Projectfiche Regio Deal ‘Zeeuwen zelf aan zet’

Projectnaam: Leefbaar, Duurzaam en Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen (vh Gezondheidsdorp Oostburg).

Projectfiche voor onderbouwing van voorstellen in de Regio Deal ‘Zeeuwen zelf aan zet’. De inhoud uit de ingediende projectfiches wordt gebruikt om de derde Regio Deal definitief te maken. Economic Board Zeeland dient, in overleg met alle partners in deze deal, voor 1 juli 2020 een definitief voorstel in bij het Rijk.
NB: aan het invullen van deze projectfiche kunnen geen rechten ontleend worden voor een subsidiebijdrage, deze informatie is enkel bestemd als verkenning in het traject om te komen tot een definitief aanbod richting het Rijk voor de regiogelden.

Aanvrager: Gemeente Sluis

Contactpersoon: M.L. de Paauw (mdepaauw@gemeentesluis.nl)

Project gegevens:

Doel van het project:
De vergrijzing en ontgroening van West Zeeuws-Vlaanderen heeft gevolgen voor de leefbaarheid. Het concept Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen richt zich op het versterken van de plattelandseconomie en het anticiperen op de demografische ontwikkeling om zo perspectief te bieden voor een meer duurzame samenleving. Krimp wordt gekoppeld aan de vraag naar kwalitatieve woningen, aan faciliteiten voor een meer divers publiek, aan nieuwbouwwoningen en aan aanpassingen in de huidige woningvoorraad om gezinnen en werknemers in o.a. de zorg een aantrekkelijke leef- en woonsituatie te bieden.
Voor de kern Oostburg is het doel te komen tot een uniek gezondheidsdorp. Uniek in de regio, maar ook voorbeeld stellend voor Nederland. Het dorp als ideale leefomgeving voor ouderen, maar ook voor hen die deze ouderen in toekomst moeten gaan verzorgen. De inzet is dat zorg een economische impuls en werkgelegenheid voor de regio levert en een trekker vormt voor jongere bewoners. Zorg gaat in optimale vorm deel uitmaken van de dorpskern. Daarnaast wordt Oostburg ontwikkeld als onderdeel van het profiel Oostburg rond gezondheid, met onder meer ruimte voor zorgvoorzieningen, onderwijs, recreatie & natuur en duurzame energie. Zo wordt bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid en ontstaat er een aantrekkelijker vestigingsklimaat, zowel in Oostburg als in de andere dorpen in West Zeeuws Vlaanderen; gemeente Sluis.

Samengevat richt het project zich op:

- Behoud bovenlokale voorzieningen (voortgezet onderwijs, bibliotheek, gezondheidscentrum, polikliniek, HAP, intramurale zorg, zwemonderwijs, etc.) een en ander in samenhang met elkaar.
- Verduurzamen vastgoed (onderwijs, gemeente, zorg, sport).
- Eerste stap transformatie woningvoorraad / impuls doorstroming woningmarkt.
- Versterken centrum / winkelgebied.

- Kansen voor vergroening openbare ruimte (en waterberging) in combinatie met stimuleren vitale leefomgeving (sport en recreatie).
- Versterken vestigingsklimaat (voor inwoners en bedrijven).

Beoogde resultaten:
Het totale project bestaat uit meerdere fasen. De eerste twee fasen vallen binnen de looptijd van deze Regiodeal. Het totale project kent een looptijd van circa 10 jaar.

Eerste fase is gericht op een inhoudelijke verkenning en omgevingsmanagement van een half jaar (0-fase) die moet leiden tot:

- Een communicatie- en participatieplan om draagvlak te creëren bij gemeenteraad, inwoners, ondernemers, zorginstellingen,etc.
- Een solide projectorganisatie, zowel bestuurlijk als ambtelijk, waarbij de kwaliteit en continuïteit over meerdere bestuursperiodes is geborgd
- Een concept-ontwerp met een globaal en integraal Projectplan c.q. plan van Aanpak op hoofdlijnen inclusief de bijbehorende financiële doorrekeningen, tijdlijnen en risico-inventarisaties.
- Een definitief besluit / Go or no go moment om tot uitvoering van het totale project over te gaan. Als dit besluit genomen is, committeren de partijen zich tot het realiseren van de zorgwijk (waarbij samenspel ontstaat tussen intramurale zorg, extramurale zorg, winkels, paramedische voorzieningen, dagbesteding, verblijf, en maaltijd-, was- en strijkvoorzieningen) en een campus met toekomstbestendige en duurzame bovenlokale voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, sportvoorzieningen, voortgezet onderwijs, bibliotheek, supermarkten en klantencontactcentrum van de gemeente en de woningbouwvereniging.
- Een samenwerkingsovereenkomst met daarin publiek private (PPS) afspraken ten aanzien van grondposities, investeringen en maatschappelijke doelen.
- De organisatie/programmamanagement zijn ingevuld.

Tweede fase richt zich op:

- (Zo nodig) verwerven strategische grondposities;
- Een masterplan/stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitskader voor de beoordeling of bouwplannen bij de totale visie passen en of deze de vereiste plankwaliteit hebben;
- Planvorming, planning en bemensing verschillende deelprojecten.

Na een half jaar wordt gestart met de daadwerkelijke uitvoering van het project. De tweede fase geeft inhoud aan de benodigde ambtelijke, bestuurlijke en programma-/projectmatige expertise èn aan de samenwerking met andere partijen. Dit betreft in elk geval de samenwerking met ZorgSaam om de gebiedsontwikkeling in Oostburg van de grond te krijgen; met vastgoedpartijen, zorgaanbieders, ondernemers en inwoners van Oostburg om het centrum te (re)vitaliseren en met regiopartners om de impact op omliggende dorpen te doorgronden en daarop te anticiperen

Derde en verdere fasen (buiten looptijd en budget regiodeal);

- Realisatie zorgwijk
    - Sloop huidige gemeentehuis
    - Bouw verpleeghuis (capaciteit gebaseerd op meerjarenplanning voor meerdere kernen) op locatie gemeentehuis
    - Bouw gehandicaptenzorg in Burghtkwartier
    - Realisatie Beschermd Wonen (GGZ) Emergis en Zeeuwse Gronden in plangebied
- Realisatie campus
    - Bouw nieuw gemeentehuis op braakliggende locatie
    - Bouw scholengemeenschap op locatie verpleeghuislocatie (grenzend aan sport)
    - Bouw gezondheidscentrum op locatie school (eventueel gekoppeld aan KCC gemeentehuis en woningbouwvereniging en bibliotheek)

- Nieuwe opzet sportcomplex

In de periode na het verstrijken van de looptijd van de regiodeal zullen achtereenvolgens een nieuw gemeentehuis, verpleeghuis, scholengemeenschap en gezondheidscentrum – in samenhang – met elkaar ontwikkeld worden, waarmee een eerste aanzet wordt gegeven voor zowel de realisatie van de zorgwijk (toevoegen intramurale zorg ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ aan centrum waardoor zorgcirkels ontstaan) als voor de realisatie van een campus met bovenlokale voorzieningen

Bijdrage aan/impact op behalen ambities en doel regio deal:
Het concept Leefbaar, Duurzaam en Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen valt binnen lijn 2 (Toekomstbestendig veranderen Leefomgeving). Dit past binnen de ruimte voor pilots die in de Regiodeal is omschreven: “Met een impuls in wonen, voorzieningen en leefbaarheid willen we een verandering in inrichting, eigendom, beheer en exploitatie. …. altijd in nauwe samenwerking met inwoners en toegespitst op concrete uitvoering in gebieden met een grote urgentie in Zeeuws-Vlaanderen”.

Is project uitvoeringsgereed (toelichting stand van zaken):

- Verkenning kan z.s.m. / per direct starten. Intentieovereenkomst ZorgSaam en Gemeente is getekend.
- Offertes zijn opgevraagd.
- Tweede fase (aanschaf strategische gronden / vastgoed c.q. no regret investeringen) is afhankelijk van uitkomsten haalbaarheid eerste fase.
- Derde fase kan gestart worden nadat fase 1 (samenwerkingsovereenkomst) en fase 2 (aanschaf gronden/panden) is voltooid.

Triple helix partners / project partners:
Voor de invulling van het concept en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen wordt samen gewerkt met zorgaanbieders (ZorgSaam ZV, Emergis, Zeeuwse Gronden, Tragel), ondernemers (Vereniging Business Collectief Eenhoornstad en Vereniging van Vastgoedeigenaren Eenhoornstad), onderwijs (scholengemeenschap Zwincollege), inwoners (Raad voor de Maatschappelijke en Demografische Ontwikkeling [RMDO], stads- en dorpsraden) en vastgoedpartijen (woningcorporatie en particuliere vastgoedeigenaren),, alsmede met regiopartners om de impact op omliggende dorpen te doorgronden en daarop te anticiperen.

Aansturing en uitvoering van het project (governance):
In verband met de bestuurstermijn overschrijdende looptijd is de continuïteit en daarmee de organisatie van het project van groot belang. Hiervoor is externe deskundigheid vereist.

Bijdrage aan nationale doelstellingen:
Het plan voorziet in het behoud van voorzieningen in de krimpregio (West) Zeeuws-Vlaanderen en het ontwikkelen van de economie, wonen, zorg, vestigingsklimaat en arbeidsmarkt. Voor het onderdeel aanpak van de bebouwde omgeving geldt dat nationale doelstellingen zoals de energietransitie en klimaatadaptie expliciet worden meegenomen. Daarnaast draagt het project bij aan de problematiek hoe om te gaan met de bevolkingsdaling.

- Versterken onderwijs en onderzoek (Nederland kennisland) door borging thuisnabij (voortgezet) onderwijs;
- Versterken economie/innovatiekracht, arbeidsmarkt en vestigingsklimaat door clustering en daarmee behoud van wonen, zorg en voorzieningen;
- Aandacht voor krimpproblematiek (Actieprogramma Bevolkingsdaling) incl. grensproblematiek / GROS, mobiliteit in dunbevolkte gebieden / slim en duurzaam vervoerssysteem;

- Versterken kwaliteit leefomgeving, energietransitie en klimaat; o.a. via verduurzamen gebouwde omgeving en stimuleren circulaire economie;
- Vernieuwen openbaar bestuur en versterken bestuurlijke slagkracht, o.a. door actieve betrokkenheid van triple helix partijen

Betrokkenheid van ministerie:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en Ministerie van Economische Zaken. I&W

Contactpersoon departement:
Mw. Farida Polsbroek (Farida.Polsbroek@minbzk.nl)

Structurele borging na afloop van het project / duurzaam effect:
Realisering gezondheidsdorp houdt in dat betrokken partijen en stakeholders gezamenlijk de mouwen opstropen en daden tonen; deze ontwikkeling is van belang voor de leefbaarheid in West Zeeuws-Vlaanderen door het borgen en versterken van de (zorg)voorzieningen in West Zeeuws-Vlaanderen / gemeente Sluis; door de stimulering van de regionale economie en met de kwalitatieve aanpak van de woningvoorraad wordt de demografie versterkt en daarmee ook bijgedragen aan het behoud van de leefbaarheid.

Motivatie voor beroep op bijdrage vanuit de regio envelop
De urgentie om tot concrete stappen te komen is hoog, mede gelet op de situatie waarin de bestaande voorziening de Stelle zich bevindt. Bij brief van 14 februari 2020 heeft het Ministerie van LNV in reactie op het voorstel 'Zeeuwen zelf aan zet: samen aan de slag in Zeeuws- Vlaanderen', de keuze van het Kabinet voor de Regiodeal Zeeuws-Vlaanderen bekend gemaakt. De ontwikkeling het concept Leefbaar, Duurzaam en Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen als geheel en als onderdeel daarvan Gezondheidsdorp Oostburg past uitstekend in de met deze deal beoogde doelstelling en aanpak. De bijdrage moet leiden tot concrete uitvoering. Hiervoor is de inbreng van gemeentelijk eigendom nodig maar zal ook particulier bezit actief moeten worden aangekocht.

Andere vragen aan het Rijk dan financiële bijdragen
- Hulp bij het borgen van de bestuurlijke kwaliteit, slagkracht en continuïteit over meerdere bestuursperioden
- Hulp bij zoeken naar aanvullende (Europese en landelijke) subsidies en regelingen (o.a. via EZK)

Ondersteuning bij de noodzaak tot maatwerk kwalitatieve nieuwbouw van woningen in relatie tot de behoefte vanuit de doelgroepen. Meer specifiek wordt gewezen op de soms belemmerende regelgeving om tot daadwerkelijke uitvoering te komen. Als concreet voorbeeld wordt de laddertoets (ex art. 3.1.6 Bro) genoemd waarbij het aantal woningen bij (herontwikkelings)plannen afgezet wordt tegen het aantal huishoudens. In een krimpgemeente als deze is nominatief sprake van een negatieve behoefte. Bij huisvestingsprojecten als in deze in brede zin aan de orde, is een bepaalde flexibiliteit in de toepassing van bedoelde regelgeving dan zeker een helpende hand.

Planning
Investerings- en uitvoeringsgereedheid:
(in welk fase bevindt het project zich en wanneer kan de uitvoering worden gestart)
De opzet van de ontwikkeling is gereed en een eerste uitwerking in een Plan van Aanpak voor het onderdeel Gezondheidsdorp Oostburg is gereed. De volgende stap is een verkenning op realisatie, invulling organisatie, w.o. omgevingsmanagement en communicatie. De noodzakelijke ontwikkelingen van het vastgoed van ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen (en Tragel Zorg) in de kern Oostburg zijn het meest urgent en vormen dan ook de fysieke start van de ontwikkeling Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.

Fase 1 (verkenning)	Start: Q2 2021 / Eind: Q4 2022
Fase 2 (omgevingsmanagement, voorbereidingen realisatie, aanschaf vastgoed)	Start: Q1 2022 / Eind: Q2 2022
Fase 3 (start realisatie / nieuwbouw voorzieningen)	Start: Q3 2022 / Eind: Q4 2030
Fase 4 (inrichten buiten ruimte)	Valt buiten periode Regiodeal

Risico's en aandachtspunten:
Risico's:
- Investeringen stakeholders
- Bestuurskracht ivm bestuurstermijn overschrijdende looptijd
- Verkenning leidt niet tot realisatie

Aandachtspunten:
- Zorgvuldigheid proces in verband met mogelijk belangenverstrengeling
- Organisatie (omgevings)management en -daadkracht

Financiële gegevens:
Projectbegroting:
Eventueel meerjarig en sluitend (als bijlage bijvoegen).
Zie hieronder:

Projectkosten: *(uitgesplitst in relatie tot de hiervoor aangegeven fasen volgens de planning)*

Projectkosten Fase 1	**Kosten/ jr**	**Kosten**	**Totaal**
Verkenning	eenmalig	€ 100.000	€ 100.000
Communicatiestrategie en kalender (extern advies)	€ 25.000	€ 50.000	€ 50.000
Projectkosten Fase 2			
Organisatie (kwartiermaker) *12 uur/week à € 130/uur / 40 weken*	€ 65.000	€ 130.000	€ 130.000
Werkbudget Omgevingsmanagement (tbv opdrachten aan experts en starten initiatieven	€ 150.000	€ 300.000	€ 300.000
Strategisch vastgoedverwerving		€ 500.000	€ 500.000
Projectkosten Fase 3			
Realisatie nieuwbouw voorzieningen *Nnb (ligt buiten deze aanvraag)*		PM	PM
Projectkosten Fase 4			
Raming Herstructurering openbare ruimte (o.a. aanpassen ivm klimaatadaptatie)		€ 9.000.000	€ 9.000.000
Totale kosten (*excl. BTW*):		**€ 10.080.000**	**€ 10.080.000**

Financiering:
Maak uitsplitsing private/publieke middelen.

Financiering	**Begroting**	**Status**

Fase 1		
Eigen bijdrage gemeente	€ 75.000	Beschikbaar in Voorziening Aantrekkelijk Oostburg
Bijdrage Regio Deal	€ 75.000	In aanvraag
Fase 2		
Eigen bijdrage gemeente	€ 425.000	Beschikbaar in Voorziening Aantrekkelijk Oostburg
Bijdrage Regio Deal	€ 425.000	In aanvraag
Financiering Derden	€ 80.000	Bijdrage ZorgSaam ZV
Fase 3		
Investeringen private partijen	PM	Buiten deze Regiodeal
Fase 4		
Financiering via exploitatie realisatie in PPS	€ 9.000.000	Wordt na 'go' ingevuld
Regionale publieke bijdrage	n.v.t.	
Provincie Zeeland	n.v.t.	
Andere gemeenten	n.v.t.	
Mogelijke (Europese) cofinanciering door overheden *(aangeven welke)*	n.v.t.	
Financiering derden		Zie hiervoor bij Fase 2
Totaal financiering (incl. BTW) **Totaal excl. BTW** **Totaal BTW bedrag 9%** **Totaal BTW bedrag 21 %**		

Wat is de status van de eigen middelen en de toezegging(-en) (in aanvraag, opgenomen in begroting): Cofinanciering gemeente beschikbaar in Voorziening Aantrekkelijk Oostburg.

Fasering van uitgaven (2020-2022) en overzicht meerjarige kosten:

- Voor het Omgevingsmanagement van de gebiedsontwikkeling Gemeente-ZorgSaam ZV is een termijn van 2 tot 4 jaar gepland.

BIJLAGE:

1. *Advies O-team "Gezondheidsdorp Oostburg" (maart 2020)*
2. *Projectplan Gezondheidsdorp Oostburg (22 december 2020).*

Alternatieve scenario's, indien geen of minder financiering vanuit de Regiodeal verkregen wordt: n.v.t.

Organisatie

Naam:	Gemeente Sluis
KvK-nummer:	20164313
Postadres:	Postbus 27
Postcode en plaats:	4500 AA OOSTBURG
Telefoonnummer:	0117-457000
E-mailadres:	info@gemeentesluis.nl
Projectleider:	M.L. de Paauw (mdepaauw@gemeentesluis.nl)
Provinciaal of gemeentelijk contactpersoon:	J. Koppert (jkoppert@gemeentesluis.nl)
Website:	www.gemeentesluis.nl
Bankrekening (IBAN):	IBAN NL33 INGB 0661 9001 69

Meer informatie:
Gemeente Terneuzen
Jurgen Smeenk
Telefoon: 06-10929899
E-mail: j.smeenk@terneuzen.nl

Economic Board Zeeland
Piet Goossen
Telefoon: 06-28902501
E-mail: p.goossen@zeeland.nl