



Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

Samen geven we onze toekomst vorm

Mede mogelijk gemaakt door:

REGIO DEAL
ZEEUWS-VLAANDEREN

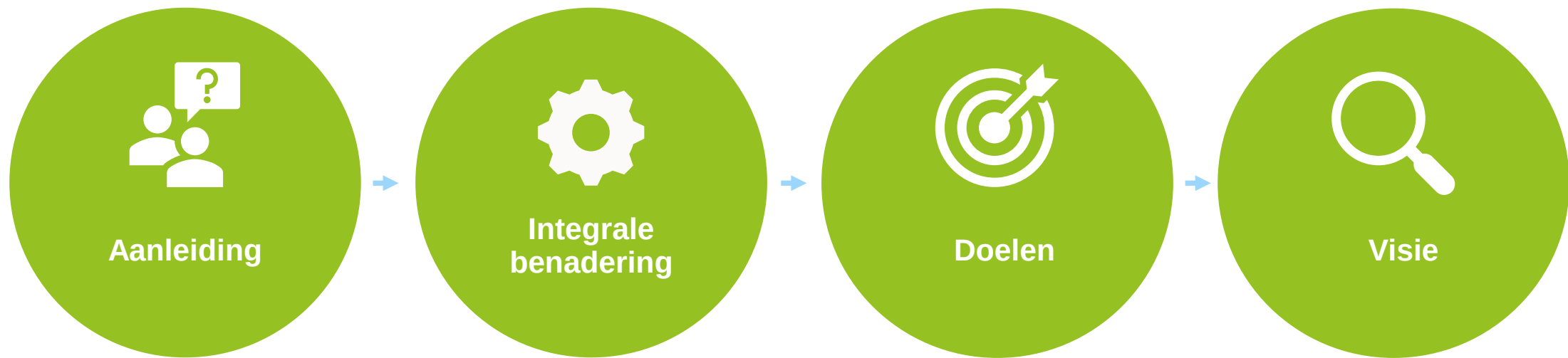
SAMEN AAN DE SLAG VOOR EEN BETER EN STERKER ZEELAND



Inhoud

1. Aanleiding, doelen, visie en opzet verkenning
2. Resultaten verkenning
 - a) **Uitgangspunten** Wonen, Zorg en Voorzieningen (Onderwijs, Sport, Detailhandel)
 - b) **Globaal ruimtelijk ontwerp** Oostburg
 - c) **Businesscase**: drie alternatieven, inclusief advies alternatievenkeuze
 - d) **Vervolgproces**
 - e) **Overeenkomsten**
 - f) **Risico's en beheersmaatregelen**
3. Gevraagde besluiten

Aanleiding, doelen en visie



Aanleiding

voorzieningen onder druk en zorgkloof



Zorgkloof: meer mensen hebben zorg nodig en er zijn minder handen



Voorzieningen in de regio onder druk: vraagt om impuls leefbaarheid



Personeelstekorten op de arbeidsmarkt / in de zorg



Van zorg vanuit instelling naar geclusterd wonen



Voortgezet onderwijs: onderwijskundige vernieuwingen en leerlingaantal



Leegstand centrum Oostburg



Verduurzamingsopgave schoolgebouw, vastgoed zorg, gemeentehuis



Mismatch woningmarkt

Integrale benadering



Ondernemers:
Masterplan Oostburg 2.0
centrum voor bestuur,
winkels, zorg, onderwijs en
cultuur



Toekomstige Zorg
Integrale (toegang tot) zorg
Integratie 1^e en 2^e en 3^e lijn
Clusteren Wonen, Zorg & Voorzieningen
Opleiden & Arbeidsmarkt



**Regiodeal Zeeuws-
Vlaanderen**
Behoud voorzieningen en
leefbaarheid (o.a. Voortgezet
Onderwijs)



O-team (BZK)
**Aantrekkelijk Oostburg /
Gezondheidsdorp Oostburg**



Regionale Woonvisie
en uitvoerings-
programma

**Vitaal West
Zeeuws-
Vlaanderen**

Doelen Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen



Leefbaar

- Toekomstbestendige zorg
- Toekomstbestendig voortgezet onderwijs
- Aantrekkelijk, levendig (winkel)centrum Oostburg
- Campus met alle bovenlokale voorzieningen
- Realiseren van voldoende, aantrekkelijke woningen in Oostburg en gemeente Sluis
- Versterken van arbeidsmarkt



Duurzaam

- Voldoen aan klimaateisen 2030 / beperken klimaatverandering
- Inspelen op klimaatverandering door vergroening, waterberging en vergroten biodiversiteit



Vitaal

- Vergroening en waterberging biedt kansen voor uitnodigende leefomgeving voor jong en oud om meer te bewegen (gezonde leefstijl)
- Samenhangend ruimtelijk ontwerp stimuleert en biedt kansen hiertoe

Praktische vertaling / kansen

Gemeente

Gemeentehuis

- Verduurzaming 2030
- Nieuwe werken

Zwincollege

- Verduurzaming 2030
- Omvang schoolgebouw
- Onderwijskundige vernieuwingen

Wonen

- Meerjarig woonprogramma, juiste woning op juiste plek

ZorgSaam

De Stelle

- Van (meerpersoons)kamers naar zelfstandige wooneenheden
- Van gebouw naar complex met hofjes en pleintjes
- Van locatie in groen naar levendig centrum met voorzieningen

Andere kernen

- Ombouw verzorgingshuizen naar zorgwijken

Gezondheidscentrum Antonius

- Van ziekenhuisgebouw naar gezondheidscentrum
- Verduurzaming 2030

Ondernemers

Teruglopende detailhandel:

- Compacter winkelcentrum; verplaatsing winkels aanloopstraten naar kernwinkelgebied
- Alternatieve invulling winkelpanden in de vorm van wonen, zorg en (maatschappelijke) voorzieningen

Visie



Zorgwijken



Campus

Vertrekgedachte: waarom zo?



Voordelen

- Maar twee grondeigenaren
- Geen tijdelijke huisvesting nodig
- Gemeente en ZorgSaam eerste zet, markt doet rest



Samenhangend proces

- Gemeentehuis
- Centrum voor zorg met wonen (voorheen Stelle)
- Burghtkwartier / Tragel Zorg
- Zwin College
- Medisch centrum / gezondheidscentrum (GCA)

Waarom dit plan?



Kans 1 x in de 50 jaar



Toekomstbestendig maken
zorg



Versterken
vestigingsklimaat
(inwoners en bedrijven)



Kansen/impuls voor het
centrum/winkelgebied



Behoud bovenlokale
voorzieningen (onderwijs,
zorg)



Eerste stap transformatie
woningvoorraad



Verduurzaming vastgoed
(gemeente, onderwijs en
zorg)



Kansen vergroening, sport
en recreatie



Kansen behoud
regiofunctie Oostburg

Doel verkenning

Verkenning **haalbaarheid**
financieel, juridisch, ruimtelijk, organisatorisch

Aanscherpen plan
in samenspraak met maatschappelijke partners / partijen



Definitief **besluit** go/no go verdere samenwerking

B&W

Raad

RvB ZS



Overlegstructuur

Stuurgroep

- Twee wethouders
- Twee leden RvB ZorgSaam

Klankbordgroep

- VVE Oostburg
- RvB Woningbouwvereniging
- Voorzitter bestuur GCA
- RvB voortgezet onderwijs
- Provincie Zeeland
- Wmo adviesraad (RMDO)
- CZ Zorgkantoor
- RIVM
- VWS/Tilburg University/Q-team
- Brainport Smart District Helmond /
- RvT Gezondheidscentra Den Haag

Verkenningsteam

Initiatiefnemers

- Gemeente
- ZorgSaam

Deelopdrachtnemers

- Ruimtelijk: Van Kerkhoff
- Maatwerk in RO
- Financieel: Rebel Group
- Juridisch: Rebel Group
- Zorginhoudelijk: HHM
- Communicatie: BOOM Strategie & Communicatie

Samenhang opdrachten



Deliverables

Wat hebben we nodig / gaan we opleveren vóór go / no go?



Businesscase: 3 alternatieven



Uitgangspunten

Zowel inhoudelijk, ruimtelijk als kwantitatief
Voor: Wonen, Zorg, Retail / horeca,
Voorzieningen (Onderwijs en Sport)



Globaal ruimtelijk ontwerp

Op gemeenteniveau en voor kern Oostburg



Risico's en beheersmaatregelen

Organisatorisch, financieel en planning



Schets vervolgtraject (inclusief planning en begroting)



Samenwerkings- overeenkomst(en)

1

2

3

Verkenning

- Uitgangspunten Wonen, Zorg en Voorzieningen (i.o.m. maatschappelijke partners)
- Globaal ruimtelijk ontwerp
- Businesscase
- Risico's en beheersmaatregelen
- Schets vervolgproces
- Concept samenwerkingsovereenkomst

Go or no go

- **Besluit ja/nee**
- **Besluit alternatief (en variant)**
- **Besluit kosten**
- **Besluit projectorganisatie**
- **Ondertekening samenwerkingsovereenkomst**

Nadere uitwerking

- Inrichten projectorganisatie
- Definitief stedenbouwkundige visie en ruimtelijk ontwerp
- Detailplanning deelprojecten
- Aanpassen bestemmingsplannen
- Definitief programma van eisen en ontwerp deelprojecten
- Participatie inwoners

Resultaten verkenning



Resultaten verkenning



Uitgangspunten

Wonen, Zorg en
Voorzieningen
(Onderwijs,
Detailhandel)



Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg



Businesscase:
drie alternatieven
Zorgwijk en
Campus
Oostburg,
inclusief advies
alternatieven-
keuze



Risico's en beheers- maatregelen



Vervolgproces
(wie, wat,
wanneer, hoeveel
mag dat kosten?)



Samenwerkings- overeenkomsten

Resultaten verkenning



Uitgangspunten Wonen, Zorg en Voorzieningen

Uitgangspunten en programma's



Zorg



Onderwijs &
Sport



Detailhandel



Wonen



Uitgangspunten Zorg

Bijdragen aan preventie en een positieve gezondheid

Toekomstbestendige zorg

Uitvoering geven aan beleid 'Toekomstige zorg Zeeuws-Vlaanderen' en Zeeuwse Zorgcoalitie = Dichten van zorgkloof:

- *Clusteren Wonen, Zorg & Voorzieningen*
- *Integrale (toegang tot) zorg*
- *Integratie 1^e en 2^e en 3^e lijn*
- *Opleiden & arbeidsmarkt*

Dit moet leiden tot:

- *Aantrekken en behoud 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*

Opgave: Met minder mensen, meer zorg leveren

Zorgwoningen

- Geschikt voor complexe (Wlz-waardige) zorg
- Geen stigma of label instellingswoning
- Flexibele woonbestemming
- Voldoende ruimte, deurbreedte, geen drempels, geschikt sanitair
- Geschikt voor zorgtechnologie (domotica en robotica)
- Aandacht voor woonomgeving met bijvoorbeeld dwaaldetectiecirkels
- Geluidswering

Woonzorgconcepten

Woonzorgconcepten ouderenzorg ZorgSaam:

- ***Thuis in de wijk:*** planbare zorg en ondersteuning in alle kernen.
- ***Zorgwijk:*** 24 uur per dag niet planbare zorg. Zorgverlener in nabijheid. In Aardenburg, IJzendijke en Sluis.
- ***Zorgwijk, inclusief centrum voor Wonen met Zorg:*** Zorgwijk zoals hierboven beschreven inclusief intensieve complexe verpleeghuiszorg met gespecialiseerd personeel en speciale apparatuur. In Oostburg en Breskens.

GGZ- en gehandicaptenzorg

In GGZ- en gehandicaptenzorg tendens naar extramurale zorg en concentratie in Oostburg en Breskens en zoeken naar samenwerking.



Uitgangspunten Zorg

Bijdragen aan preventie en een positieve gezondheid

Zorgwijk

- 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 door clustering, hofje/pleintje, **kleinschalig** en gemeenschappelijke ruimtes
- Zorgwijk is dementievriendelijke en autoluw

Zorgwijk, *inclusief centrum voor Wonen met 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
- Toevallige ontmoeting door clustering, hofje/pleintje en gemeenschappelijke 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)**
- **Kortdurend verblijf: respijtzorg of eerstelijnsverblijf**

Medisch centrum en gezondheidscentra

- Visie CZ: ruimte voor 1,6 gezondheidscentra op basis van vaste inwonersaantal
- **Gezondheidscentrum** in Breskens
- Binnen gezondheidscentrum (Breskens en Oostburg): geclusterde huisartsenpraktijken met ondersteuning POH, apotheek, wijkverpleging, sociaal domein, paramedische diensten
- **Medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum** in Oostburg
- Medisch centrum bevat diagnostiek en multifunctionele (spreek)ruimten voor poliklinische afspraken medisch specialisten, o.a. auditief/visueel, orthopedie, neurologie, ergotherapie
- Huisartsenpost (HAP) gekoppeld aan medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum (Oostburg)

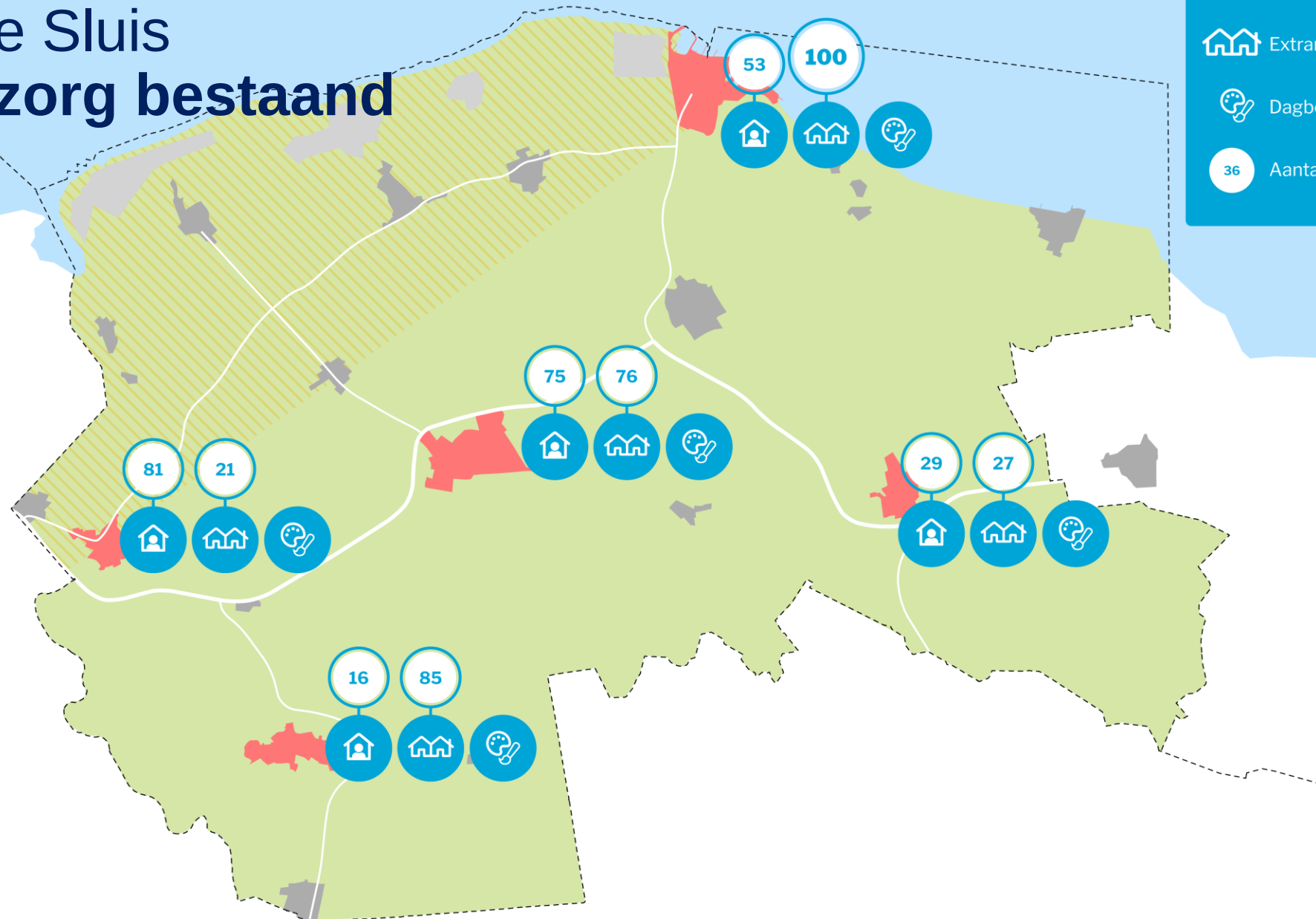
Gemeente Sluis Ouderenzorg bestaand

 Intramurale zorg

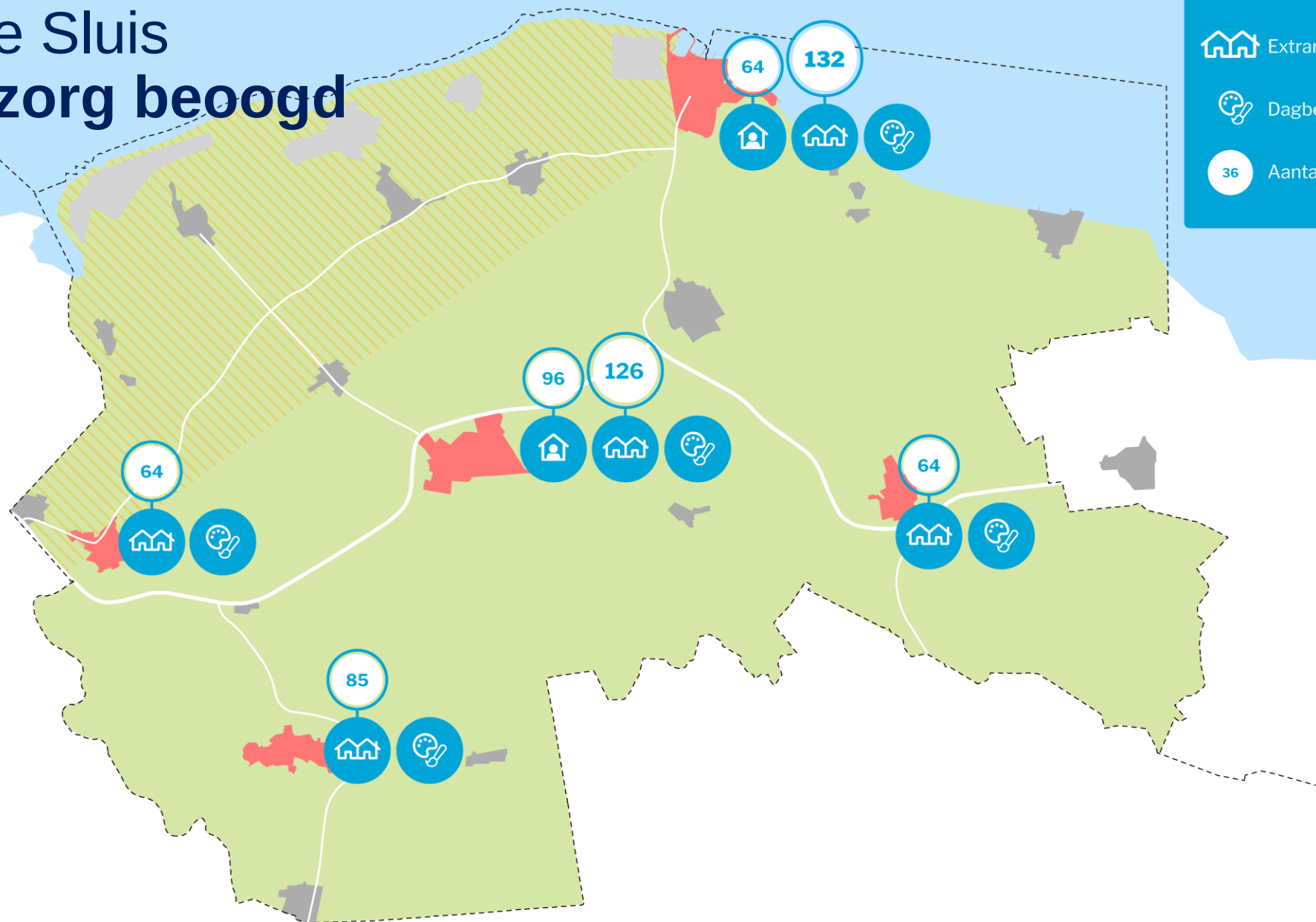
 Extramurale zorg

 Dagbesteding

 Aantal eenheden



Gemeente Sluis Ouderenzorg beoogd



Gemeente Sluis

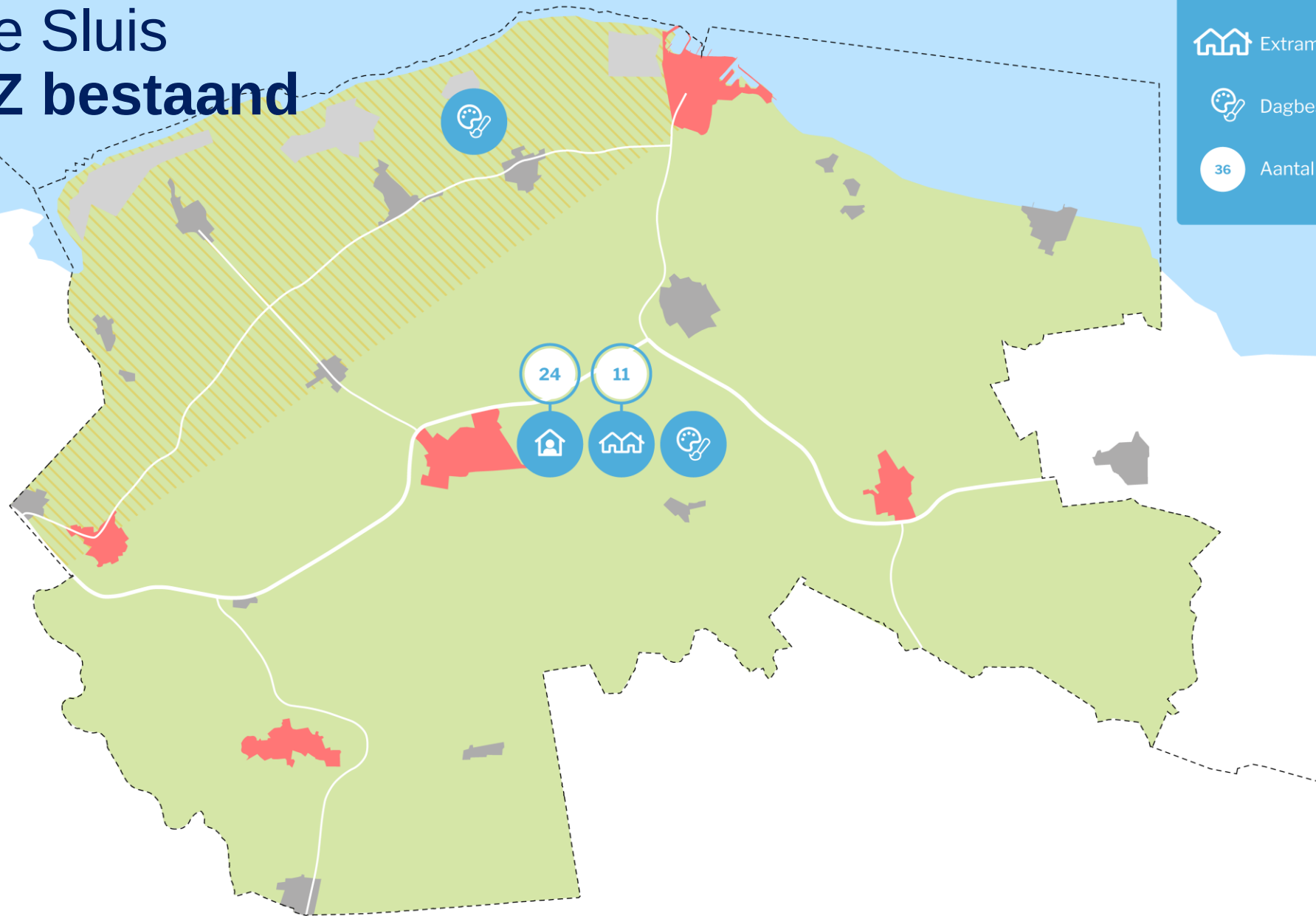
Zorg GGZ bestaand

 Intramurale zorg

 Extramurale zorg

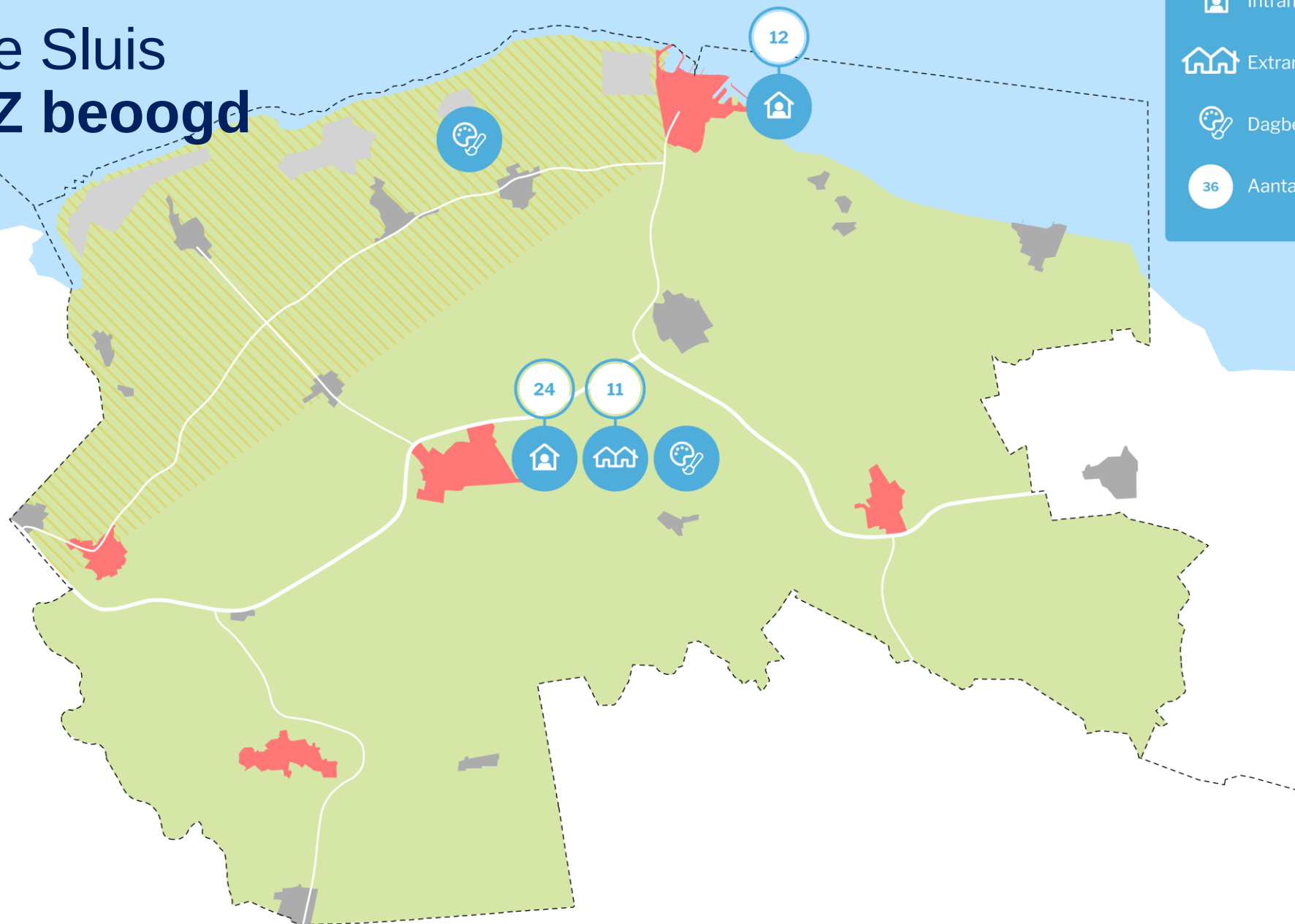
 Dagbesteding

 Aantal eenheden

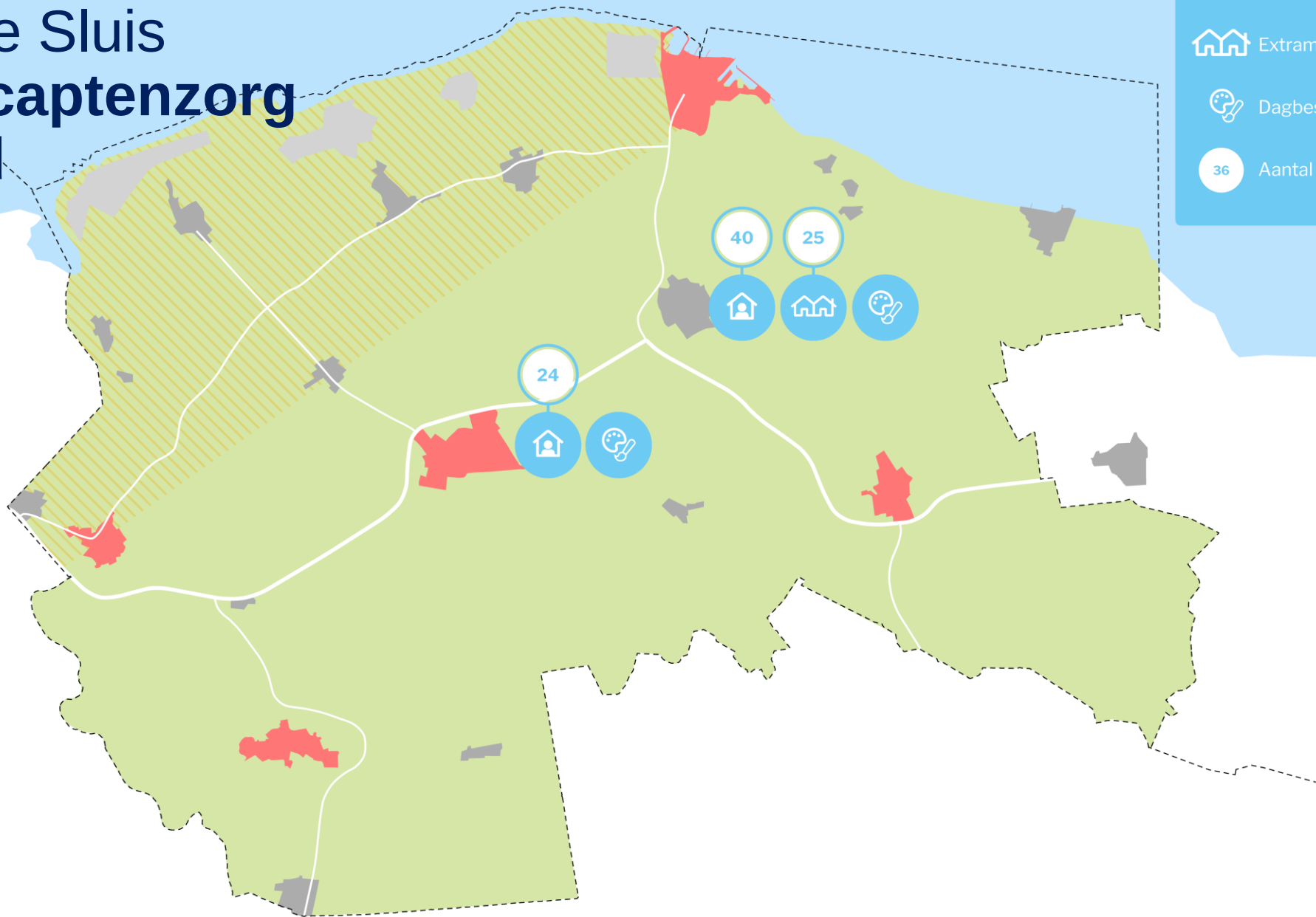


Gemeente Sluis

Zorg GGZ beoogd

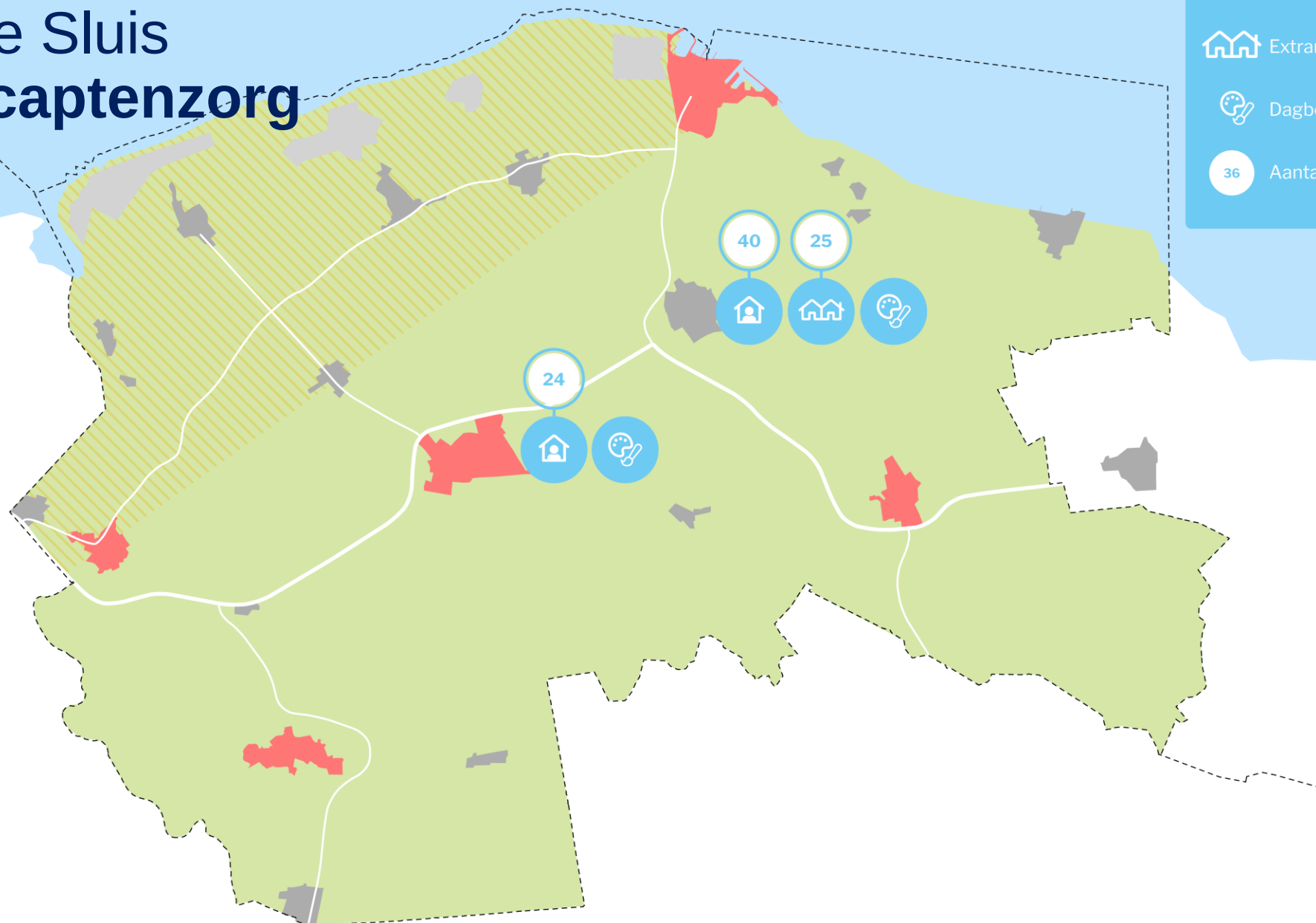


Gemeente Sluis Gehandicaptenzorg bestaand

 Intramurale zorg Extramurale zorg
Dagbesteding

36 Aantal eenheden

Gemeente Sluis Gehandicaptenzorg beoogd



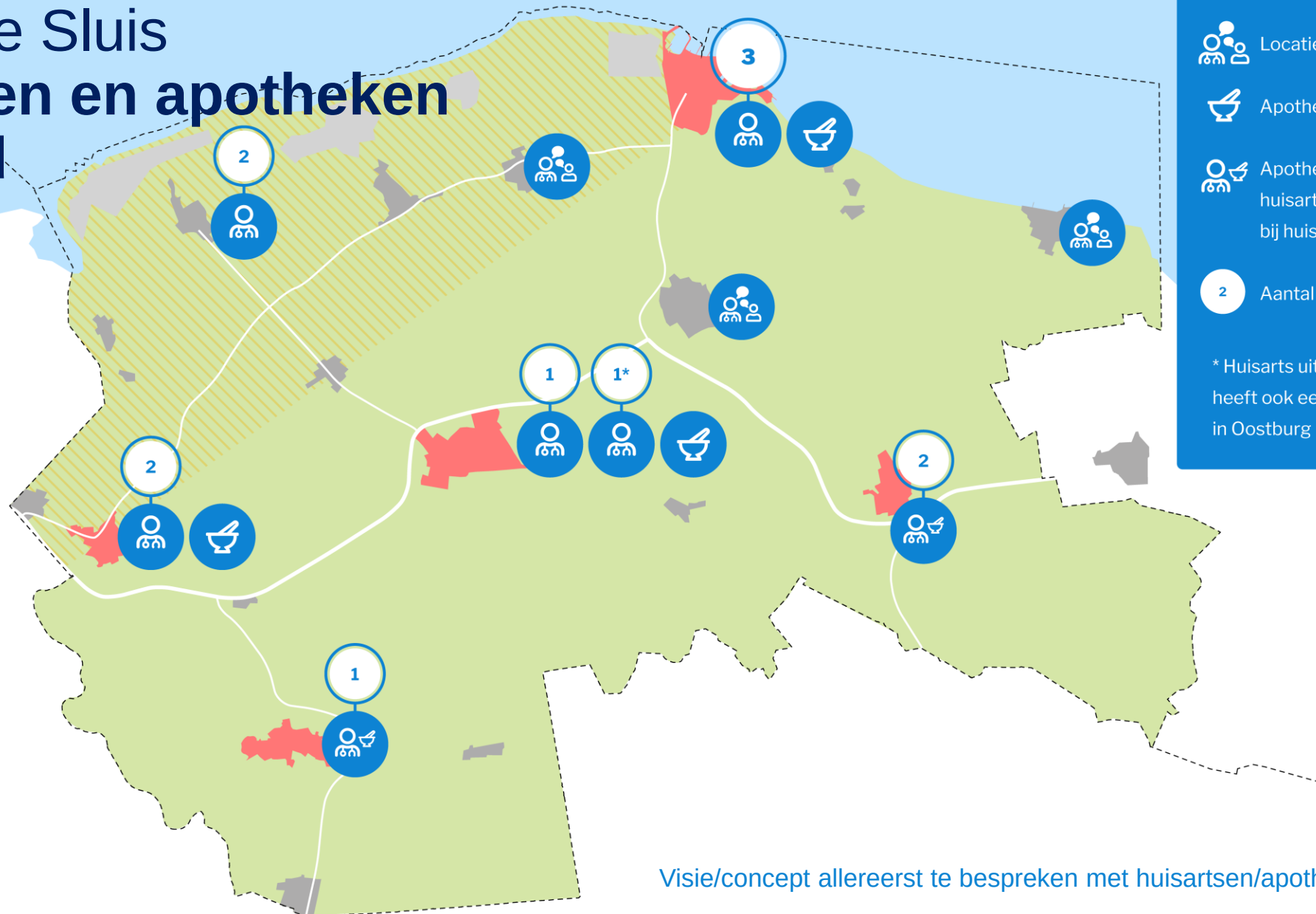
 Intramurale zorg

 Extramurale zorg

 Dagbesteding

 36 Aantal eenheden

Gemeente Sluis Huisartsen en apotheken bestaand



-  Huisarts(en)praktijk
 -  Locatie spreekuur
 -  Apotheek
 -  Apotheekhoudende huisarts/Apotheek bij huisarts
 -  Aantal huisartsen
- * Huisarts uit Cadzand heeft ook een praktijk in Oostburg

Visie/concept allereerst te bespreken met huisartsen/apothekers.

Gemeente Sluis

Huisartsen en apotheken beoogd



Visie/concept allereerst te bespreken met huisartsen/apothekers.



Uitgangspunten Onderwijs & Sport

Onderwijs

- Doorgaande leer- en zorglijn (0 tot 18 jaar)
- Ervaringsgericht leren
- Samenwerking met bedrijfsleven
- Koppeling onderwijs met zorg (o.a. GCA)
- Koppeling onderwijs met sport en bewegen (gezonde leefstijl)
- **Belangrijk t.b.v. afweging alternatievenkeuze**

Sport

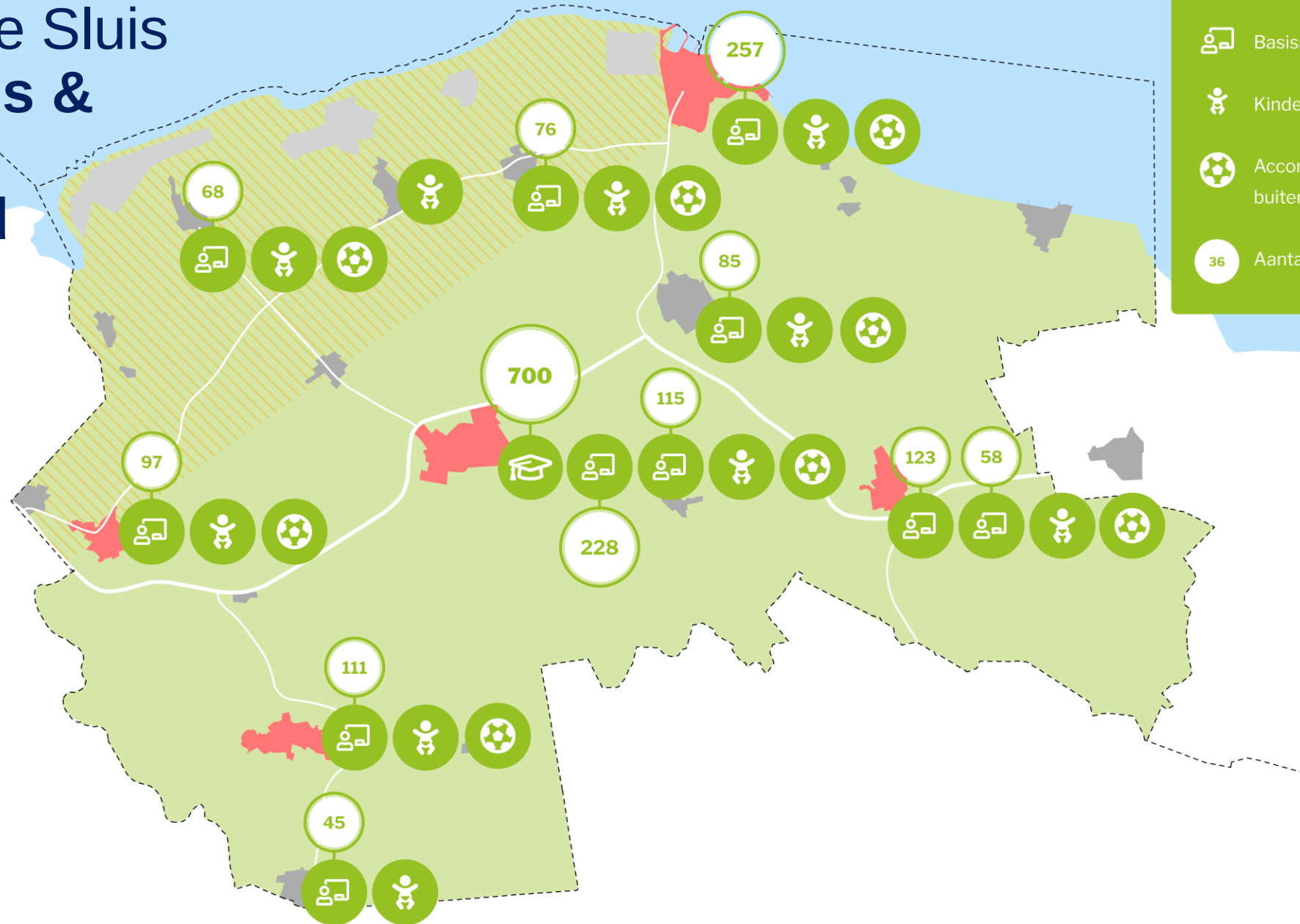
- Behoud buitensportaccommodaties (voetbalvelden) in minimaal 5 grootste kernen. Sturen op samenwerking, maar geen gedwongen sluiting
- Binnensportaccommodaties (gymnastieklokalen) gekoppeld aan primair onderwijs
- Centraal sportcomplex met sporthal, overdekt zwembad, atletiekbaan en voetbalvelden in Oostburg, gekoppeld aan voortgezet onderwijs
- **Belangrijk t.b.v. toedeling woonprogramma over kernen**

Aantallen

- Aantallen onderwijs afkomstig uit teldatum feitelijke leerlingaantallen op 01/10
- Voetbalvelden: (minimaal) KNVB-norm

Uitgangspunten onderwijs:
Nader aan te vullen uit rapportages in afstemming met Transformatieplan voortgezet onderwijs & Kraamkamer vernieuwing basisonderwijs (Regiodeal)

Gemeente Sluis Onderwijs & Sport bestaand



 Voortgezet onderwijs

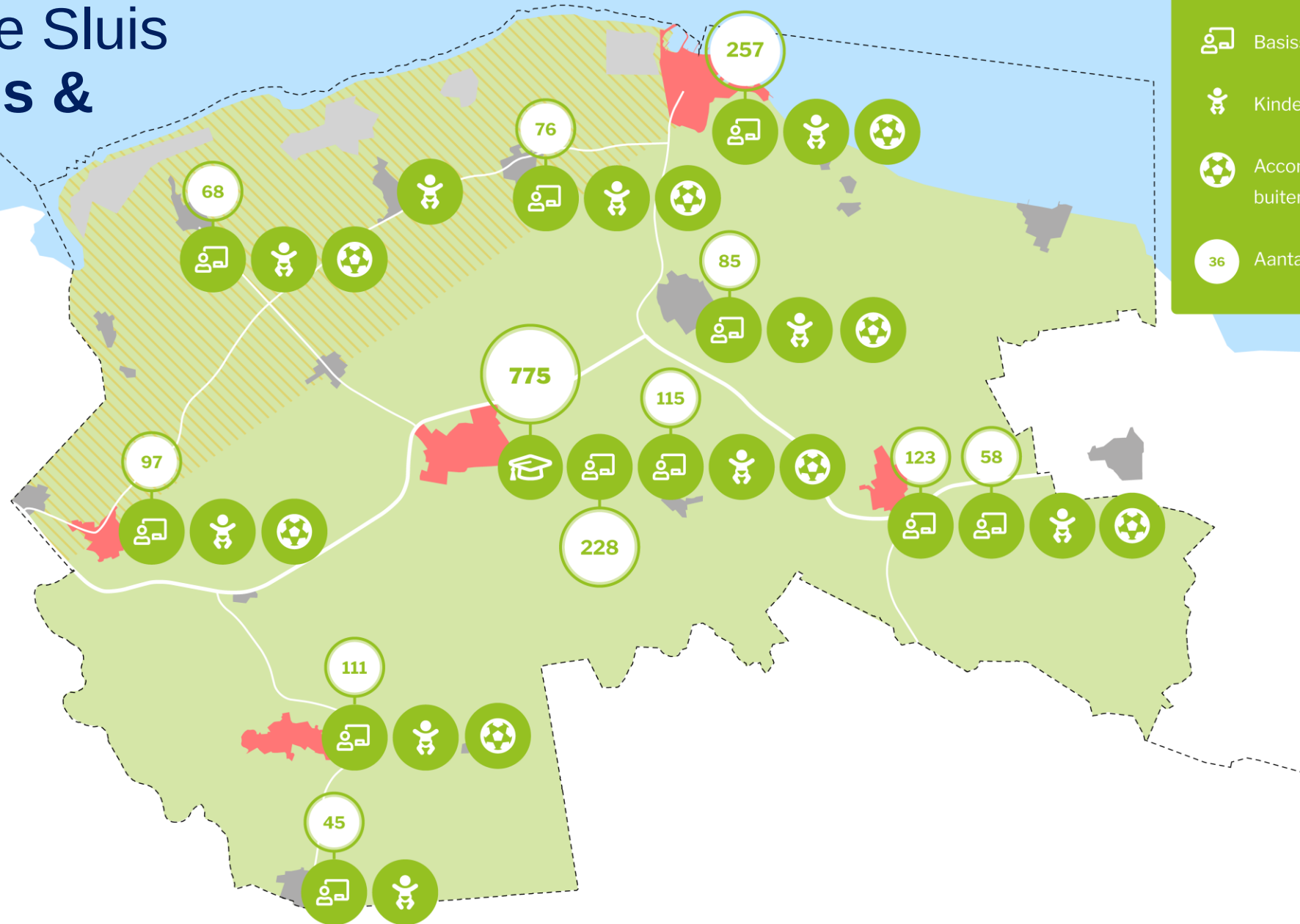
 Basisschool

 Kinderopvang

 Accommodaties buitensport

 36 Aantal leerlingen

Gemeente Sluis Onderwijs & Sport beoogd



 Voortgezet onderwijs

 Basisschool

 Kinderopvang

 Accommodaties buitensport

 36 Aantal leerlingen



Uitgangspunten Detailhandel

Inhoudelijk

- In ruimtelijk beleid vier kernwinkelgebieden: in Sluis, Breskens, Cadzand-Bad en Oostburg
- Oostburg heeft een andere functie dan de andere winkelcentra
- Daarbij behoort ook een ander programma en een ander concept
- **Nader aan te vullen vanuit onderzoek Tony Wijntuin (WYNE) i.s.m. vastgoedeigenaren en winkeliers**

Kwantitatief

- Traditionele detailhandel loopt terug (ook landelijk)
- Onderzocht is welk BVO in de toekomst nodig / haalbaar is
- Voor Oostburg geldt een **afname van 17,4%**

Twee oplossingsrichtingen

- **Concentratie:** Via stedelijke ruilverkaveling (vanuit aanloopstraten)
- **Alternatieve invulling** vastgoed: o.a. wonen, zorg en maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunten Wonen

Strategie

Ambitie raad: Van Krimp van Kansen

Risico: Bouwen voor leegstand (dat wil niemand, ook ontwikkelaars niet)

Maar: Creëren schaarste biedt geen oplossing of perspectief voor herstel. Zeker niet als schaarste bestaat uit gedateerde en/of te dure woningen

Oplossing: Slim toevoegen woningen (i.c.m. saneren niet benutte plancapaciteit)

Bijvangst: Impuls / stimulans aanpak bestaande woningvoorraad. Niet met belastinggeld maar door concurrentie vanuit markt (en via eisen vanuit Rijk bij doorverkoop?)

Uitgangspunten Wonen

Analyse

Woningvoorraad is verouderd → Voldoet niet meer aan wensen en eisen van deze tijd
(duurzaamheidsopgave, woonwensen, bevolkingsopbouw) → Verval dreigt → Impuls nodig

Kansen



Grote vraag naar landelijk
wonen bij vitale senioren



Herwaardering van het
dorpswonen bij de
generatie Y



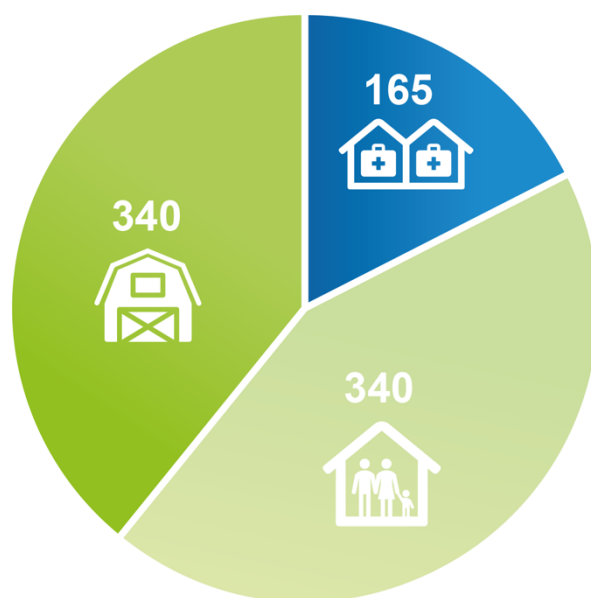
Online werken, leren,
winkelen, ontspannen en
sociaal verkeren



Wonen op meerdere
plaatsen tegelijk ('deeltijd
wonen')

Uitgangspunten Wonen

Ambitieprogramma (845 woningen in 10 jaar) verdeeld over drie segmenten:



■ Zorgwijk ■ Gezinswijk ■ Landelijk wonen

- *Zorgwijk*: Woonvormen voor ouderen (20% bouwvolume) → **Ouderen boven 75 jaar**
- *Gezinswijk*: Vernieuwende woonbuurten, deels op herstructureringslocaties: (40% bouwvolume) → **Gezinnen** (*belangrijk voor impuls samenleving; versterken arbeidsmarkt en behoud en versterken onderwijs- en sportvoorzieningen*)
- *Landelijk wonen* (40% bouwvolume) → **Senioren tussen 55 en 75 jaar** (empty nesters)

N.B. Betreft de ambitie over een scope van 10 jaar. Daadwerkelijke invulling in kleine stappen zodat monitoring en bijsturing mogelijk is. Afstemming met Provincie Zeeland moet nog plaatsvinden.

Uitgangspunten Wonen

Wat betekent dit voor de kernen?

Uitgangspunten voor toedeling:

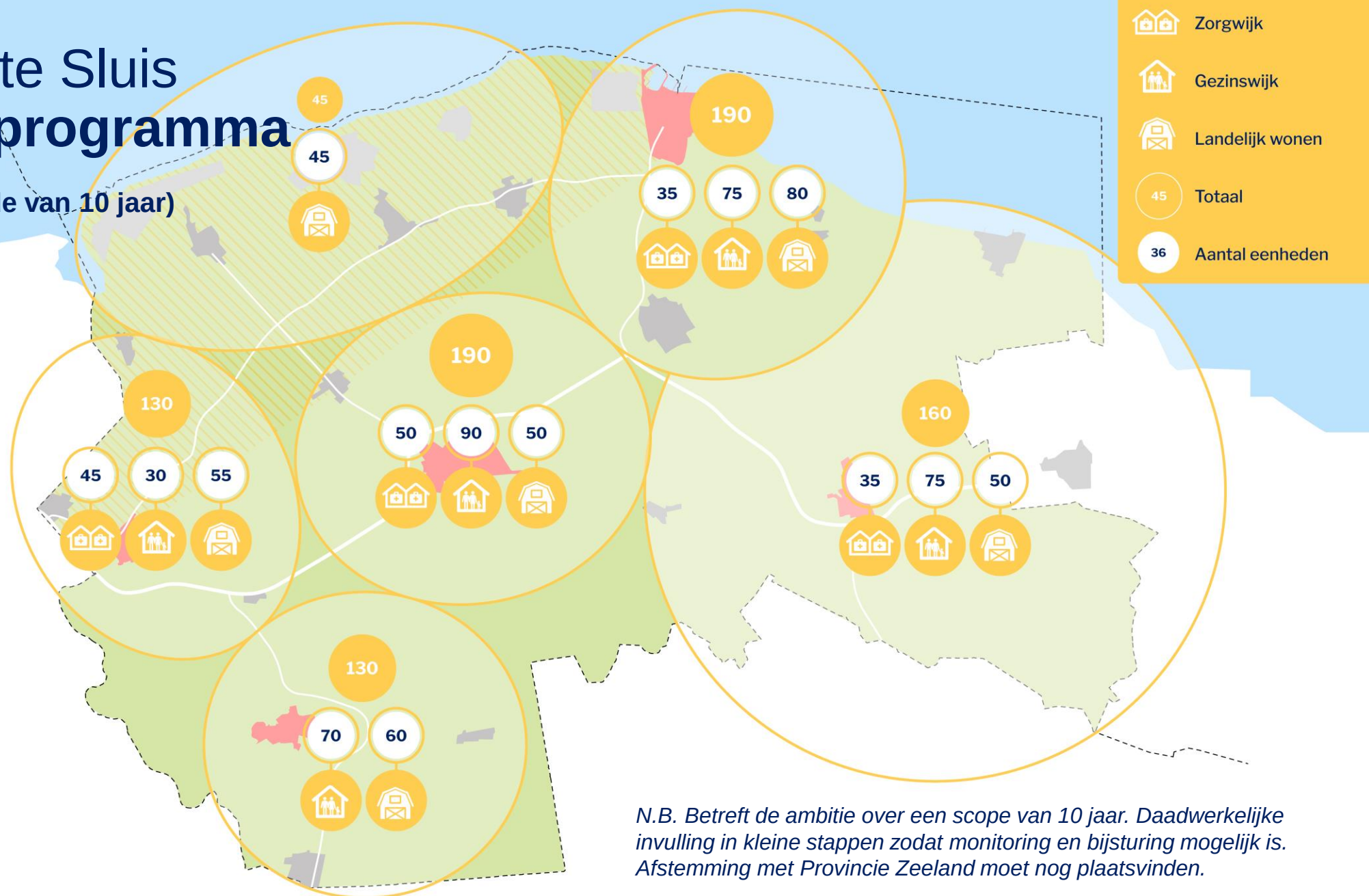
- Zorgwoningen toevoegen aan vijf kernen met zorgwijk
- Gezinswoningen toevoegen aan kernen met (basis)school en sportvereniging
- Landelijk wonen, zoeken naar geschikte locaties (bijvoorbeeld aan rand van bebouwde kom, kan ook van buurtschap zijn)

Wat betekent dit voor Oostburg?

- Woningen in aanloopstraten en boven winkels – motie raad (50)
- Woningen in nieuwe zorgwijk als omslag van intramurale naar extramurale (geclusterde) woningen (50)
- Woningen voor (jonge) gezinnen in vernieuwende woonbuurt op campus – gericht op migratie en doorstroom (n.t.b.)

Gemeente Sluis Ambitieprogramma

indicatief
(over een periode van 10 jaar)



Uitgangspunten Wonen

Relatie met plan van aanpak plancapaciteit

- Toevoegen van woningen is nodig t.b.v. arbeidsmarkt, behoud onderwijs- en sportvoorzieningen, versterken kernwinkelgebied en transformeren van de zorg
- Op dit moment kan niet in gewenste nieuwbouw worden voorzien. Benodigde plancapaciteit ontbreekt. Hiervoor is Plan van Aanpak Plancapaciteit vastgesteld. Concrete acties daarin zijn:
 - Saneren verborgen plancapaciteit (uit bestemmingsplannen)
 - Uit de markt halen woningen die niet als permanente woning worden gebruikt (omzetten bestemming wonen naar ander gebruik)
- Als je weet wat je wilt (welke woningen, waar, in welke omvang), weet je ook wat je niet nodig hebt. Dan kun je ook starten met saneren van plancapaciteit (waar, in welke omvang) → Saneren plancapaciteit loopt gelijktijdig (in gelijk tempo en gelijke omvang) met creëren planologische ruimte voor toevoegen nieuwe woningen.

NB: Ambitie voor komende 10 jaar. Voorstel: Programma voor komende 3 jaar → Toevoegen woningen in kleine stappen en hoeveelheden → Effecten monitoren → Programmering en/of ambities bijstellen (naar boven of beneden)

Resultaten verkenning



Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg

Historie Oostburg

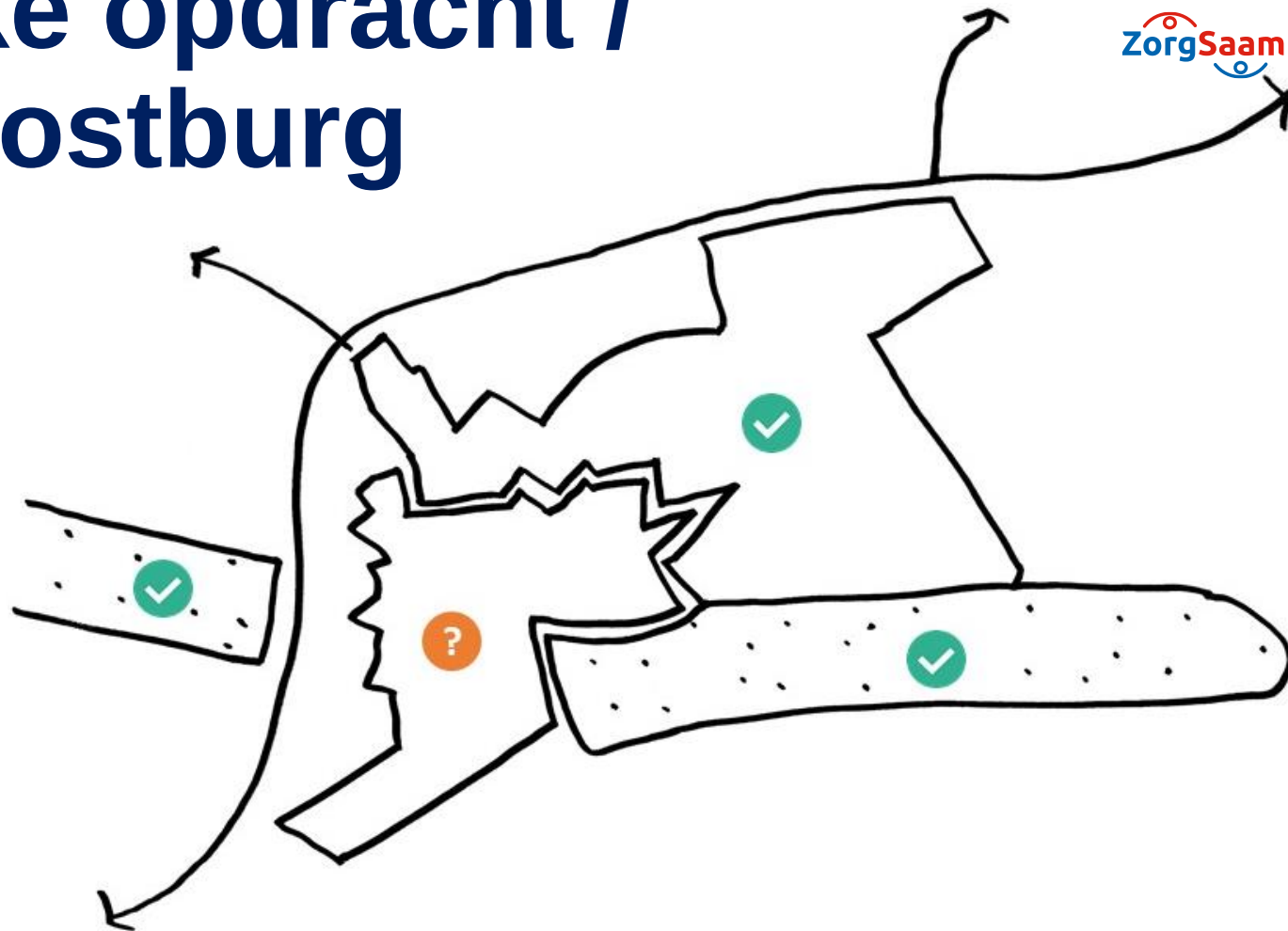




Visiebeeld Oostburg



Maatschappelijke opdracht / projectgebied Oostburg



Vlekkenplan: Bundeling van functies



Detailhandel



Voorzieningen



Zorg



Wonen



Resultaten verkenning

 Businesscase: drie alternatieven Zorgwijk en Campus Oostburg, inclusief advies alternatievenkeuze

Alternatief 1: referentiemodel

Centrum voor wonen en zorg
Nieuwbouw op eigen terrein



Medisch centrum met
geïntegreerd gezondheidscentrum
Nieuwbouw op eigen terrein



Sportcomplex
Verbouw of nieuwbouw



Gemeentehuis
Verbouw of nieuwbouw



Zwin College
Nieuwbouw

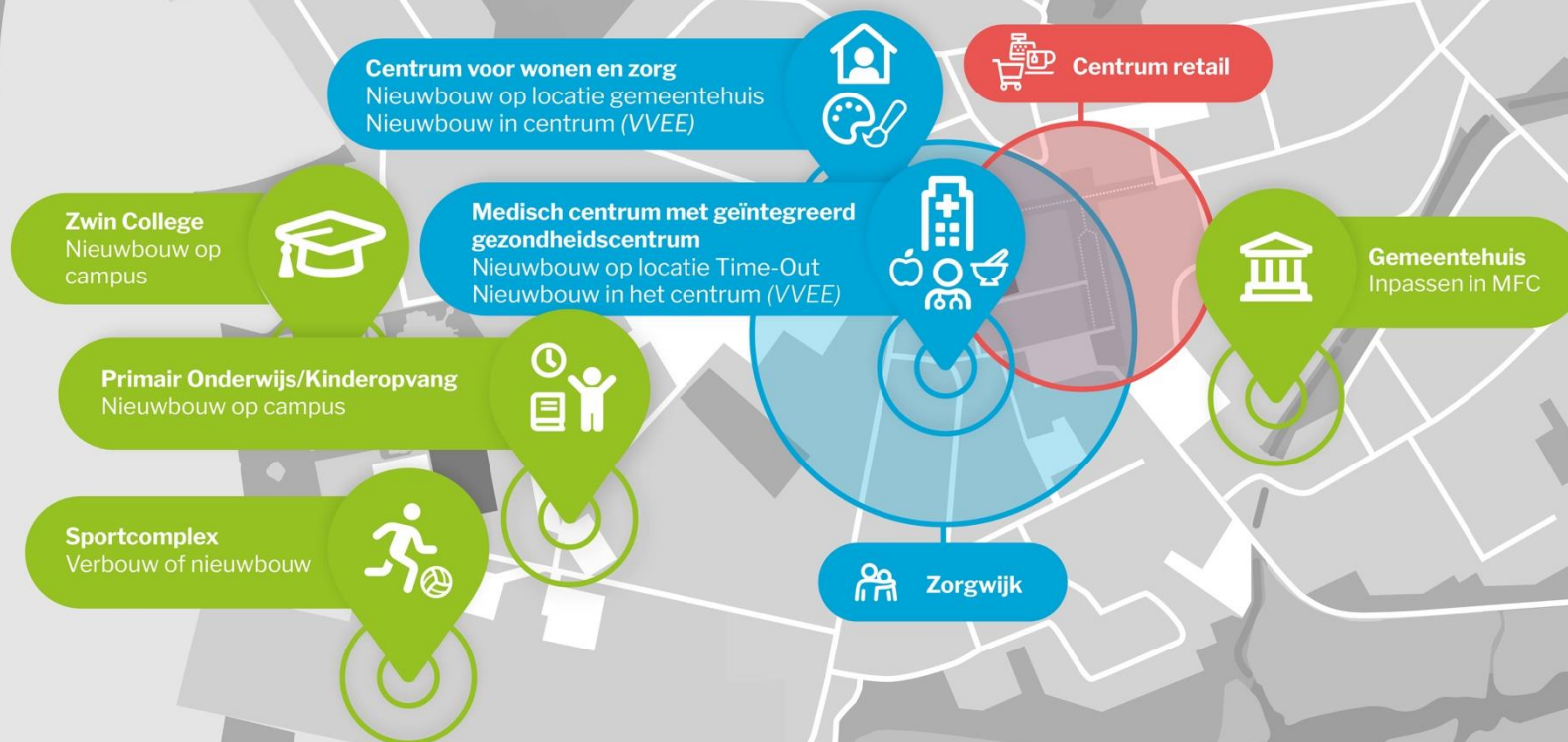
Alternatief 2a: samenwerking Gemeente - ZorgSaam



Alternatief 2b: samenwerking Gemeente - ZorgSaam



Alternatief 3: integrale aanpak



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)

Na realisatie voldoen gebouwen en installaties aan alle actuele kwaliteitseisen op gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie en binnenklimaat

Verdeling van investeringsbedragen 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

Toelichting netto contante waarde berekening

Geldstromen die in verschillende jaren vallen, mogen niet zomaar bij elkaar opgeteld worden, door 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, des te hoger de discontovoet.

Daarom passen we in de vergelijking een Netto Contante Waarde (NCW-)methode toe. Deze methodiek vertaalt toekomstige kasstromen in een waarde 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.

Gegevens afkomstig uit Rapportage financiële vergelijking alternatieven. Alle bedragen in miljoen (€).

Investeringsen t.l.v. ZorgSaam per alternatief

Resultaat		1	2a	2b
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

Resultaat		1	2a	2b
Totale investering (NCW) Gemeente		27,6	26,6	29,4
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)

Waarom werken we in ieder alternatief met hetzelfde scenario voor Zwin College (volledige nieuwbouw)?

AFWEGINGSKADER SCENARIO'S ZWIN COLLEGE OOSTBURG					
Omschrijving	Gemiddeld QuickScan resultaat	Scenario 1 Volledige renovatie	Scenario 2 Afstoten en renoveren	Scenario 3 Nieuwbouw	Scenario 4 Combinatiescenario
Bouwkundige kwaliteit	5,5	ruim voldoende	ruim voldoende	optimaal	goed
Onderwijskundige functionaliteit	5	matig	beperkt	optimaal	optimaal
Binnenmilieu	5	voldoende	voldoende	optimaal	goed
Exploitatie	5	onvoldoende	voldoende	optimaal	goed
Veiligheid	6	beperkt	goed	optimaal	optimaal
Uitstraling	5,6	voldoende	ruim voldoende	optimaal	goed
Indicatie Totalscore na uitvoering scenario	63				
Beheer en middelen MJOP	onvoldoende	onvoldoende	ruim voldoende	goed	goed
Geschikt voor BENG	n.v.t.	matig	ja	ja	ja
Geschikt voor gasloos en ENG	n.v.t.	nee	nee	ja	deels
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					
Omvang gebouw voor ingreep, incl. gymzalen	11.950	11.950	11.950	11.950	11.950
Indicatie omvang bvo sloop		0	390	11.950	5.910
Omvang na sloop of renovatie		11.950	7.460	0	1.940
Omvang vervangende/aanvullende nieuwbouw		0	1.000	7.700	5.760
Omvang gebouw na ingreep		11.950	8.460	7.700	7.700
<i>Omvang af te stoten pand</i>			4.100	11.950	4.100
Kosten nieuwbouw & renovatie					
Kosten renovatie per m²		€ 1.565	€ 1.565	€ 1.565	€ 1.565
Kosten nieuwbouw per m²		€ 2.235	€ 2.235	€ 2.235	€ 2.235
Totale investeringskosten prijspeil 1-1-2021		€ 18.700.000	€ 13.900.000	€ 17.200.000	€ 15.900.000
Kosten bijkomende zaken					
Interim voorzieningen, o.b.v. normatieve ruimtebehoefte*		€ 2.859.300	€ 2.859.300		€ 2.859.300
Sloopkosten		€ -	€ 33.150	€ 1.015.750	€ 502.350
Totale stichtingskosten prijspeil 1-1-2021		€ 21.600.000	€ 16.800.000	€ 18.200.000	€ 19.300.000
Jaarlijkse afschrijving bestaande boekwaarde tot 2040		€ 113.721	€ 113.721	€ 113.721	€ 113.721
Jaarlijkse afschrijving excl. sloopkosten scenario		€ 747.831	€ 522.722	€ 430.238	€ 443.245
Totale jaarlijkse afschrijving		€ 862.000	€ 636.000	€ 544.000	€ 557.000
Prijspeil op 1-1-2021					
Op basis van de planning nog door indexeren naar prijspeil jaar aanbesteding					
Verwachting BdB Indexatie is vanaf 2021: langjarig gemiddelde index van ca. 2%					
*Uitgaande van kengetal van €450 per m² per jaar					

Eenmalige afboekingen en opbrengsten t.l.v. 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: Boekwaarde Zwincollege	-1,8	-1,8	-1,8
Eenmalig: Boekwaarde Gemeentehuis	0	-2,3	-2,1

Effect van investeringen op de exploitatielasten gemeente Sluis

Effecten exploitatie en afschrijvingen t.o.v. begroting inclusief afschrijving huidige panden

Per jaar RA1 - Totaal effecten (exclusief eenmalige afboeking en verkoopopbrengsten)
P2a - Totaal effecten (exclusief eenmalige afboeking en verkoopopbrengsten)
P2b - Totaal effecten (exclusief eenmalige afboeking en verkoopopbrengsten)

Toelichting op de exploitatie- en afschrijvingseffecten:

- Het betreft meerkosten voor de gemeente ten opzicht van de huidige jaarlijkse afschrijvingen, exclusief eenmalige afboeking en verkoopopbrengsten.
- De kosten bevatten de nieuwe afschrijvingen en exploitatielasten van het vastgoed.
- Bedragen zijn excl. eventueel toe te rekenen rentelasten en PM posten.
- Boekwaarden voor terreinen zijn onbekend, cijfers niet gesaldeerd met opbrengstwaarde.

Panden

	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

Toelichting voorgaande tabel

- T/m 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 dat de kosten voor het gemeentehuis in kortere tijd wordt afgeschreven (25 jaar bij alternatief 1). De nieuwbouwkosten voor Zwin College worden op een langere periode afgeschreven (40 jaar, bij alle alternatieven).
- In de tabel zijn de effecten van de investeringen / kapitaalslasten per jaar (meerkosten) nu verdisconteerd met de exploitatielasten per jaar (besparingen) en vormen daarmee een saldo.

Samenvatting structurele lasten

Gemeente Sluis en ZorgSaam moeten sowieso investeren in hun vastgoed.
De structurele kosten voor de gemeente variëren van 850.000 tot circa 1,1 miljoen euro per jaar.
Wat krijgen we voor dat geld?

Referentiemodel 1:

Verbouwd
gemeentehuis, op
huidige locatie

Belemmert clustering
van wonen, zorg en
voorzieningen
(ontwikkeling centrum
en campus)

Alternatief 2a:

Nieuw gemeentehuis, op
campus, buiten centrum

Extra:

- Kansen voor clustering van wonen, zorg en voorzieningen in centrum (zorgwijk)

Alternatief 2b:

Gemeentehuis naar huidige
MFC, in centrum

Extra:

- Kansen voor clustering van wonen, zorg en voorzieningen in centrum (zorgwijk)
- Clustering onderwijs en opvang (0-18 jaar) + koppeling met zorg en sport op campus

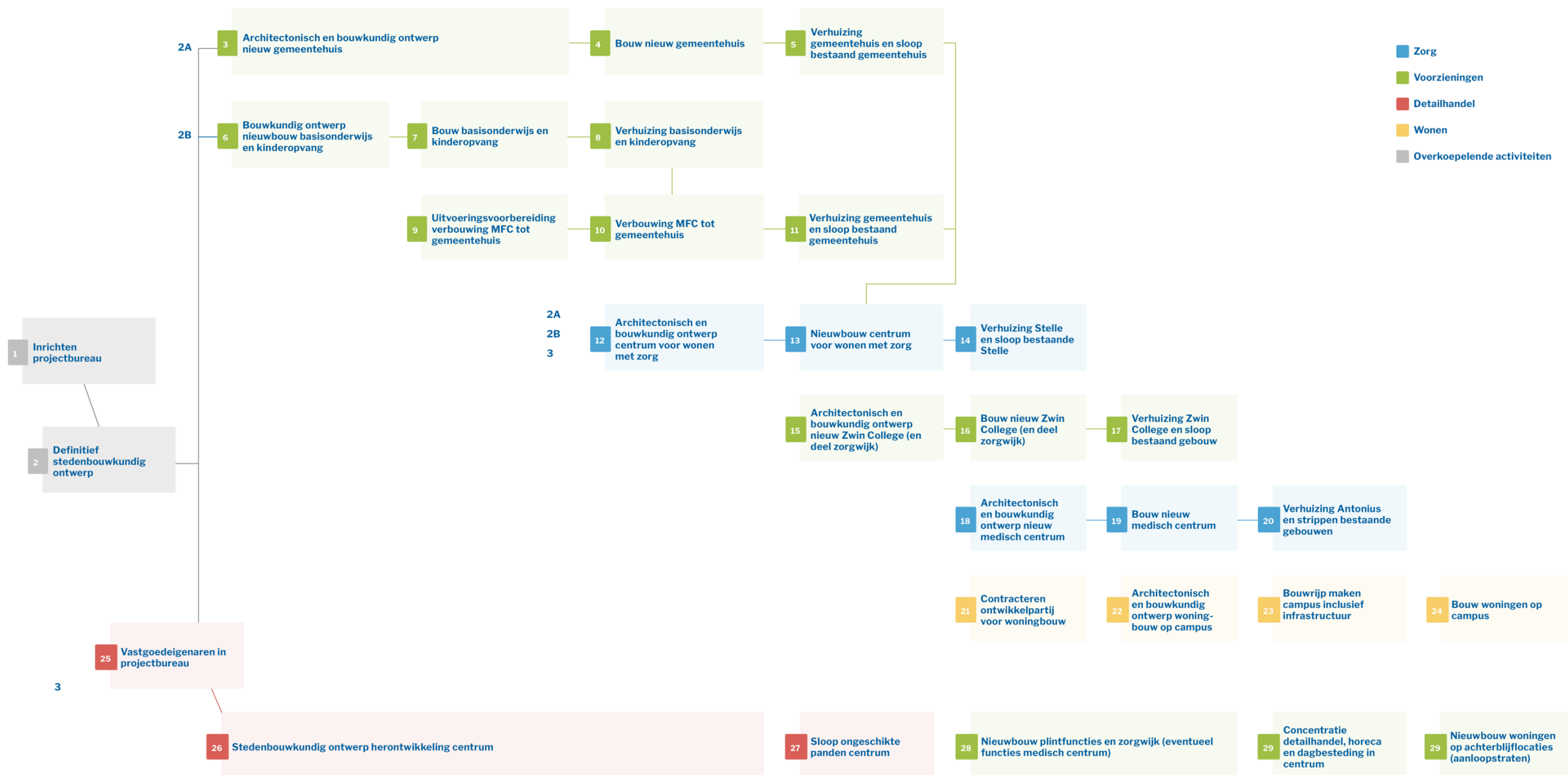
Alternatief 3:

Alternatief 2b +
winkelcentrum

Extra:

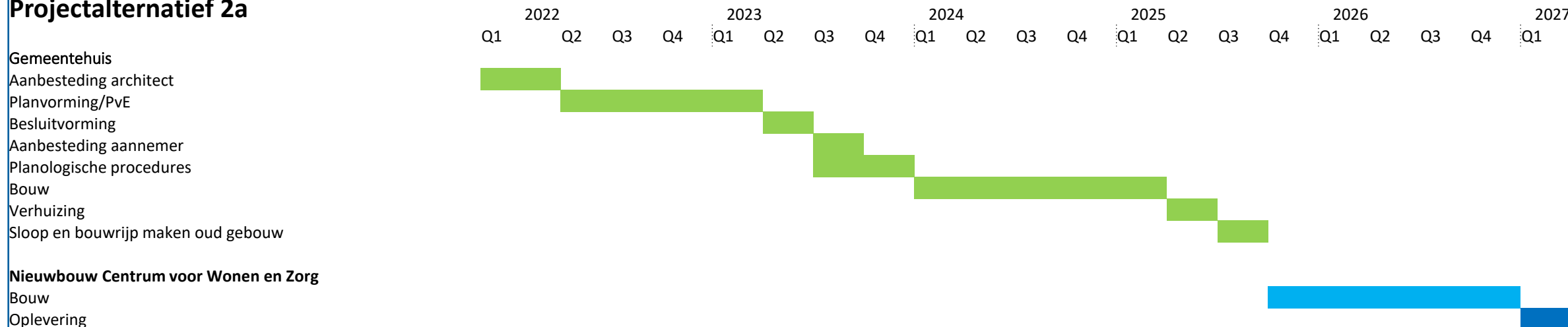
- Kansen voor clustering van wonen, zorg en voorzieningen in centrum (zorgwijk)
- Clustering onderwijs en opvang (0-18 jaar) + koppeling met zorg en sport op campus
- Herontwikkeling kernwinkelgebied

Tijdpad / volgorde van werkzaamheden

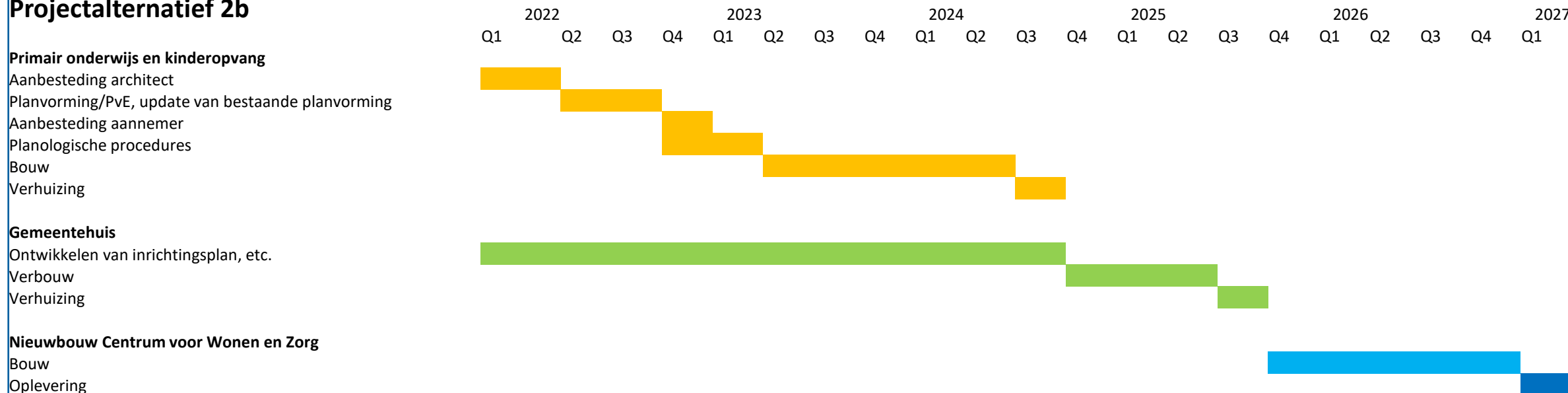


Kritisch pad i.v.m. opleveren Stelle

Projectalternatief 2a



Projectalternatief 2b



Advies 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	++	-	+

Advies alternatievenkeuze ZorgSaam

(Medisch Centrum en Centrum voor Wonen en Zorg)

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

Advies alternatievenkeuze: overig

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

Conclusie alternatievenkeuze



Referentie-alternatief valt af

- Duurste optie
- Minste maatschappelijke opbrengsten



Argumenten voor alternatief 2a 'impuls aan zorg én goedkoopst'

- Goedkoopste optie
- Verbeteren vastgoed ZorgSaam en gemeente
- Clusteren wonen, zorg en voorzieningen in centrum → Maar: nadruk op zorg / vergrijzing (realisatie 'zorgdorp')



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

- Niet goedkoopste optie, gelet op maatschappelijke opbrengsten logische keuze
- Wens onderwijs: campus met doorgaande zorg- en leerlijn 0-18, koppeling zorg, sport, bewegen en gezonde leefstijl
- Wens gemeente: gemeentehuis blijft in centrum
- Grotere maatschappelijke impact, impuls aan vitaliteit en logische koppeling van functies

Impuls voorzieningen/signaal vestigingsklimaat

Conclusie alternatievenkeuze



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

- Doorgroeimodel op 2b (voordelen 2b +....)
- Inclusie ouderen
- Vergroten aantrekkelijkheid voor jongeren en gezinnen
- Vergroten kansen ondernemers en vastgoedeigenaren door oplossen leegstand detailhandel in de vorm van (zorg)woningen, maatschappelijke functies en voorzieningen

- Concentratie voorzieningen in centrum daardoor meer ruimte en groen op campus
→ Meer mogelijkheden vernieuwende woonconcepten voor gezinnen op campus
- Impuls sport, bewegen en recreëren

***Verder versterken impuls
voorzieningen/signaal vestigingsklimaat***

Resultaten verkenning



Vervolgproces

Vervolgproces: projectplan

Wat?

Masterplan
definitief ruimtelijk
ontwerp en planning
deelprojecten

Wie?

Projectorganisatie
taken, samenstelling
en aansturing

Wat mag het kosten?

Begroting
planvorming- en
realisatiefase

Wie betrekken?

Participatie
inwoners en
maatschappelijke
partners

Masterplan en deelprojecten

Q1/Q2: Masterplan

o.a. definitieve stedenbouwkundige visie / ruimtelijk ontwerp kern Oostburg + planning deelprojecten

Realisatie nieuwbouw
primair onderwijs /
kinderopvang
(alleen bij 2b)

Nieuwbouw of
verplaatsing
gemeentehuis

Realisatie Centrum
voor Zorg en Wonen
(Stelle)

Realisatie
winkelcentrum
(inclusief
zorgwoningen)

Realisatie medisch
centrum met
geïntegreerd
gezondheidscentrum
(GCA)

Realisatie nieuwbouw
Zwin College

Herhuisvesting
bibliotheek

Herhuisvesting
scholierencentrum

Herontwikkeling
sportcomplex

Ontwikkeling wonen
in de campus

*Ieder deelproject heeft een projectleider en eigen kosten.
Een projectorganisatie bewaakt integraliteit, planning, ruimtelijk kader.*

Projectorganisatie: taken

Bewaken integraliteit, planning, ruimtelijk kader door o.a.

1. **Naleving** gemaakte afspraken
2. **Stedenbouwkundige ontwerpen**, risicoanalyses en business cases (van totale project en deelprojecten)
3. Voorbereiden en begeleiden **ruimtelijke ordeningsprocedures** (m.u.v. aanvragen Omgevingsvergunning voor realisatie individuele bouwwerken)
4. Opstellen **overeenkomsten** tussen partijen (waaronder anterieure overeenkomsten)
5. Voorbereiden en begeleiden **grondtransacties**
6. Voorbereiden en begeleiden **bijeenkomsten en besluitvorming bestuur**
7. **Publiekscommunicatie** over project
8. Coördineren en **begeleiden communicatie over deelprojecten** door partijen
9. **Participatietrajecten** met belanghebbenden en samenleving

Projectorganisatie: samenstelling



Projectdirecteur



Stedenbouwkundige
(stedenbouwkundige visie
en definitief ruimtelijk
ontwerp)



Planeconoom



**Juridische
advisering**



**Ondersteuning
participatie en
communicatie**



Projectorganisatie: kosten

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

Kosten betreffen planvorming. Het 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.

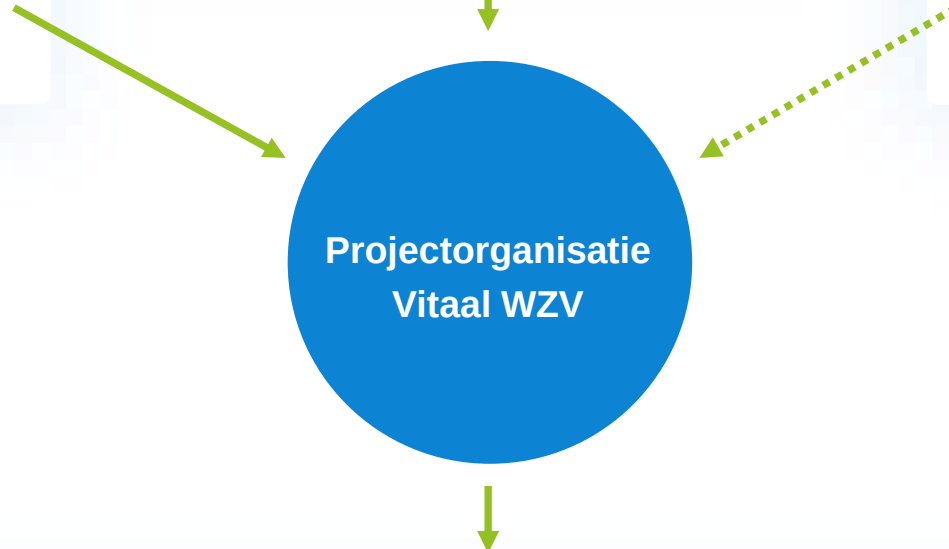
Projectorganisatie: Aansturing



Stichting
herontwikkeling vastgoed
Oostburg

Projectorganisatie
Vitaal WZV

Planvorming en realisatie



Uitgangspunten bekostiging



Partij, die opstallen realiseert, draagt na realisatie openbare ruimte om niet over aan gemeente



Organisatiekosten projectorganisatie en kosten Masterplan evenredig verdeeld over deelnemende partijen

- Bij alternatief 2a/2b: Zorgsaam – Gemeente: 50% - 50%
- Bij alternatief 3: ZorgSaam – Gemeente – Stichting herontwikkeling vastgoed Oostburg: ieder 1/3

Inschatting omvang kosten: 400k



Kosten uitwerking deelprojecten voor rekening van partij die opstallen realiseert

Participatie: uitgangspunten en processtappen

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, jongeren, et cetera
- Thematische aanpak / inhoudelijke sporen: aansluiten bij interesses
- Inwoner zelf aan zet: nadenken over 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

Resultaten verkenning



Samenwerkingsovereenkomsten

Overeenkomsten



Grondruilovereenkomst

ZorgSaam en Gemeente als startpunt en randvoorwaarde voor integrale gebiedsontwikkeling



Samenwerkingsovereenkomst

Gemeente, ZorgSaam en Stichting Herontwikkeling t.b.v. centrum

Juridische borging



Convenant

Open voor alle partijen die willen bijdragen aan wonen, zorg en voorzieningen



Procesvoorstel

Ontwerp en aanbesteding campusgebied met onderwijs, kinderopvang, sport en wonen

Samenwerkingsovereenkomsten



Convenant

(West Zeeuws-Vlaanderen)

- Ten behoeve van ontwikkeling West Zeeuws-Vlaanderen
- Logisch vervolg op / uitbreiding van intentieverklaring
- Update uitgangspunten, doelen en partijen
- Verbreden van draagvlak; zoveel mogelijk partijen kunnen aanhaken



Grondruilovereenkomst

(ZorgSaam / Gemeente Sluis t.b.v. gebiedsontwikkeling in Oostburg)

- Overeenkomst tussen gemeente Sluis en ZorgSaam t.b.v. alternatief 2a/2b
- Inclusief uitruil gronden, m2-prijs grond, oplevertermijnen, tijdspad en investeringsbereidheid
- Inrichting projectorganisatie
- Staat zelfstandig (ook als vastgoedeigenaren niet meedoen)
- Benodigd voor besluitvorming in december (college/RVB) en januari (gemeenteraad)



Samenwerkingsovereenkomst

(ZorgSaam / Gemeente Sluis / Stichting herontwikkeling vastgoed Oostburg t.b.v. centrum Oostburg)

- Overeenkomst tussen gemeente Sluis, ZorgSaam en Stichting herontwikkeling vastgoed Oostburg t.b.v. alternatief 3
- Bevat afspraken over projectorganisatie, visievorming en ruimtelijk ontwerp
- Uitbreiding van projectorganisatie
- Concept gereed voor besluitvorming in januari
- Benodigd voor aanvraag subsidie winkelgebied (Q1 in te dienen)

Resultaten verkenning

! Risico's en beheersmaatregelen

Risicoparagraaf

Risico's

Organisatorisch

- Kwaliteit
- Beschikbaarheid
- Continuïteit

Financieel

- Prijspeilontwikkeling
- Grondspectatie

Planning

- Duur planologische procedures
- Stagnatie in bouw
- Bezwaar- en beroepsprocedures

Draagvlak (inwoners, bestuur, partners)

Beheersmaatregelen

Organisatorisch

- 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

Juridisch

- Afspraken (over kosten en planning etc.) afdwingbaar vastleggen in samenwerkings- en realisatieovereenkomsten
- Vestigen voorkeursrecht op benodigde locaties

Communicatief

- (Publieks)communicatie en (inwoners)participatie
- Nakomen afspraken

Gevraagde besluitvorming

Gevraagde besluiten

1. Instemmen met **uitgangspunten** (inhoudelijk, ruimtelijk, kwantitatief)
2. Starten met **realisatie alternatief 2b** en nadere **uitwerking alternatief 3**
3. Beschikbaar stellen benodigde financiële middelen voor **investeringen en bijbehorende jaarlasten**
4. Beschikbaar stellen benodigde middelen voor **benodigde menskracht** en **inrichten projectorganisatie**
5. Instemmen met **wijze van participatie** (inwoners, gebruikers GCA, winkeliers) t.b.v. uitwerken definitief ruimtelijk ontwerp kern Oostburg en vormgeven deelprojecten
6. Ondertekening **samenwerkingsovereenkomst(en)**
7. Instemmen met **vervolgproces**: Inrichten projectorganisatie, uitwerken **masterplan** (inclusief definitief ruimtelijk ontwerp en planning deelprojecten), bijbehorende kosten (en verdeling daarvan)

Planning / belangrijke data

Datum	Omschrijving
Maandag 20 december	1e ronde, informatieavond inwoners (digitaal)
Dinsdag 21 december	Informatieve raadsbijeenkomst (openbaar)
Maandag 10 januari	2e ronde, informatieavond inwoners (digitaal)
Dinsdag 11 januari	Commissie Ruimte / Algemeen Bestuur (openbaar)
Donderdag 27 januari	Besluitvormende Raad (openbaar)



Samen geven we onze toekomst vorm

Mede mogelijk gemaakt door:

REGIO DEAL
ZEEUWS-VLAANDEREN

SAMEN AAN DE SLAG VOOR EEN BETER EN STERKER ZEELAND

