervolgens goed te monitoren. Dus analyseren of en hoe snel de woningen verkocht worden, aan wat voor huishoudens de woningen verkocht worden, waar die mensen vandaan komen, wat hen ertoe heeft gebracht een woning in de gemeente Sluis te kopen, wat voor 'treintje' dat binnen de gemeente Sluis tot stand heeft gebracht, wat er daardoor met de (relatieve) woningprijzen in de gemeente Sluis is gebeurd, etc.

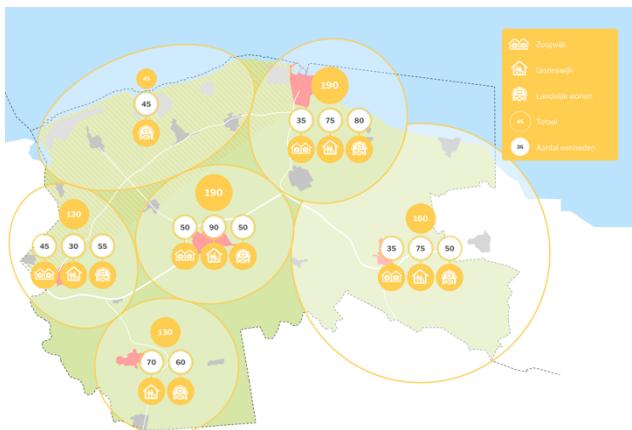
Essentieel bij het ambitieprogramma vormt de borging van de landschappelijke en architectonische kwaliteit. De woon- en leefkwaliteit van Sluis is het meest gediend met een fraaie, moderne woningvoorraad in de kernen en een hoge landschappelijke kwaliteit in het buitengebied. De kwaliteitsborging achten we voor de toekomst van Sluis van groter belang dan een focus op aantallen. Deze borging vindt bij voorkeur plaats via een stelsel van ontwikkelingsprincipes (maatvoering, toegankelijkheid, erfafscheiding) en niet in de vorm van een voorgeschreven architectuur.

Capaciteit en spreiding

Het ligt voor de hand om de volgende uitgangspunten te hanteren bij verdeling van de toe te voegen woningen / segmenten over verschillende kernen:

- Zorgwoningen worden toegevoegd aan de vijf kernen met een zorgwijk.
- Gezinswoningen worden toegevoegd aan kernen met een (basis)school.
- Landelijk wonen wordt toegevoegd op de meest geschikte locaties binnen de gemeente.

Dat leidt tot het volgende beeld (indicatief):



Figuur 22: Toevoegingen woningvoorraad over periode van 10 jaar

We hebben het woonprogramma opgedeeld over meerdere zoekgebieden. Dit betekent dat het genoemde aantal woningen verdeeld dient te worden over de kernen die in het betreffende zoekgebied liggen. In iedere kern blijven dus mogelijkheden voor het toevoegen van woningen.



Wat betekent dit voor Oostburg:

- Woningen boven winkels / in aanloopstraten, naar aanleiding van motie raad (50).
- Woningen in de (nieuwe) zorgwijk als omslag van intramurale naar extramurale (geclusterde) woningen (50).
- Overige toevoegingen, onder andere woningen (voor gezinnen) op de campus, in het groen, dichtbij onderwijs en voorzieningen en het landelijk wonen voor vitale ouderen in het buitengebied (in totaal 90 woningen*).

**) Het aantal van 90 woning betreft de ambitie over een periode van 10 jaar en heeft niet alleen betrekking op de kern Oostburg, maar ook op de omliggende kernen binnen het zoekgebied rond Oostburg (zie kaart). De Het voorstel is om in de besluitvorming uit te gaan van programma voor de komende 3 jaar (dus in kleinere stappen en aantallen) en vervolgens te monitoren wat er gebeurt (en ambities eventueel bij te stellen).*

Relatie met plan van aanpak plancapaciteit

Op dit moment kan (nog) niet in de gewenste nieuwbouw worden voorzien, omdat daarvoor de benodigde plancapaciteit ontbreekt. Om onze ambities waar te maken, is het dus nodig om ruimte te creëren in de huidige plancapaciteit. Voor dit laatste is een Plan van Aanpak Plancapaciteit vastgesteld. Daarin zijn concrete acties opgenomen die de benodigde plancapaciteit moeten opleveren. Bijvoorbeeld het kritisch kijken naar de verborgen plancapaciteit in bestaande bestemmingsplannen - die is bijvoorbeeld weg te saneren met een parapluplan 1 woning per perceel voor bepaalde gebieden, dus niet op plaatsen waar juist appartementen zijn gewenst - en/of het uit de markt halen van woningen die niet als permanente woning worden gebruikt (door bijvoorbeeld de bestemming wonen op een perceel om te zetten naar ander gebruik dan wonen).

Pas als duidelijk is welk type woningen in welke hoeveelheden op welke locaties zijn toe te voegen, is de hoeveel plancapaciteit te bepalen die benodigd en is vrij te maken. Ook is dan op te maken op welke plekken plancapaciteit is toe te voegen en waar deze is te saneren. Het creëren van planologische ruimte voor de toevoeging van nieuwe woningen, gaat dan hand in hand met het saneren van (eenzelfde hoeveelheid) plancapaciteit op plaatsen waar dat kan.

In samenspraak met verschillende stakeholders zijn tijdens de verkenning de ambities voor het woningbouwprogramma in de komende 10 jaar vastgesteld. Zowel qua woonsegment, type woning, prijspeil als de capaciteit, spreiding en locaties daarvan. We zijn van mening dat het toevoegen van dit aantal en type woningen nodig is om een impuls te geven aan de arbeidsmarkt, voor het behoud van het onderwijs en het verenigingsleven, het transformeren van de zorg en voor het concentreren en versterken van het winkelcentrum van Oostburg.



Het hierboven beschreven concept woonprogramma beschrijft zoals gezegd de ambitie voor de komende 10 jaar, maar het voorstel is om in de besluitvorming uit te gaan van een programma voor de komende 3 jaar. Dit betekent dat we de toe te voegen woningen in kleine stappen en hoeveelheden gaan toevoegen, zodat we de effecten kunnen monitoren en zo nodig de ambities en/of de programmering tussentijds (naar boven of beneden) kunnen bij stellen. Parallel hieraan kan dan ook, in hetzelfde tempo en omvang, worden gestart met de overige acties, zoals benoemd in het Plan van Aanpak Plancapaciteit.

4.2 Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg

Waar komen we vandaan...



Figuur 23: Historische kaart Oostburg



Huidige situatie: de waterlinie en de contouren van de vesting zijn nog herkenbaar in het stratenpatroon



Figuur 24: Huidige situatie Oostburg

Waar willen we naar toe ? Droombeeld over 10 jaar...



Figuur 25: Inspiratiekaart Oostburg

Toelichting globaal ruimtelijk ontwerp: centrum en campus vormen een kloppend hart



Centrum

De ontwikkeling van een zorgwijk leidt tot een unieke mogelijkheid om de stedenbouwkundige kwaliteit van Oostburg te vergroten. Uitgangspunt daarbij is een stedenbouwkundige structuur van straten en pleinen, paden en hoven uit de wederopbouwperiode. Passend bij het karakter van Oostburg. De menselijke maat staat voorop en dat komt tot uitdrukking in zoveel mogelijk individueel afleesbare panden en compacte laagbouw. Belangrijk is om een goed verblijfsklimaat te creëren met veilige openbare ruimten en een compact en levendig commercieel centrum (Raadhuisplein-Burchtstraat-Eenhoornplantsoen-Markt).

Door de samenwerking met gemeente en vastgoedeigenaren doet zich de kans voor het centrum voor wonen met zorg en de zorgwijk binnen in het centrum te realiseren. Dat betekent voor cliënten van ZorgSaam dat zij middenin de samenleving terecht komen met alle voorzieningen op loopafstand. Voor de vastgoed- en winkелеigenaren betekent het meer reuring en minder leegstand. Bovendien leidt de verplaatsing van het zieken- en verpleeghuis tot ruimte voor de nieuwe woonproducten waar in Oostburg zo'n behoefte aan is.

Campus

Aan de zuidwestkant van Oostburg bevinden diverse regionale voorzieningen. Denk aan de sportfuncties, het gezondheidscentrum Antonius en het Zwin College. De huidige ontwikkelingen leiden tot een mogelijkheid om een campus te realiseren met goed bereikbare regionale voorzieningen, dicht bij elkaar. Een goed met de auto en openbaar vervoer bereikbare concentratie van regionale voorzieningen is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Ook het gemeentehuis is mogelijk te realiseren op de campus, evenals het integraal kindcentrum. Vergroening van zo'n campus helpt om de wateropgave van Oostburg aan te pakken. Zo creëren we een veilige toekomst zonder wateroverlast. Woonbebouwing in het groen is ook mogelijk op de campus.

De huidige sportcomplexen zijn momenteel wat afgescheiden van de campus. Terwijl sport en bewegen essentiële elementen van een gezonde levensstijl zijn. Het heeft de voorkeur om de sportcomplexen om te bouwen naar een vrij toegankelijke sportcampus en er wandel- en beweegroutes doorheen te leggen die ook verbonden zijn met het Regiopark Oostburg en de zuidzijde van het Groote Gat. Op die manier wordt de zuidwestelijke flank van Oostburg beter verbonden met het buitengebied.

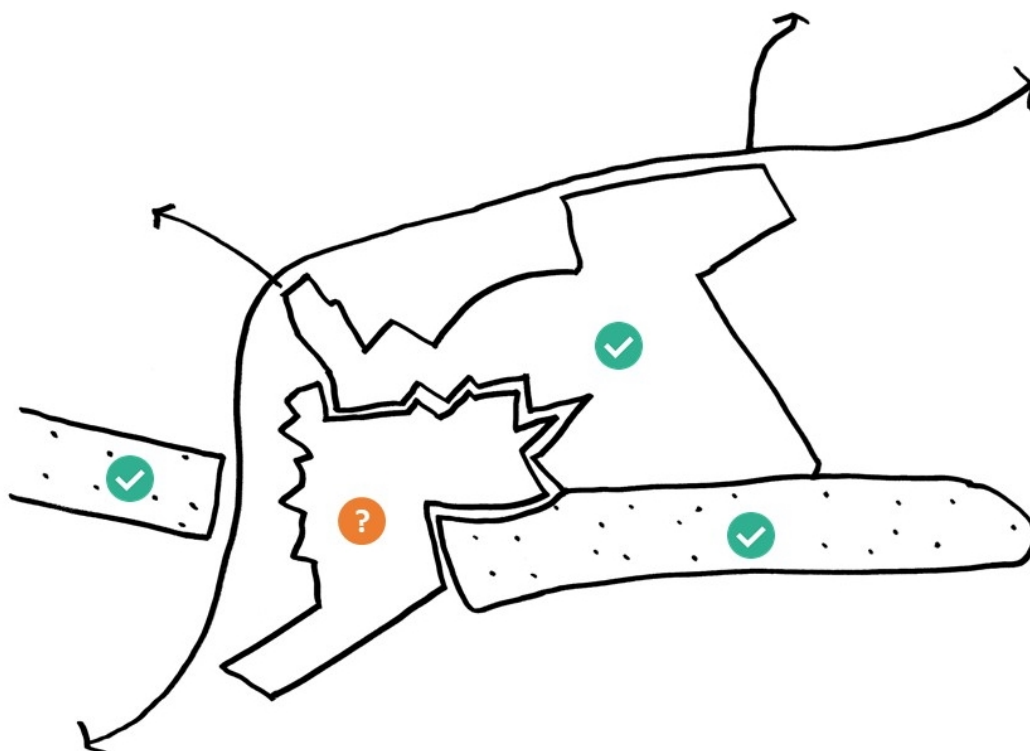
Dorpsboomgaard en dorpsakker

Binnen de Rondweg van Oostburg zijn nog twee agrarische stroken te vinden. Deze locaties zijn minder geschikt voor agrarische productie op Europese schaal, maar vormen wel een



kansrijke mogelijkheid voor de ontwikkeling van lokale voedselproductie. Daarbij is, gelet op de bodemgesteldheid en de landschappelijke context, het noordelijke deelgebied vooral als dorpsakker geschikt en het westelijke deelgebied als dorpsboomgaard.

Hoe komen we daar?



Figuur 26: Gebieden Oostburg

De gebieden met een groene vinkje zijn duidelijk gedefinieerd wat hun functie betreft (wonen, natuur). Het gebied met het vraagteken is stedenbouwkundig gezien meer diffuus. Er is een onduidelijke stedenbouwkundige visie. Dit is dan ook ons projectgebied.

Om dit gebied beter (ruimtelijk) te ordenen, hebben we een vlekkenplan gemaakt. Hierdoor maken we binnen het plangebied een duidelijke(re) ordening tussen een compacter winkelgebied (met een duidelijke visie en concept); een zorgwijk met ruimte voor intra- en extramurale zorgwoningen voor ouderen, gehandicaptenzorg (en GGZ-zorg); en een gebied met bovenlokale voorzieningen (in een parkachtige, campussetting). In alle gebieden is ruimte voor woningen.



Figuur 27: Vlekkenplan Oostburg

Om dit vlekkenplan te vertalen naar een globaal ruimtelijk ontwerp zijn alternatieven ontwikkeld die in meer of mindere mate bijdragen aan de realisatie van het gewenste eindbeeld.

Drie alternatieven bij globaal ruimtelijk ontwerp

Er zijn, in dialoog met diverse stakeholders, drie alternatieven tot stand gekomen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief kunnen de drie alternatieven als volgt geduid worden:

Alternatief 1 (Referentiemodel)

Het referentiemodel (alternatief 1) gaat uit van de realisatie van een centrum voor wonen met zorg en een medisch centrum op de gronden van ZorgSaam, vernieuwing van het Zwin College en het gemeentehuis op de bestaande locatie, zonder verdere samenhang.

Bij alternatief 1 is er feitelijk alleen sprake van een vastgoedvernieuwing. Er is geen ruimtelijke of beleidsmatige aanleiding voor het realiseren van woningbouw. De kans om een integrale gebiedsontwikkeling aan de westzijde van Oostburg op gang te brengen, wordt dan teniet gedaan. De leegstand in het centrum neemt alleen maar verder toe. De gehele westflank van het dorp blijft een weinig uitnodigend en weinig aantrekkelijk gebied om te verblijven.



Figuur 28: Referentiemodel

Alternatief 2 (Projectalternatief; Samenwerking Gemeente Sluis - ZorgSaam)

Alternatief 2 gaat uit van samenwerking tussen de gemeente Sluis en ZorgSaam, waarbij het centrum voor wonen met zorg op de locatie van het gemeentehuis wordt gerealiseerd en een campus op de gronden van ZorgSaam en het Zwin College, grenzend aan het sportcomplex. In dit geval kan de campus plaats bieden aan in ieder geval Zwin College, een medisch centrum en woningbouw, aangevuld met:

- A. het gemeentehuis (variant a).
- B. een basisschool met kinderopvang, waarbij het gemeentehuis in het bestaande gebouw van de basisschool gevestigd wordt (variant b).

Bij alternatief 2 biedt de campus ruimte voor regionale functies en aanvullende kwalitatieve woningbouwopgaven, gekoppeld aan een wateropgave en een betere gebiedsontsluiting. De campus is met logische en aantrekkelijke verbindingen voor langzaam verkeer gekoppeld aan het centrum. Programma's met een grotere korrel vinden hier hun plek. Programma's met een parkeerbehoefte die in de campus kan worden opgevangen en waar het centrum gebruik van kan maken in tijden van grote drukte. Het terrein op en rond het gemeentehuis is voldoende groot om het programma voor het centrum voor wonen met zorg te realiseren en vormt een schakel tussen campus en centrum.



Figuur 29: Alternatief 2a



Figuur 30: Alternatief 2b



Alternatief 3

(Integrale aanpak; Samenwerking Gemeente Sluis, ZorgSaam, Vastgoedeigenaren)

Alternatief 3 gaat uit van samenwerking tussen de gemeente Sluis, ZorgSaam en de verenigde vastgoedeigenaren in het centrum, waarbij het centrum benut wordt voor de realisatie van de zorgwijk al dan niet inclusief zorg gerelateerde functies, zoals (para)medische diensten en sociaal maatschappelijke voorzieningen. De realisatie van de zorgwijk in het centrum zorgt dan voor een bundeling van detailhandel in een compacter centrumgebied.

Alternatief 3 is vanuit stedenbouwkundige optiek een verdere optimalisatie van alternatief 2, nu ook vastgoedeigenaren in het centrum hun vastgoed vernieuwen en plaats bieden aan een verdergaande concentratie van detailhandel, horeca, dagbesteding en zorgwoningen. Er ontstaat meer dan in alternatief 2 een sterkere logische bundeling van functies. Alternatief 3 verdient dan ook de voorkeur.



Figuur 31: Alternatief 3



Van globaal ruimtelijk ontwerp naar definitief ruimtelijk ontwerp

Bij de keuze voor alternatief 2a, 2b of 3 wordt na besluitvorming het globale ruimtelijk ontwerp geconcretiseerd naar een definitief ruimtelijk ontwerp.

4.3 Businesscase: drie alternatieven zorgwijk en campus Oostburg, inclusief advies alternatievenkeuze

Drie alternatieven zijn doorberekend.

Hoe zit het met de financiële haalbaarheid van een samenwerking?

Bij de 'business case' is de aantrekkelijkheid van een samenwerking tussen ZorgSaam en de gemeente Sluis onderzocht. Binnen het verkenningsteam heeft Rebel dit gedaan vanuit een financieel perspectief. Bij de verkenning zijn drie alternatieven uitgewerkt, waarbij het gaat om wel of niet samenwerken:

1. **Referentiemodel.** In dit alternatief 1 komt er geen bijzondere samenwerking tussen ZorgSaam en de gemeente. De partijen realiseren hun projecten op hun eigen grond. ZorgSaam realiseert een nieuw gezondheidscentrum en de vervangende nieuwbouw voor De Stelle op eigen terrein. De gemeente doet dat voor het Zwin College. Dit alternatief gaat uit van een noodzakelijke en gefaseerde renovatie van het bestaande gemeentehuis. Het gebouw is te verduurzamen en heeft daarbij te voldoen aan geldende normen.
2. **Alternatief 2a/b.** Bij dit alternatief werken ZorgSaam en de gemeente nauw samen. Daardoor kunnen ze bij de uitvoering van projecten tot een beter samenhangend stedenbouwkundig ontwerp komen. Dat is een aantrekkelijk perspectief voor Oostburg en de gehele gemeente. In deze variant realiseert ZorgSaam de vervangende nieuwbouw voor De Stelle op de plek van het gemeentehuis. Monumentale elementen blijven daarbij behouden. Het gezondheidscentrum komt ook vlakbij het gemeentehuis. Binnen het projectalternatief zijn twee varianten beoordeeld:
 - a. het gemeentehuis wordt gebouwd op een campus, waar regionale voorzieningen dicht bij elkaar staan en goed zijn te bereiken:



- b. het Multifunctioneel Centrum (MFC) Oostburg wordt geschikt gemaakt als gemeentehuis. De basisschool en kinderopvang krijgen hierbij een nieuwe gebouw op de campus. Dichtbij andere onderwijs- en sportvoorzieningen.

Tijdens de verkenning is ook een derde alternatief ontstaan: een samenwerking met de Verenigde Vastgoedeigenaren.

Met welke uitgangspunten hebben we gewerkt bij het gemeentehuis?

1	2a	2b
140  Aantal (flex) werkplekken	140  Aantal (flex) werkplekken	140  Aantal (flex) werkplekken
6.500  Aantal m2 (BVO)	3.500  Aantal m2 (BVO)	3.500  Aantal m2 (BVO)
25  Afschrijftermijn (verbouw)	40  Afschrijftermijn (nieuwbouw)	40  Afschrijftermijn (nieuwbouw)

Figuur 31: Uitgangspunten

Alternatief 1 (referentiemodel): niet samenwerken vraagt ook om investeringen

Het referentiemodel beschrijft de situatie waarin ZorgSaam en de gemeente niet samenwerken. Dat wil niet zeggen dat er bij dit alternatief niets gebeurt. Ook hier moet de gemeente investeren in het onderhoud van het gemeentehuis én in de nieuwbouw van het Zwin College. Niets doen is geen optie en beide alternatieven kosten geld. De vraag is welke van de twee vanuit financieel perspectief het aantrekkelijkst, of minst onaantrekkelijk is. Daarbij is het zaak niet alleen vanuit de eenmalige investeringen naar de opgave te kijken, maar naar de kosten en opbrengsten op langere termijn. ZorgSaam vernieuwt bij dit alternatief haar huisvesting op eigen terrein. Er is bij dit alternatief geen ruimtelijke of beleidsmatige aanleiding voor het realiseren van woningbouw.

Alternatief 2: samenwerken is maatschappelijk aantrekkelijker en afhankelijk van de gekozen variant (a of b) iets goedkoper of iets duurder

Om de alternatieven goed te kunnen vergelijken, is gebruik gemaakt van de 'Netto Contante Waarde-methode'. Deze gangbare methode is in het hierop volgende kader toegelicht. De uitkomsten op grond van de gehanteerde aannames worden hieronder toegelicht..



Alternatief 3: Samenwerking met de Verenigde Vastgoedeigenaren

Bij de definiëring van de alternatieven is een derde alternatief ontstaan: een samenwerking tussen ZorgSaam, de gemeente en de vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg. Zo'n samenwerking kan een grote bijdrage leveren aan de vitaliteit van het centrum van Oostburg. Daarbij kan veel synergie worden bereikt. Een ontwikkeling die uiterst relevant is voor het door gemeente en ZorgSaam te nemen besluit over samenwerking. Tegelijk is over de invulling van dat alternatief 3 nog onvoldoende duidelijk om er nu aan te kunnen rekenen. De extra investeringen komen echter voor rekening van de vastgoedeigenaren en kunnen een besparing opleveren voor ZorgSaam en de gemeente Sluis.

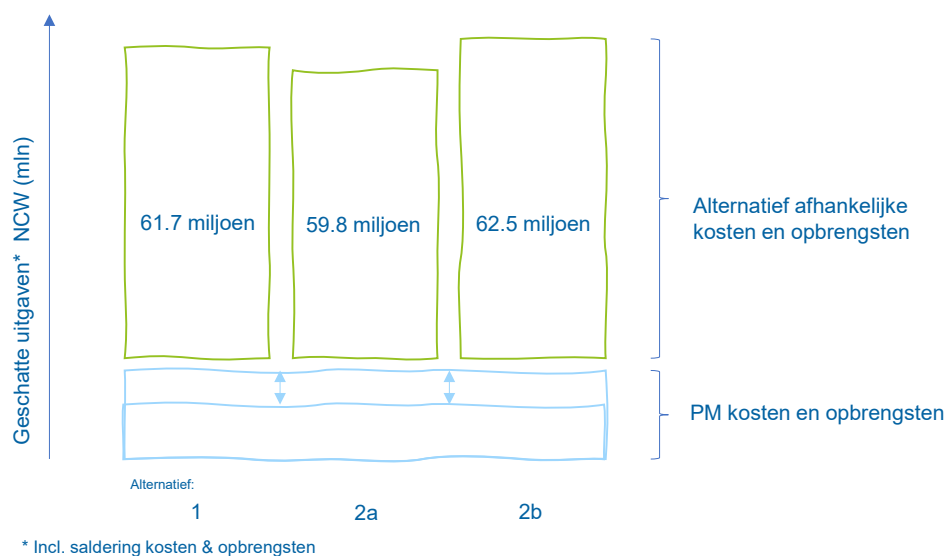
Netto Contante Waarde Methode

Geldstromen die in verschillende jaren vallen, mogen niet zomaar bij elkaar opgeteld worden vanwege inflatie (een euro vandaag is meer waard dan een euro volgend jaar) en onzekerheid (een zekere euro is meer waard dan een onzekere euro). Deze twee factoren worden uitgedrukt in de discontovoet. Daarbij geldt dat hoe risicovoller een project is, de discontovoet hoger wordt.

Daarom passen we in de vergelijking een Netto Contante Waarde (NCW-)methode toe. Deze methodiek vertaalt toekomstige kasstromen in een waarde van vandaag. De NCW van een project is de som van alle verdisconteerde kasstromen van het project. In deze analyse hanteren we een discontovoet van 3,0% per jaar.

Huidige waarde/ contante waarde investering	Toekomstige kasstromen
	

$$NCW = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$



Figuur 32: Geschatte uitgaven

ZorgSaam en gemeente Sluis

	1	2a	2b
Totale Netto Contante Waarde (NCW)	61,7	59,8	62,5
Totaal NCW ZorgSaam	34,0	33,1	33,0
Totaal NCW Gemeente	27,7	26,7	29,5

Investerings t.l.v. ZorgSaam per alternatief

	1	2a	2b
Resultaat			
Totale investering (NCW) ZorgSaam	34,0	33,1	33,0
Uitgaven			
De Stelle	24,2	24,0	23,9
Gezondheidscentrum	12,3	12,3	12,3
Inkomsten			
Opbrengstwaarde grond	2,5	3,2	3,2

*Investerings t.l.v. gemeente Sluis per alternatief*

	1	2a	2b
Resultaat			
Totale investering (NCW)	27,6	26,6	29,4
Gemeente			
Uitgaven			
Gemeentehuis	9,0	8,2	1,8
MFC	-	-	9,2
<i>Subtotaal</i>	9,0	8,2	11,0*
Zwin College	18,2	18,2	18,2
Overige (bibliotheek, Time-out, infrastructuur)	0,8	1,0	1,0
Inkomsten			
Opbrengstwaarde grond	0,4	0,8	0,8

*) Voor dat bedrag nieuw gemeentehuis + nieuwe basisschool en kinderopvang (nabij Zwin College en sportvoorzieningen)

Afboeken op de waarde van de huidige panden

Het gemeentehuis, Zwin College, gezondheidscentrum Antonius en De Stelle hebben in de boekhoudingen van ZorgSaam en de gemeente nog een waarde. Dat is het gevolg van de boekhoudregels waar zorginstellingen en gemeenten zich aan hebben te houden. Voor de financiële afweging zijn alleen kosten en opbrengsten van belang. In beide alternatieven moeten ZorgSaam en de gemeente in hun boeken waarde versneld afschrijven. Doordat ZorgSaam veel grond overhoudt, is de veronderstelde opbrengst uit de verkoop groter dan de afboeking op de panden. Voor de gemeente geldt dat bij de huidige aannamen niet.

Eenmalige afboekingen en opbrengsten t.l.v. de gemeente Sluis per alternatief

	1	2a	2b
Afboeking vastgoed minus opbrengstwaarde vastgoed	-1,4	-3,3	-3,1
Opbrengstwaarde grond	+0,4	+0,8	+0,8
Eenmalig:	-1,8	-1,8	-1,8
Boekwaarde Zwin College			
Eenmalig:	0	-2,3	-2,1
Boekwaarde Gemeentehuis			

**Effect van investeringen op de exploitatielasten gemeente Sluis**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
RA1	-	102	-	1.529	721	721	904	750	751
P2a	-	102	8	2.324	543	673	854	698	696
P2b	-	106	8	1.849	1.368	792	973	817	815

	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
RA1	1.588	1.117	1.117	1.117	1.117	1.117	1.117	1.117	1.117
P2a	698	696	694	692	690	842	881	881	879
P2b	817	815	813	811	809	961	1.000	1.000	998

In bovenstaande tabel zien we het volgende:

- Tot en met 2030 nieuwbouw/verbouw: daardoor zijn jaarlijkse kosten tot die tijd niet goed te vergelijken.
- Vanaf 2031 worden kosten stabiel door afronding van transacties. Vanaf dat jaar is zichtbaar wat het verschil is tussen de alternatieven.

De oorzaak van de verschillen tussen de varianten is onder andere dat de kosten voor het gemeentehuis in alternatief 1 in kortere tijd moeten worden afgeschreven (25 jaar bij verbouw) dan bij de andere alternatieven (40 jaar bij nieuwbouw). De nieuwbouwkosten voor Zwin College, het grootste aandeel in de investeringen ten laste van de gemeente, worden in alle gevallen op een langere periode afgeschreven (40 jaar), omdat in alle alternatieven wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw. Hierdoor zijn de financiële verschillen tussen de verschillende alternatieven niet heel groot.

In de tabel zijn de effecten van de investeringen/kapitaalslasten per jaar (meerkosten) verdisconteerd met de exploitatielasten per jaar (besparingen) en vormen daarmee een saldo.

Conclusies

Voor de gemeente Sluis geldt dat in alle alternatieven extra middelen nodig zijn. Incidenteel gaat het om een bedrag tussen de 1,4 tot 3,3 miljoen. De structurele effecten van de investeringen op de exploitatielasten van de gemeente Sluis variëren (op termijn) tussen de 900.000 euro en 1,1 miljoen euro.

- **Alternatief 1** kost circa 1,1 miljoen euro per jaar extra. Daarvoor krijgt de gemeente een verbouwd gemeentehuis op de huidige locatie. Dit belemmert de verdere ontwikkeling van een samenhangend gebied tussen een winkelcentrum met zorgwoningen, een centrum



voor wonen met zorg, een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum en een campus met onderwijs- en sportvoorzieningen in combinatie met woningbouw voor (jonge) gezinnen.

- **Alternatief 2a** kost circa 900.000 euro per jaar extra (wat dus goedkoper is dan alternatief 1; het referentiemodel). De gemeente krijgt daarvoor een nieuw gemeentehuis op de campus, buiten het centrum. Er ontstaan kansen voor het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen in centrum (oorspronkelijke plan op grond waarvan de intentieverklaring is getekend en de verkenning is gestart).
- **Alternatief 2b** kost circa 1 miljoen euro per jaar extra (wat dus iets goedkoper is dan alternatief 1; het referentiemodel). Het gemeentehuis gaat dan naar het huidige Multifunctioneel Centrum (MFC), in het centrum. Als extra ten opzichte van 2b ontstaat dan – op nadrukkelijk verzoek van de stakeholders – de mogelijkheid van een clustering van onderwijs en opvang (0-18 jaar) op de campus, gekoppeld aan sport- en zorgvoorzieningen die zich daar ook bevinden.
- **Alternatief 3** is financieel vergelijkbaar met 2a/2b. Als extra ontstaat in dit alternatief de aanvullende mogelijkheid van een herontwikkeling van het winkelcentrum, in combinatie met zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen (in aanvulling op de traditionele detailhandel en de horeca die zich daar nu bevinden). Dit alternatief heeft de nadrukkelijke voorkeur van de vastgoedeigenaren in het centrum van Oostburg en sluit aan bij de eerdere motie van de gemeenteraad.

Een verkennende analyse met onzekerheden

De door Rebel uitgevoerde analyse had een verkennend karakter. Er liggen nog geen ontwerpen, dus is er vooral met kentallen en globale kostenramingen gerekend. Een aantal posten, zoals planschade, is als PM-post meegenomen. De meeste van deze posten verschillen niet veel tussen de varianten. Zij zijn niet van invloed op de voorliggende keuze tussen wel of niet samenwerken.

Naast financiële ook maatschappelijke waarde

De alternatieven hebben niet alleen een financiële, maar ook een maatschappelijke waarde. Die maatschappelijke waarde is soms uit te drukken in euro's, maar niet altijd en niet voor alle maatschappelijke baten.



Met een renovatie van het bestaande gemeentehuis kan op het gebied van klimaatbeheersing, energiegebruik en bedrijfsvoering nooit hetzelfde resultaat worden geboekt als met nieuwbouw. De kostenbesparing op de energie zijn meegenomen in de analyse, maar de waarde van het beperken van CO₂-uitstoot of een hogere arbeidsproductiviteit door efficiëntere arbeidsprocessen en een lager ziekteverzuim nog niet. Het referentiemodel (alternatief 1) gaat uit van tijdelijke huisvesting van de gemeente tijdens de renovatie, de twee andere alternatieven niet. De kosten van het twee keer verhuizen zijn meegenomen, het ongemak niet.

Bij vervangende nieuwbouw zijn er meer mogelijkheden om het hele gebied effectiever, gebruiksvriendelijker en meer in samenhang te ontwikkelen. De waarde daarvan hangt af van het nog te ontwikkelen masterplan dat partijen uiteindelijk omarmen. Dan is pas te zeggen of de extra flexibiliteit ook tot betere oplossingen leidt. Daar is nu nog geen uitspraak over te doen.

Alternatievenkeuze gemeentehuis

	Referentie- alternatief: verbouw / verduurzamen	2a Nieuwbouw	2b Inpassing MFC
Inrichting pand	-	++	+
Onderhoudskosten en exploitatiekosten	-	+	+
Werkklimaat	-	+	+
Verduurzaming	- / +	+	+
Bereikbaarheid	+	++	- / +
Parkeermogelijkheden	- / +	++	+ / -
Kansen zorgwijk	-	+	+
Effecten winkelcentrumgebied	+	-	+
Kansen doorgaande leer- / zorglijn onderwijs	-	-	++
Tijdige realisatie Centrum voor Wonen en Zorg	++	-	+

De bovenste helft van de tabel heeft betrekking op aspecten van het gebouw zelf. Het is logisch dat een volledig nieuw ontworpen gebouw hierbij het hoogste scoort. Inpassing in het huidige MFC scoort ook nog steeds goed omdat het een modern, energiezuinig gebouw is met een

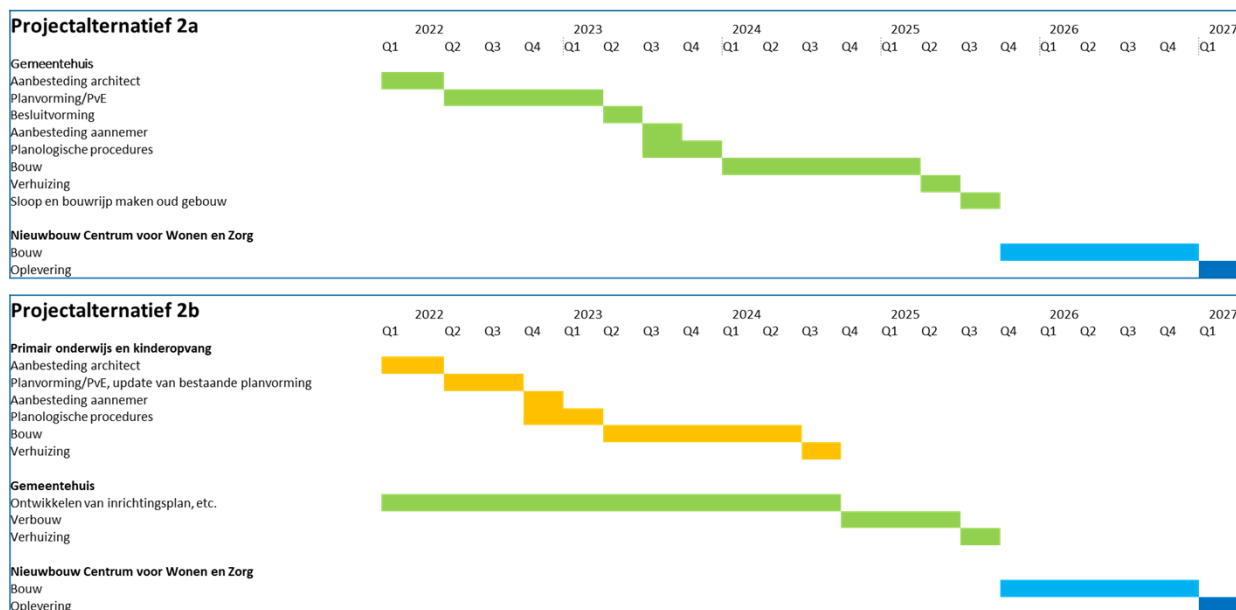


harde buitenkant en een zachte binnenkant. Het is dus makkelijk aanpasbaar. De verbouwing van het huidige gebouw scoort op deze onderdelen het slechtst, omdat het gebouw moeilijk aanpasbaar is.

De onderste helft van de tabel heeft betrekking op de maatschappelijke effecten van de locatiekeuze van het gemeentehuis op de kansen voor de ontwikkelingen in de zorg, het onderwijs en het winkelcentrum. En op de haalbaarheid van de planning. Bij de maatschappelijke effecten scoort variant 2b het beste (inpassing gemeentehuis in MFC). Dat heeft vooral te maken met de kansen die hier worden geboden om een onderwijscampus te realiseren met een doorgaande leer- en zorglijn (0-18 jaar) en een koppeling met zorg en sport.

Voor ZorgSaam is een tijdige oplevering voor vervangende nieuwbouw van de huidige Stelle (in de vorm van een centrum voor wonen met zorg) een belangrijke voorwaarde voor een eventuele samenwerking. Daarom is er ook een vergelijk gemaakt tussen het tijdspad van de verschillende alternatieven. Hieruit blijkt dat nieuwbouw op het eigen terrein de snelste optie is. Deze optie biedt echter geen mogelijkheden tot een clustering met de andere voorzieningen voor wonen, zorg, winkels en sociaal maatschappelijke functies in het centrum; één van de doelen van deze verkenning. Alternatief 2a biedt voor ZorgSaam de meeste risico, omdat in deze variant op zeer korte termijn door de gemeente uitspraken moeten worden gedaan hoe zij haar bedrijfsvoering wil inrichten op de helft van het huidige bruto vloeroppervlakte. Op grond hiervan moet een architect een ontwerp gaan maken, over dat ontwerp moet een besluit worden genomen. Vervolgens moet de bouw worden aanbesteed en gegund en daarna kan de bouw starten. In alternatief 2b moet zo spoedig mogelijk worden gestart met de nieuwbouw voor de kinderopvang en het primair onderwijs. We denken dat dit proces sneller te doorlopen is, omdat er nog een vrij recent programma van eisen ligt, dat alleen geüpdatet hoeft te worden. Daarna kan op korte termijn het ontwerp en de bouw worden aanbesteed, gegund en gestart. Tijdens deze processtappen heeft de gemeente de tijd om in alle rust na te denken (en te besluiten) over haar bedrijfsvoering op een kleiner oppervlakte en over een plan voor de verbouwing van het huidige multifunctioneel centrum tot gemeentehuis. De verbouwing en verhuizing van het gemeentehuis naar het multifunctioneel centrum kan dan zo spoedig mogelijk na oplevering van de nieuwbouw van de basisscholen en kinderopvang op de campus plaatsvinden. In alle gevallen geldt dat de planning krap is en dat snel handelen noodzakelijk is.

De planning voor alternatief 2a en 2b (het kritieke pad) is in onderstaande figuur weer gegeven.



Advies alternatievenkeuze ZorgSaam

	1 Referentie- alternatief: nieuwbouw op eigen terrein	2a/2b Nieuwbouw op locatie gemeentehuis / schoolplein	3 Nieuwbouw op locatie gemeentehuis / centrum
Inrichting pand	+	+	+
Onderhoudskosten en exploitatiekosten	+	+	+
Woon- en werkklimaat	+	+	+
Verduurzaming	+	+	+
Bereikbaarheid & parkeermogelijkheden	++	++	-/+
Kansen zorgwijk	-	+	+
Inclusie ouderen	-	+	++
Effecten centrumontwikkeling	-	+	++
Samenwerken met zorgaanbieders	-	+	++
Nieuwbouwwoningen (gezinnen) op campus	-	+	++



Ook hier heeft de bovenste helft van de tabel betrekking op aspecten van het gebouw zelf. Omdat ZorgSaam in alle alternatieven nieuwbouw pleegt van al haar vastgoed, zien we hier een eenduidig beeld in alle alternatieven.

Ook hier heeft de onderste helft van de tabel betrekking op de maatschappelijke opbrengsten van de locatiekeuze van ZorgSaam voor onder andere de kansen voor het realiseren van een zorgwijk in combinatie met het winkelcentrum (en daarmee de inclusie van ouderen), de mogelijkheden tot samenwerking met andere zorgaanbieders (zoals Tragel, Emergis en Zeeuwse Gronden) en de mogelijkheden voor de realisatie van woningen voor gezinnen c.q. medewerkers van ZorgSaam op de campus (naast het realiseren van zorgwoningen zijn ook voldoende geschikte woningen voor haar personeel van groot belang voor ZorgSaam). Ook hier geldt: Hoe hoger het ambitieniveau van het alternatief, hoe groter de maatschappelijke effecten en opbrengsten.

Alternatievenkeuze Overig

	1	2a/2b	3
Financieringsmogelijkheden door derden	-	+	++
Kansen bouwtitels	-	+	++
Behoud voorzieningen	-/+	+	++
Maatschappelijke impact: invloed op vestigingsklimaat inwoners en bedrijven	-/+	+	++
Stimuleren gezonde leefomgeving	-	+	++

Naar mate het ambitieniveau en de integraliteit van het alternatief toeneemt, nemen ook de kansen voor financiering door derden toe. Evenals de kansen om extra ruimte op de plan capaciteit voor woningbouw te verkrijgen bij de Provincie Zeeland. Hoe hoger het ambitieniveau van de plannen, hoe beter deze ook bijdragen aan de doelstellingen van de provincie. Het woningbouwprogramma draagt in deze alternatieven ook bij aan het in stand houden van de zorg en het onderwijs en aan het versterken van het winkelcentrumgebied, de arbeidsmarkt, de leefbaarheid en een gezonde leefomgeving. Allemaal doelstellingen van de provincie. Daarnaast heeft een integrale gebiedsontwikkeling, inclusief wonen, zorg, onderwijs, kinderopvang, sport en een aantrekkelijk winkelgebied, ook het grootste effect op het vestigingsklimaat voor inwoners en (daarmee) ook op het vestigingsklimaat van bedrijven.



4.4 Vervolproces

Voor de besluitvorming over een eventuele samenwerking is het van belang om ook het vervolproces in beeld te hebben hoe we bovenstaande clusters van (deel)projecten verder gaan concretiseren en tot uitvoering gaan brengen. Hiervoor is na de verkenningsfase een planvormingsfase voorzien. Het is belangrijk dat de betrokken partijen duidelijk hebben wie, wat en wanneer ze daarvoor nodig hebben, wat de kosten hiervoor zijn en hoe zij de kosten en verantwoordelijkheden verdelen. In deze paragraaf gaan we hier nader op in.

Alle andere alternatieven dan het referentiemodel bestaan uit een clustering van deelprojecten, die ieder op hun eigen manier bijdragen aan de ontwikkeling van Oostburg en de rest van Zeeuws-Vlaanderen. We onderscheiden de volgende clusters en (deel)projecten:

1. **Ontwikkeling centrum voor wonen en zorg (op locatie gemeentehuis):** Deelprojecten:
 - a. Verplaatsen gemeentehuis + bouwrijp opleveren locatie (actie gemeente)
 - b. Bouw nieuw centrum voor wonen met zorg (actie ZorgSaam).

Door de sloop van het niet-monumentale deel van het gemeentehuis en een slimme herinrichting van het achterliggende parkeerterrein, ontstaat de mogelijkheid om ter hoogte van de Nieuwstraat de oude grens tussen stad en land terug te brengen. Een verwijzing naar de rijke geschiedenis van Oostburg als onderdeel van de Staats-Spaanse Linies.

2. **Herontwikkeling centrum Oostburg.** Door winkels, horeca en (zorg)voorzieningen (weer) in het centrum te concentreren geven we een impuls aan een geconcentreerd en levendig centrum. In panden en op terreinen buiten het centrum (waaronder in de aanloopstraten) ontstaat ruimte om woonproducten te realiseren die aansluiten bij de behoeften van huishoudens die best in Oostburg zouden willen wonen, maar hier nu geen passende woonruimte kunnen vinden. Belangrijke peilers van het project zijn de koppeling tussen de voorziene zorgwijk in het centrum en het naastgelegen nieuwe centrum voor wonen met zorg, de kansen voor het huisvesten van sociaal maatschappelijke voorzieningen paramedische diensten en de herontwikkeling van de Burchtstraat (en omgeving) tot aantrekkelijk winkelgebied met boven de winkelplint mooie appartementen.
3. **Ontwikkeling campus Oostburg.** De campus wordt een mooi ingericht landschapspark dat niet alleen sport- en onderwijsvoorzieningen huisvest, maar ook een groene verbinding vormt via Groote Gat, Euregiotuinen en de golfbaan met het buitengebied.



Deelprojecten:

- a. Bouwrijp opleveren locatie Stelle
- b. Nieuwbouw Zwincollege
- c. Nieuwbouw primair onderwijs en kinderopvang (of gemeentehuis)
- d. Nieuwbouw medisch centrum, met geïntegreerd gezondheidscentrum
- e. Ontwikkeling gezinswonen op de campus, in het groen (inclusief herontwikkeling sportcomplex en sportvoorzieningen).

Tussen Veerhoeklaan en Torenweidelaan ontstaat dicht bij het centrum de kans voor een campus met sport- en onderwijsvoorzieningen en een voor Oostburg uniek en eigentijds woonmilieu. Naast de nieuwe appartementen in het centrum is dit de plek die huishoudens van binnen en buiten Oostburg en Zeeuws-Vlaanderen zal verleiden hier neer te strijken. Naar verwachting vooral jonge gezinnen met kinderen. Hierdoor ontstaat naar verwachting naast een migratie van buiten Zeeuws-Vlaanderen ook een doorstroming op de woningmarkt binnen Oostburg en Zeeuws-Vlaanderen waarbij in andere wijken starterswoningen vrijkomen.

Voor de realisatie van het centrum voor wonen met zorg en het winkelcentrum annex zorgwijk worden samenwerkingsovereenkomsten (en realisatieovereenkomsten) gesloten tussen respectievelijk ZorgSaam en de gemeente Sluis en tussen ZorgSaam, de gemeente Sluis en de stichting Herontwikkeling Centrum Oostburg.

Voor de ontwikkeling van de campus doorlopen we een ander proces. Hier komt geen businesscase voor, maar een proces om via een publiek-private aanbesteding/samenwerking dit onderdeel van de stedenbouwkundige visie c.q. het globaal ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg te realiseren. Afhankelijk van de (omvang van de) precieze locatie van basisschool met kinderopvang, het gemeentehuis en het medisch centrum, blijft er meer of minder ruimte over voor de ontwikkeling van woningbouw. Deze ontwikkelruimte voor woningbouw komt in handen van de gemeente die daar – al dan niet gefaseerd – private partijen bij kan betrekken om de ontwikkeling gestalte te geven en ontwikkelrisico's op zich te nemen. De fasering is afhankelijk van de ligging van de ontwikkelruimte en de zekerheid in het stedenbouwkundig plan dat beschikbaar is voor woningbouw, het tijdstip waarop dat deel van de ontwikkelruimte beschikbaar komt en de aansluiting van het gewenste woningtype op de marktvraag. Suggestie is om de woningbouw in de campus in de markt te zetten in combinatie met de herontwikkeling van het sportcomplex en de sportvoorzieningen (via een vereveningsbijdrage in natura).



4.4.1. Wie? Projectorganisatie

Ieder deelproject heeft een projectleider en eigen kosten, maar daarnaast is een projectorganisatie nodig die de integraliteit, planning en het ruimtelijk kader bewaakt.

Vanwege de benodigde kwaliteit, capaciteit, flexibiliteit en continuïteit adviseert het verkenningsteam om een projectorganisatie op te richten, buiten de gemeente Sluis en ZorgSaam, met een eigen opdracht, verantwoordelijkheden, budget, directeur en aansturing. De aansturing vindt plaats vanuit een bestuur gevormd door de gezamenlijke opdrachtgevers. Omdat de projectorganisatie een eigen budget geeft bestaat ook de mogelijkheid om de benodigde kennis, kunde en expertise extern in te huren en is de projectorganisatie niet afhankelijk van het beschikbare personeelsaanbod binnen ZorgSaam en de gemeente Sluis. Voor de bemensing en/of bekostiging van de projectorganisatie zal ook een beroep worden gedaan op de Regio Deals en andere, beschikbare regelingen.

De gezamenlijke projectorganisatie is onder meer verantwoordelijk voor het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp, ontwikkeling, coördinatie en begeleiding van de verschillende deelprojecten en communicatie en participatie door stakeholders, ondernemers en inwoners. Die deelprojecten zijn tenminste de realisatie van het nieuwe gemeentehuis, het nieuwe centrum voor wonen met zorg en een nieuwe zorgwijk (bij voorkeur gesitueerd in en in samenhang met de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum). De deelprojecten maken bovendien aan de zuidwestzijde van Oostburg de weg vrij voor de realisatie van een campus met sport- en onderwijsvoorzieningen én de ontwikkeling van nieuwe aantrekkelijke eigentijdse woningen.

De projectorganisatie legt verantwoording af aan de gemeente, ZorgSaam en de eigenaren van het centrumproject. De gemeente behoudt zijn publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, maar in de uitvoering wordt zoveel mogelijk uitbesteed aan de projectorganisatie.

Concreet zijn de taken van de projectorganisatie:

- Toezien op naleving gemaakte afspraken.
- Opstellen stedenbouwkundige ontwerpen, risicoanalyses en business cases van totale project en deelprojecten.
- Opstellen documenten t.b.v. ruimtelijke orderingsprocedures (en aanleveren bij gemeente), met uitzondering van aanvragen omgevingsvergunning voor realisatie individuele bouwwerken.



- Opstellen nadere overeenkomsten tussen partijen, waaronder anterieure overeenkomsten.
- Voorbereiden en begeleiden grondtransacties .
- Voorbereiden en opvolgen bijeenkomsten en besluitvorming bestuur.
- Verzorgen publiekscommunicatie over project.
- Coördineren en afstemmen communicatie over deelprojecten door partijen.
- Inrichten participatietrajecten met belanghebbenden en samenleving.

Kosten projectorganisatie

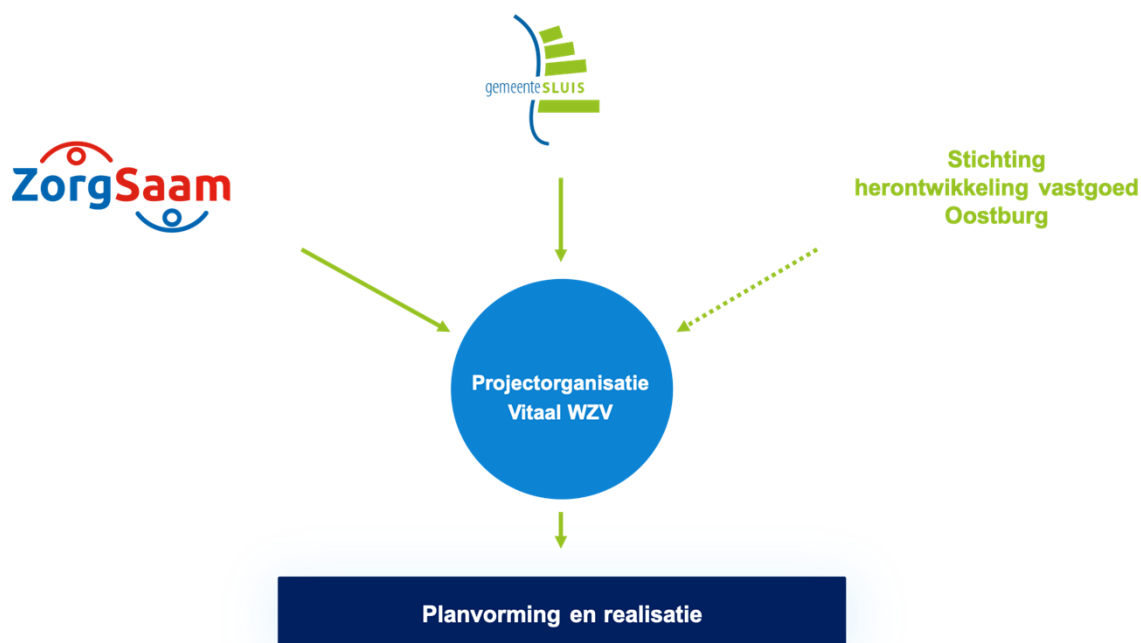
De kosten voor de projectorganisatie zijn begroot op € 400.000 en zijn als volgt opgebouwd:

Activiteit	Kosten
Opstellen masterplan en supervisie	50k
Planeconomie	45k
Projectdirecteur	150k
Juridische advisering	25k
Participatiebegeleiding / communicatieadviseur	60k
Communicatiemiddelen, bijeenkomsten, website, informatiepunt	60k
Onvoorzien	10k
Totaal	400k

De kosten hebben betrekking op de planvorming. De projectorganisatie heeft een coördinerende en adviserende taak en beperkt zich tot de gezamenlijkheid; de partijen blijven verantwoordelijk voor hun deelproject. De inhuur van een architect voor een deelproject valt bijvoorbeeld buiten de samenwerking.



Aansturing projectorganisatie

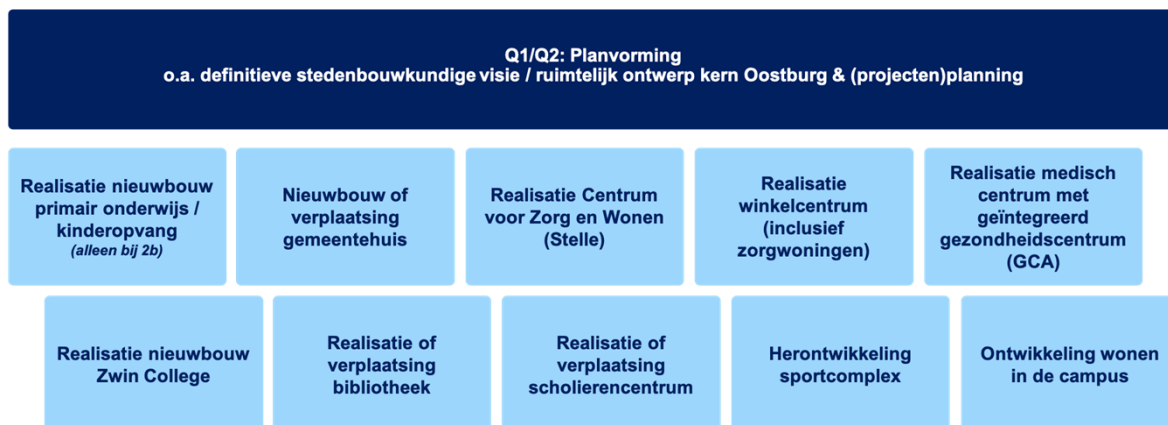


Figuur 33: Projectorganisatie

Alle opdrachtgevers leveren één bestuurder die tezamen het bestuur van de projectorganisatie vormen. Daaronder opereert een directeur met een eigen opdracht, verantwoordelijkheden en budget. Onder meer om benodigde kennis, kunde en expertise in te huren. De directeur legt verantwoording af aan het bestuur.

4.4.2 Wat? Ruimtelijke kaders en planning deelprojecten

In het eerste en tweede kwartaal van 2022 (zo spoedig mogelijk na besluitvorming) wordt gestart met de nadere planvorming, inclusief stedenbouwkundige visie en ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en de planning van de deelprojecten. Daarna kan gestart worden met het ontwerp en realisatie van de deelprojecten. Voor ieder deelproject wordt een realisatieovereenkomst gesloten. Ieder deelproject heeft een projectleider en eigen kosten. De projectorganisatie bewaakt hierbij de integraliteit, planning en het ruimtelijk kader.



Figuur 34: Deelprojecten

4.4.3 Wanneer? Volgordelijkheid en planning

De realisatie van het totale plan vraagt om een strakke planning en processturing. Vanuit het definitieve ruimtelijk ontwerp kan tevens een definitieve planning van de (deel)projecten worden gemaakt. De volgtijdelijkheid daarbij is van groot belang. Voor deze rapportage volstaan we met een globale planning en tijdspad.

Tijdpad ontwikkeling gemeentehuis, centrum voor wonen met zorg, zorgwijk met winkelcentrum en voortgezet onderwijs





In alternatief 2a wordt gestart met de nieuwbouw van het gemeentehuis. Op een braakliggend stuk grond, met een blanco ontwerp. In dit geval moet er eerst een programma van eisen voor het gemeentehuis worden opgesteld en hierover worden besloten. Vervolgens moet een architect worden aanbesteed voor het ontwerp, dat ontwerp moet worden gemaakt en hierover moet een besluit worden genomen. Daarna wordt de bouw aanbesteed en tenslotte kan de bouw starten. Dit proces duurt enige tijd.

In alternatief 2b wordt gestart met de nieuwbouw van de kinderopvang en het primair onderwijs. Dit gaat sneller dan de nieuwbouw van het gemeentehuis omdat er al een programma van eisen ligt van 5 jaar geleden. Dit hoeft alleen te worden geactualiseerd. Ook de besluitvorming gaat iets vlotter. Ook voor het gemeentehuis is het proces eenvoudiger omdat voor de verbouwing van een bestaand pand andere processtappen nodig zijn. Deze kunnen sneller worden doorlopen. Uiteindelijk kan in dit alternatief ongeveer op hetzelfde moment gestart worden met de bouw van het centrum voor wonen met zorg op de locatie van het voormalige gemeentehuis. Qua planning is er voorkeur of voordeel tussen de alternatieven 2a en 2b.

Dit schema laat verder zien dat het ontwerp voor het centrum en de onderliggende afspraken die daarvoor nodig zijn (alternatief 3), pas hoeven te zijn afgerond op het moment dat er gestart wordt met de bouw van de zorgwoningen/zorgwijk. Op dat moment is er mogelijk ook meer duidelijk (een besluit) over de omvang, vorm en locatie van het gezondheidscentrum; of deze al dan niet (deels) in het centrum gerealiseerd kan worden. Om te kunnen starten met de nieuwbouw of verplaatsing van het gemeentehuis en/of voor de nieuwbouw van het centrum voor wonen met zorg (De Stelle) hoeft er nog geen overeenstemming met en tussen vastgoedeigenaren te zijn of een ontwerp klaar te liggen voor het centrum, omdat de eerste fase van de realisatie van de plannen los staat van de ontwikkelingen in het centrum.

4.4.4 Realisatieovereenkomsten

Als de volgordelijkheid en het ruimtelijk kader voor de deelprojecten duidelijk zijn, kan worden gestart met het opstellen van de realisatieovereenkomsten voor de deelprojecten.

De realisatieovereenkomsten (per deelproject) volgen, na of vanuit de samenwerkingsovereenkomsten. Daar waar de samenwerkingsovereenkomst(en) de overgang van verkenningsfase (2021) naar planvormingsfase (2022) markeren, vormen de realisatieovereenkomsten de overgang van planvorming naar realisatiefase (vanaf 2023)



Om de uitvoering te stroomlijnen worden per deelproject realisatieovereenkomsten tussen de gemeente Sluis en andere partijen getekend, te weten:

- Centrum voor wonen met zorg → ZorgSaam.
- Medisch centrum, met geïntegreerd gezondheidscentrum → ZorgSaam.
- Herontwikkeling winkelcentrum en zorgwijk → Vastgoedeigenaren en ZorgSaam.
- Nieuwbouw Zwin College → voortgezet onderwijs Zeeuws-Vlaanderen.
- Nieuwbouw basisschool en kinderopvang (in alternatief 2b) → Elevatio, Escalda en Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.
- Herhuisvesting bibliotheek → Bibliotheek Zeeuws-Vlaanderen.
- Herhuisvesting Scholierencentrum → n.v.t. (gemeente zelf).
- Ontwikkeling campus Oostburg: herontwikkeling sportvoorzieningen, herontwikkeling sportcomplex, realisatie infrastructuur (busstation) en woningbouw op de campus → Vastgoedontwikkelaars en bouwbedrijven (via aanbesteding of prijsvraag).

4.4.5 Participatie: samen geven we onze toekomst vorm

Na ondertekening van de samenwerkingsovereenkomsten komt het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen in een nieuwe fase terecht van planvorming. Hierbij vinden we het belangrijk dat we samen onze toekomst vormgeven. We betrekken inwoners, ondernemers en stakeholders bij de verdere planvorming.

a. Meedenken over definitief ruimtelijk ontwerp en inrichten fysieke leefomgeving

In deze fase wordt een definitief ruimtelijk ontwerp uitgewerkt voor de zorgwijk en de campus. Verdere inbreng van stakeholders en ondernemers is daarbij essentieel, evenals raadpleging van inwoners bij het vormgeven van de toekomst van Oostburg en de gemeente. Het gaat dan onder andere om vraagstukken die te maken hebben met het definitieve ruimtelijke ontwerp en de stedenbouwkundige visie, het inrichten van de fysieke leefomgeving en het ontwerpen van woningen, wijken, gebouwen, (zorg)complexen, winkelcentrumgebieden en recreatieve (groen)gebieden.

Op programmaniveau is daarnaast doorlopend in beeld te brengen wat inwoners van belang vinden bij een gezond en gelukkig leven in de gemeente Sluis.



b. In dialoog over rol

Bij de het voorziene participatieproces is een stap opgenomen waarbij in dialoog wordt gegaan met inwoners over hun wenselijke rol bij de ontwikkelingen. Oog voor een brede participatie is hierbij van belang zodat ook multiproblematiek een plaats krijgt en ook kwetsbare inwoners inbreng hebben.

Uitgangspunt bij de te organiseren participatie is dat de samenwerkingsovereenkomst de basis vormt van alle te ondernemen en geplande activiteiten. Participatie start vanuit een duidelijk gemeenschappelijk beeld en heldere communicatie waarmee iedereen geïnformeerd is over de uitgangspunten.

Uitgangspunten

- Brede participatie/inclusiviteit.
- Informeren, raadplegen en betrekken bij invulling/planvorming.
- Projectorganisatie neemt initiatief.
- Aandacht voor specifieke doelgroepen (o.a. gebruikers GCA, winkeliers, ouders, ouderen en jongeren).
- Thematische aanpak: inhoudelijke sporen die aansluiten bij interesses.
- Inwoner zelf aan zet: nadenken over de eigen rol.
- Aansluiten bij bestaande gremia (o.a. stads- & dorpsraden).
- Ruimte voor initiatieven door inwoners.

Processtappen (2022)

1. Oprichting projectorganisatie (Q1).
2. Informatie delen + communicatiekanalen inrichten (Q1).
3. Invulling geven aan rol inwoner en 'vitaliteit' (Q1).
4. Invulling geven aan definitief ruimtelijk ontwerp (Q2).
5. Participatie projecten inhoudelijke sporen (Q2):
 - Vitaliteit
 - Zorg
 - Onderwijs
 - Sport & recreatie
 - Wonen
 - Detailhandel



4.5 Samenwerkingsovereenkomsten

Op basis van dit rapport besluiten de gemeente Sluis en ZorgSaam of zij de realisatie van hun projecten in Oostburg samen oppakken of ieder voor zich. Met de ondertekening van bijgaande grondruilovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst spreken partijen naar elkaar af om hun deelprojecten gecoördineerd en in samenhang te realiseren. Daarbij maken ze ook een aantal concrete afspraken. De belangrijkste concrete afspraken hebben betrekking op:

- Het uitruilen van grond, waarbij ze ook afspreken hoe en tegen welke prijs ze dat zullen doen.
- Hoe zij de komende periode met elkaar samenwerken, welke activiteiten ze ontplooiën, hoe ze met risico's omgaan en hoe ze met elkaar omgaan als er onenigheid ontstaat, een partij zijn afspraken niet nakomt of een partij de overeenkomst wenst te beëindigen.
- Het oprichten van een gezamenlijke projectorganisatie, die zij een gezamenlijke opdracht geven en waarvan zij de kosten zullen delen.

Grondruilovereenkomst

Als de partijen besluiten samen verder te gaan, dan ondertekenen de gemeente en ZorgSaam allereerst een grondruilovereenkomst. Daarin spreken ze af dat en onder welke voorwaarden ZorgSaam de grond onder het niet monumentale deel van het gemeentehuis en de parkeerplaatsen overneemt van de gemeente ten behoeve van de realisatie van het centrum voor wonen met zorg en de gemeente de huidige gronden van ZorgSaam overneemt ten behoeve van de ontwikkeling van de campus. De overeenkomst is een voorwaarde om tot de realisatie van het beoogde concept met een zorgwijk en campus te komen in Oostburg. Voordat ZorgSaam kan starten met de bouw van het centrum voor wonen met zorg moet het niet monumentale deel van het gemeentehuis zijn gesloopt en moet voor het gemeentehuis dus een andere plek zijn gevonden.

Samenwerkingsovereenkomst

In aanvulling op de grondruilovereenkomst sluiten ZorgSaam, de gemeente Sluis en de stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg een samenwerkingsovereenkomst Centrumontwikkeling Oostburg (SOK) voor de herontwikkeling van het centrum in Oostburg combinatie met een zorgwijk van tenminste 50 zorgwoningen, als uitwerkingen van het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. In de SOK spreken de gemeente, ZorgSaam en de stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg af hoe ze hun samenwerking organiseren, hoe zij hun plannen samen concreet gaan maken en hoe ze die plannen gaan realiseren. In de SOK



spreeken partijen daartoe onder andere af dat zij een gezamenlijk projectorganisatie oprichten die de opdracht krijgt om een gezamenlijk masterplan te maken, activiteiten van de partijen te coördineren, partijen waar efficiënt te ondersteunen en een aantal gezamenlijke activiteiten uit te voeren. Daaronder bijvoorbeeld het namens partijen aanvragen van subsidies en het verzorgen van publiekscommunicatie.

We gaan er vanuit dat ook de stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg, namens de verenigde vastgoedeigenaren in het centrum, de SOK zal ondertekenen. De overeenkomst is echter zo opgezet dat ZorgSaam en de gemeente samen verder kunnen (alternatief 2a/b) als de stichting en de vastgoedeigenaren hun intenties ten aanzien van alternatief 3a/3b toch niet kunnen waarmaken.

De planvormingsfase waarop de SOK betrekking heeft eindigt met ondertekening van de op de SOK volgende realisatieovereenkomsten (ROK). Zodra die getekend worden kan worden gestart met de realisatie. Dat betekent dat voor die tijd bijvoorbeeld ook de omgevingsvergunningen moeten zijn verleend.

Convenant

De SOK heeft alleen betrekking op de stedenbouwkundige invulling van dat programma voor Oostburg. De SOK heeft geen betrekking op de andere kernen in de gemeente Sluis en ook niet op andere beleidsterreinen. Om het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen te realiseren, moeten over de andere kernen en andere beleidsterreinen wel afspraken worden gemaakt. Dat gebeurt in het convenant Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, dat naar verwachting niet alleen wordt ondertekend door de gemeente en ZorgSaam, maar ook door de andere zorgaanbieders in de gemeente Sluis, door onderwijsinstellingen, woningcorporaties en belangenverenigingen van ondernemers. Want alleen samen houden we West Zeeuws-Vlaanderen vitaal.

Proces ontwikkeling campus (inclusief gezinswonen en sportcomplex)

Voor de realisatie van het centrum voor wonen met zorg en het winkelcentrum annex zorgwijk wordt respectievelijk een grondruilovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen respectievelijk ZorgSaam en de gemeente Sluis en tussen ZorgSaam, de gemeente Sluis en de stichting Herontwikkeling Centrum Oostburg (en vervolgens realisatieovereenkomsten)

Voor de ontwikkeling van de campus doorlopen we een ander proces. Hier komt geen businesscase voor, maar een proces om via een publiek-private aanbesteding/samenwerking dit onderdeel van het globaal ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg te realiseren.



Afhankelijk van de (omvang van de) precieze locatie van basisschool met kinderopvang, gemeentehuis en medisch centrum, blijft er meer of minder ruimte over voor de ontwikkeling van woningbouw. Deze ontwikkelruimte voor woningbouw komt in handen van de gemeente die daar – al dan niet gefaseerd – private partijen bij kan betrekken om de ontwikkeling gestalte te geven en ontwikkelrisico's op zich te nemen. De fasering is afhankelijk van de ligging van de ontwikkelruimte, het tijdstip waarop dat deel van de ontwikkelruimte beschikbaar komt en de aansluiting van het gewenste woningtype op de marktvraag. Suggestie is om de woningbouw in de campus in de markt te zetten in combinatie met de herontwikkeling van het sportcomplex en de sportvoorzieningen (via een vereveningsbijdrage in natura). Daarom ligt er op dit moment nog geen businesscase of samenwerkingsovereenkomst voor dit onderdeel van de planvorming voor, maar beperken wij ons hier tot een procesbeschrijving.

4.6 Risicoparaagraaf / Risico's en beheersmaatregelen

Risico	Beheersmaatregel
Organisatorisch <ul style="list-style-type: none">• Kwaliteit• Beschikbaarheid• Continuïteit	Organisatorisch <ul style="list-style-type: none">• Inrichten projectorganisatie, op afstand (buiten gemeente en ZorgSaam), met eigen opdracht, verantwoordelijkheden, budget, directeur en aansturing• Aansturing door meerdere opdrachtgevers (2 of 3)• Benodigde kennis en kunde extern in te huren
Financieel <ul style="list-style-type: none">• Prijspeilontwikkeling• Grondspeculatie	
Planning <ul style="list-style-type: none">• Duur planologische procedures• Stagnatie in bouw• Bezwaar- en beroepsprocedures	Juridisch <ul style="list-style-type: none">• Afspraken (over kosten en planning etc.) afdwingbaar vastleggen in samenwerkings- en realisatieovereenkomsten• Vestigen voorkeursrecht op benodigde locaties
Draagvlak bij inwoners, bestuur, partners	Communicatief <ul style="list-style-type: none">• (Publieks)communicatie en (inwoners)participatie• Nakomen afspraken



.Conclusies (en advies)



Referentie-alternatief valt af

- Duurste.
- Minste opbrengsten qua doelstellingen.



Argumenten voor alternatief 2a 'impuls aan zorg én goedkoopste optie'

- Goedkoopste optie.
- Verbetering vastgoed ZorgSaam en gemeente Sluis
- Kansen voor clustering wonen, zorg en voorzieningen (vertrekpunt verkenning), maar nadruk ligt op vergrijzing en zorg (realisatie 'zorgdorp')



Argumenten voor alternatief 2b 'impuls aan zorg én onderwijs'

- Niet goedkoopste optie, maar gelet op doelen logische keuze.
- Wens onderwijs gerealiseerd: Realiseren campus / doorgaande zorg- en leerlijn 0-18 (koppeling voortgezet onderwijs, primair onderwijs en kinderopvang) / koppeling zorg (GCA) / koppeling sport en bewegen c.q. gezonde leefstijl (sportcomplex).
- Wens gemeente gerealiseerd: Gemeentehuis blijft in centrum.
- Grotere maatschappelijke impact, impuls aan vitaliteit en logische koppeling van functies.

Impuls voorzieningen/signaal vestigingsklimaat



Argumenten voor alternatief 3 'Impuls aan zorg, onderwijs, detailhandel én woningen' (Vergroenen en verjongen)

- Doorgroeimodel op 2b (voordelen 2b +....).
- Vergroten inclusie ouderen.
- Vergroten aantrekkelijkheid voor jongeren en gezinnen.
- Gerichte aanpak voor oplossen leegstand centrum.
- Vergroten kansen ondernemers en vastgoedeigenaren.
- Alternatief detailhandel: (zorg)woningen, maatschappelijke functies en voorzieningen in plint.
- Businessmodel voor vastgoedeigenaren (daardoor bereidheid investeringen).
- Met concentratie voorziening in centrum meer ruimte voor groene en ruime campus en kwalitatieve invulling woonvoorziening op campus.
- Impuls aan vitaliteit van West Zeeuws-Vlaanderen.

Verder versterken impuls voorzieningen/signaal vestigingsklimaat.



Advies

Samenvattend adviseert het verkenningsteam aan de Raad van Bestuur en de Raad van Toezicht van ZorgSaam en aan het college van B&W en de gemeenteraad van Sluis om de volgende besluiten te nemen om de samenwerking te bekrachtigen en te formaliseren:

1. In te stemmen met de uitgangspunten (inhoudelijk, ruimtelijk, kwantitatief).
2. Zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van alternatief 2b en parallel daaraan te starten met de verdere uitwerking van alternatief 3.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van benodigde financiële middelen voor investeringen en jaarlasten (principebesluit; begrotingswijziging volgt later).
4. In te stemmen met het beschikbaar stellen van benodigde middelen in termen van menskracht: inrichten projectorganisatie (samenstelling, positionering, kosten, kostenverdeling).
5. In te stemmen met de wijze van participatie (inwoners; gebruikers Gezondheidscentrum Antonius; winkeliers centrum Oostburg; patiëntenvereniging en bestuur medische staf ZorgSaam; ouders, personeel en leerlingen voorgezet en primair onderwijs) voor onder meer het uitwerken van het definitief ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en later ook voor de deelprojecten
6. Een grondruilovereenkomst te sluiten tussen ZorgSaam en de gemeente Sluis waarin afspraken worden gemaakt over de uitruil van de grondposities van ZorgSaam en de gemeente Sluis in Oostburg om alternatief 2b mogelijk te maken.
7. Een samenwerkingsovereenkomst te sluiten tussen de gemeente Sluis, ZorgSaam en de Stichting herontwikkeling vastgoed Oostburg met betrekking tot de herontwikkeling van het winkelcentrum inclusief zorgwoningen en (maatschappelijke) voorzieningen (alternatief 3)
8. In te stemmen met het vervolgproces: onder andere het inrichten van een projectorganisatie, uitwerken masterplan (inclusief definitief ruimtelijk ontwerp en planning deelprojecten), de bijbehorende kosten (en de verdeling daarvan).



.Bijlage



Bijlage

- 6.1 Notitie zorginhoudelijke visie Vitaal WZV (HHM)**
- 6.2 Woningbouwprogramma gemeente Sluis (SpringCo)**
- 6.3 Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg (Van Kerkhoff)**
- 6.4 Financiële verkenning Vitaal WZV (Rebel)**
- 6.5 Procesvoorstel Participatie Vitaal WZV (BOOM)**
- 6.6 Grondruilovereenkomst Centrum en Campus Oostburg**
- 6.7 Samenwerkingsovereenkomst Centrumontwikkeling Oostburg**