Datum vergadering	27 januari 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot besluitvorming op de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.
Portefeuillehouder	Wethouder P.P.M. Ploegaert MPM / M.J. Poissonnier-Dekker

Samenvatting

In april 2021 is ingestemd met het in samenwerking tussen de gemeente Sluis en ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen verkennen van de mogelijkheden tot ontwikkeling van Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat daarbij om behoud en versterken van wonen, zorg en voorzieningen. En daarmee om de toekomst van de leefbaarheid in het algemeen. De verkenning is benaderd vanuit de thema's Zorg, Onderwijs en Sport, Detailhandel en Wonen. Door bundeling van krachten ontstaan er kansen voor een toekomstbestendige gemeente waar door het voorzieningenniveau (onderwijs, wonen, zorg, detailhandel) sprake is van een aantrekkelijke leefomgeving en gezond vestigingsklimaat. Met dit voorstel wordt uw besluitvorming gevraagd om vanuit het positief resultaat van de verkenning vervolgstappen te zetten.

Aan de raad,

Inleiding.
West Zeeuws-Vlaanderen heeft veel potentie. De regio ziet een zonnige toekomst tegemoet wat goed leven, wonen, werken, ondernemen en leren betreft. Het moet dan wel slim omgaan met wat het in handen heeft en dat voortvarend uitbouwen. Zodat de regio een aantrekkelijke plek is en blijft voor jong en oud. Met eigentijdse voorzieningen voor onder meer onderwijs, sport en zorg. Die voorzieningen hebben we te behouden en te versterken.

Het aantal inwoners dat zorg nodig heeft blijft groeien en het wordt steeds moeilijker de nodige zorg te waarborgen vanwege personeelstekorten. Omdat zorg vaker buiten de muren van de zorgcentra plaatsvindt, stelt dat nieuwe eisen aan zowel de inrichting van die zorgcentra zelf als van de woningen waar zorgbehoeftigen langer zelfstandig in kunnen wonen. Door onderwijsvernieuwingen en het huidige aantal kinderen in de regio, denkt ook het voortgezet onderwijs na over manieren waarop het haar toekomstige voorzieningen op peil kan houden. Verder ontstaat er leegstand in het winkelcentrum van Oostburg en ligt er sowieso een verduurzamingsopgave voor al het maatschappelijk vastgoed; denk aan onderwijs, zorg en het gemeentehuis, zodat de regio haar bijdrage levert aan een duurzame toekomst. Ook bestaat er een mismatch in de woningmarkt. Tegen deze achtergronden zijn er stappen nodig voor de toekomstige leefbaarheid in West Zeeuws-Vlaanderen.

Het O-team van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is in 2019 advies gevraagd voor een volgende stap na het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg. Het O-team heeft dit advies neergelegd in de rapportage 'Gezondheidsdorp Oostburg'. Bij lezing van dit advies werd meteen duidelijk dat het belang van "Gezondheidsdorp Oostburg" verder reikt dan de kern Oostburg; het gaat om het toekomstperspectief van de gemeente Sluis, de regio West Zeeuws-Vlaanderen. Zo gaat het niet alleen om gezondheid maar ook om wonen, leefbaarheid, economie, zorg, onderwijs en sport.

Gelijktijdig loopt sinds 2017 het programma Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen. Hierin spraken we met meerdere zorgaanbieders, huisartsen, woningcorporatie, zorgverzekeraar en zorgkantoor af hoe we oplossingen kunnen bieden voor het dichten van de zorgkloof (een toenemende zorgvraag bij een afnemende personeelscapaciteit in de zorg). Eén van de oplossingsrichtingen/ programmalijnen binnen de Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen is het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen in de vijf grootste keren, met de nadruk op Oostburg voor de regionale functies, als ruimtelijk instrument om de zorg efficiënter te organiseren. Enerzijds door reisbewegingen te beperken en daardoor meer tijd over te houden voor de patiënt en anderzijds om mensen in staat te stellen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en voor zichzelf en elkaar te zorgen. Deze ambitie is vastgelegd in het visiedocument Krachtig Verbonden.

Vanuit de ondernemers lag er het Masterplan Oostburg 2.0 waarin ondernemers de ambitie hebben vastgelegd om van Oostburg het centrum voor de regio te maken voor bestuur, winkels, zorg, onderwijs en cultuur. Verder heeft de raad in een motie uitgesproken ondernemers te betrekken bij zorgdorp Oostburg.

Belangrijk is dus dat de ontwikkelingen in samenhang worden bezien en dat de betrokken partijen bij elkaar worden gebracht en gaan samenwerken. Vanuit dit principe hebben de gemeente en ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen een intentieovereenkomst getekend om vanuit hun maatschappelijke rol en verantwoordelijkheid en vanuit hun grondposities in Oostburg het voortouw te nemen voor de ontwikkeling van een zorgwijk in het centrum van Oostburg, met aangrenzend een campus met voorzieningen met een bovenlokaal karakter zoals zorg, onderwijs, sport en supermarkten. Vanuit deze intentieverklaring is de opdracht verleend voor de Verkenning “Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen”. Deze naam is gekozen om de bredere scope te benadrukken; namelijk dat het niet alleen om de huisvesting van/voor ZorgSaam en de gemeente gaat, maar om het behoud en versterken van voorzieningen in de gemeente Sluis. Een ontwikkeling die noodzakelijk is voor de leefbaarheid nu en straks.

Proces.
Op basis van de intentieovereenkomst is er een Verkenningsteam gevormd. Bestuurlijk is het proces begeleid door de Stuurgroep Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen (gemeente en ZorgSaam) en is een Klankbordgroep gevormd bestaande uit een mix van lokale bestuurders vanuit wonen, onderwijs, zorg en ondernemerschap, landelijke kennisinstellingen en de RMDO voor inwonerperspectief. Veel tijd is besteed aan het benodigde draagvlak, door gesprekken met diverse belangrenvertegenwoordigers. Daarbij is uitgelegd wat de aanleiding en het doel van de verkenning is en zijn de reacties meegenomen als input voor de verkenning. Ook is specifiek aandacht uitgegaan naar de problematiek van het winkelcentrum, die niet door de individuele vastgoedeigenaren en ondernemers alleen kan worden opgelost. Belangrijk is het organiseren van samenwerking op basis van gemeenschappelijkheid van belangen.

Op het moment dat de verkenning richting eindrapportage ging zijn de diverse stakeholders opnieuw geïnformeerd. De daarbij ontvangen vragen zijn beantwoord en de reacties zijn meegenomen in de nu voorliggende eindrapportage. Het resultaat van de verkenning is algemeen positief ontvangen; met name de integraliteit. Uw raad krijgt hiermee de sleutel in handen voor de ontwikkeling van een toekomstbestendige gemeente; een kans die zich hooguit eens in de vijftig jaar voordoet.

Verkenning.
De rapportage is op hoofdlijnen. Voor verdieping op de onderlinge thema’s verwijzen wij naar de onderliggende rapportages.

In dit project onderscheiden we drie fases. Een verkenningsfase, een planvormingsfase en een realisatiefase. Het voorliggende voorstel markeert de afronding van de verkenningsfase en vormt bij een positief besluit de start van de planvormingsfase. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarin partijen afspreken op welke manier zij willen samenwerken, wat deze samenwerking moet opleveren, hoe zij zich willen organiseren, hoe de kosten verdeeld worden en welke ontbindende voorwaarden er zijn. Een belangrijk ijkmoment in de samenwerking is het opleveren van een masterplan. Dit masterplan voorziet enerzijds in een definitief ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en het totale projectgebied en anderzijds in een planning van de verschillende deelprojecten. Deze planning en het ruimtelijk ontwerp zijn van belang omdat de verschillende deelproject volgtijdelijk en in samenhang uitgevoerd dienen te worden. Ieder deelproject is zelf verantwoordelijk voor haar eigen projectleider en kosten, maar daarnaast is er een projectorganisatie voor het bewaken van de integraliteit, planning en ruimtelijk kader. De planvormingsfase wordt afgesloten door het sluiten van realisatieovereenkomsten voor de verschillende deelprojecten. Daarmee begint de realisatiefase.

Uw besluitvorming is nu nodig voor de gemeente en voor ZorgSaam, maar ook voor derden om tot een toekomstgerichte ontwikkeling van hun instelling/onderneming te komen. Het gaat daarbij om de ondernemers in onze winkelcentra, de werkgevers die hun arbeidsvraag willen invullen, maar ook om onze huidige- en toekomstige inwoners. Dit alles vraagt om een standpuntbepaling op basis van beoordeling vanuit een breed perspectief. De rapportage “Samen geven we onze toekomst vorm” wijst u daarin de weg.

In de informatieve raadsbijeenkomst van 21 december 2021 zijn het gevolgde proces en de resultaten van de verkenning uitvoerig gepresenteerd. Wij hechten eraan om de essentie van de thema's Zorg, Onderwijs & Sport, Detailhandel en Wonen nogmaals kort te benoemen:

Zorg.
De opgave voor de zorg is met minder mensen meer zorg verlenen. Daarvoor is een voldoende voorraad zorgwoningen nodig in aantal, uitrusting en op de juiste plaats. Vanuit ZorgSaam is een aantal zorgconcepten ontwikkeld, dat wordt gekenmerkt door drie niveaus waarop zorg wordt geleverd:

1. Thuis in de wijk: zorg en ondersteuning in alle kernen van de gemeente Sluis.
2. Zorgwijk: waar 24 uur per dag zorg beschikbaar is en een zorgverlener binnen tien minuten aanwezig is. Deze worden gerealiseerd in de kernen Oostburg, Aardenburg, Breskens, IJzendijke en Sluis.
3. Centrum voor wonen met zorg: waar intensieve complexe verpleeghuiszorg wordt geboden. Deze centra worden gerealiseerd in Oostburg en Breskens, direct naast de zorgwijk. Hierdoor is in deze zorgwijken ook makkelijker 24-uurs zorg te organiseren.

Deze verdeling van deze serviceniveaus over de verschillende kernen heeft u eerder vastgesteld in het visiedocument Krachtige Verbonden. In de onderliggende notities wordt deze visie verder uitgewerkt in concrete aantallen, locaties, eisen en voorzieningen die bij de verschillende concepten horen.

Onderwijs & sport
Belangrijk is het behoud van en de versterking van het middelbaar onderwijs in West Zeeuws-Vlaanderen. Eerder is de onderwijskundige vernieuwing ingezet met ondersteuning vanuit de Regiodeal. Door zowel de kinderopvang als het basisonderwijs en voortgezet onderwijs bijeen in een campus te Oostburg onder te brengen, is er sprake van goede onderwijsvoorzieningen die noodzakelijk zijn om als gemeente aantrekkelijk te zijn voor jonge gezinnen. Ook biedt de ontwikkeling van de campus een goede basis voor 'Gezond Leven'. De nabijheid van sportvoorzieningen bij het onderwijs bevordert het bewegen voor jong en oud(eren).

Detailhandel
Binnen de verkenning is ook aan het kernwinkelgebied in Oostburg nadrukkelijk aandacht besteed. De combinatie van het concentreren van de (winkel)voorzieningen en zorgwoningen boven de commerciële ruimten, creëert een nieuw perspectief voor de vastgoedeigenaren. Belangrijk daarvoor is dat deze zich verenigen en op basis van saamhorigheid en gelijkwaardigheid tot samenwerking komen. Dit biedt kansen om tot realisatie van een zorgwijk te komen. In het kader van de verkenning is overigens ook gekeken naar de positionering c.q. profilering van de vier in onze gemeente aanwezige kernwinkelgebieden. Dit betreft de winkelcentrumgebieden in Breskens, Cadzand-Bad, Oostburg en Sluis. Belangrijk is dat deze gebieden zelfstandig toekomstgericht kunnen ontwikkelen vanuit hun eigen identiteit, waarbij er geen sprake is van onderlinge concurrentie.

Wonen
In lijn met de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en ook de (nu nog concept) Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen is voor de ontwikkeling van het thema Wonen een basisprogramma, herstructurerings-/ transitieprogramma en een ambitieprogramma woningbouw voorzien. De opgave voor de woningmarkt is reeds vastgelegd in het Visiedocument Krachtig Verbonden. We zien nu kansen om nieuwe inwoners aan te trekken o.a. door ontwikkeling van kwalitatieve woonmilieus en doorstroming. Wij gaan hiervoor afspraken met de provincie maken.

Participatie
Voor de stappen die volgen na de besluitvorming op de verkenning is participatie met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden een zeer belangrijk aspect. Voor de participatie is een afzonderlijk procesplan opgesteld.

Organisatie
Voor de uitwerking na de voorliggende besluitvorming, is een projectorganisatie nodig. Sprake is van een langere termijnontwikkeling met meerdere partijen. Het Verkenningsteam adviseert een zelfstandige projectorganisatie in te richten met een eigen opdracht, verantwoordelijkheden, budget, directeur en aansturing, die de mogelijkheid heeft om benodigde kennis, kunde en expertise extern in te huren. De aansturing van deze organisatie vindt plaats door vanuit meerdere opdrachtgevers (2 of 3) een stuurgroep te vormen. Het eerste jaar zal deze organisatie sturing geven aan het opstellen van het ruimtelijk masterplan, dat de basis vormt voor de ruimtelijk kwalitatieve uitwerking van de deelprojecten. De kosten voor de projectorganisatie voor het eerste fase, de planvorming (begroot op circa € 400.000) worden – afhankelijk van het gekozen alternatief – evenredig verdeeld over de deelnemende partijen (bij 2 partijen, ieder de helft; bij drie partijen, ieder één derde). De bekostiging in de volgende jaren vindt plaats vanuit de deelprojecten.

Regiodeal Zeeuws-Vlaanderen
Vanuit de Regiodeal Zeeuws-Vlaanderen is een bijdrage van € 75.000 toegekend in de gemeentelijke kosten van deze verkenning. Deze bijdrage is een deel van het totaalbudget ad € 500.000 dat wij hebben gevraagd en waarvoor wij als gemeente cofinanciering hebben. Inmiddels zijn wij in gesprek om voor de fase na uw besluitvorming tot toekenning van het restant van het budget te komen. Doel van de besteding daarvan kan zijn de bekostiging van het gemeentelijk deel van de projectorganisatie.

Businesscase
In dialoog met diverse stakeholders zijn drie alternatieven tot stand gekomen. Daarmee is een businesscase opgesteld waarin de verschillende (project- en referentie-)alternatieven financieel zijn doorgerekend. Ook de maatschappelijke opbrengsten (kosten/baten) van de verschillende alternatieven zijn geanalyseerd. De varianten omschrijven we als volgt:

1. Het referentiemodel (alternatief 1) gaat uit van de realisatie van een centrum voor wonen met zorg, een zorgwijk en een medisch centrum op de gronden van ZorgSaam, vernieuwing van het Zwin College en het gemeentehuis, elk op de bestaande locatie, 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 en een campus wordt gerealiseerd op de gronden van ZorgSaam en het Zwin College, grenzend aan het sportcomplex. In dit alternatief biedt de campus plaats aan in ieder geval Zwin College, een medisch centrum en woningbouw, aangevuld met:
   a. Variant a: het gemeentehuis.
   b. Variant b: een basisschool met kinderopvang, waarbij het gemeentehuis in het bestaande gebouw van de basisschool gevestigd wordt.

3. Alternatief 3, zowel mogelijk vanuit variant 2a als 2b, gaat uit van samenwerking tussen de gemeente, ZorgSaam en de verenigde vastgoedeigenaren in het centrum. Hierbij wordt het centrum benut voor de realisatie van een zorgwijk, al dan niet inclusief een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum. De realisatie van de zorgwijk in het centrum zorgt dan voor een bundeling van detailhandel in een compacter centrumgebied.

De doorrekening en analyse van de businesscase geeft het volgende resultaat:

- 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 voor rekening van de gemeente Sluis. Bij de becijfering is rekening gehouden met de inflatie en stijging van de marktprijzen.
- ZorgSaam heeft in haar begroting al rekening gehouden met de benodigde investeringen voor de nieuwbouw van De Stelle en het Gezondheidscentrum Antonius. Wij hebben de benodigde investeringen

voor de vervangende nieuwbouw van het Zwin College en de verduurzaming van het gemeentehuis nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting.

- In alle alternatieven heeft de gemeente extra middelen ten opzichte van de huidige begroting nodig. Incidenteel gaat het om (afgerond) 1,4 tot 3,4 miljoen euro. De structurele effecten van de investeringen op de exploitatielasten gemeente Sluis variëren (op termijn) tussen de 900.000 euro en 1,2 miljoen:
  - Referentiemodel (alternatief 1) geeft een exploitatielast van € 1.228.000 euro per jaar.
  - Alternatief 2a geeft een exploitatielast van € 1.015.000 euro per jaar
  - Alternatief 2b geeft een exploitatielast van € 1.168.000 euro per jaar.
  - Alternatief 3 geeft dezelfde exploitatielast als 2a/2b.

In alternatief 1 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 is met een lagere jaarlast goedkoper dan het referentiemodel. De gemeente krijgt daarvoor een nieuw gemeentehuis, op de campus, buiten het centrum. Daar staat tegenover dat er kansen ontstaan voor de clustering van wonen, zorg en voorzieningen in het centrum.

Alternatief 2b geeft ook een lagere jaarlast dan het referentiemodel. Het gemeentehuis gaat dan naar het huidige MFC De Windmaker en wordt dan meer centraal ten opzichte van de woonwijken en het (winkel)centrum gesitueerd. Dit alternatief komt tegemoet aan de nadrukkelijke wens van de stakeholders basisonderwijs en kinderopvang tot clustering van onderwijs en opvang (0-18 jaar) op de campus. Bovendien ziet het Verkenningsteam kansen voor een dorpshuisvoorziening door een 'slimme' indeling van de gebouwen op de campus. Ook is er synergie met de sport- en zorgvoorzieningen. Dit alternatief geeft duidelijk maatschappelijk de meeste winst.

Alternatief 3 betekent financieel voor de gemeente hetzelfde als alternatief 2b. De meerwaarde ('extra plus') ontstaat in dit alternatief uit 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 uw gemeenteraad.

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 de kern Oostburg als centrale voorzieningenkern. Het meest belangrijk is evenwel het behoud en versterken van zorg- en onderwijsvoorzieningen voor de hele gemeente Sluis.

Financiën
Voor de financiële haalbaarheid is een uitgebreid onderzoek gedaan welke u terug kunt vinden in bijlage 4 "Financiële verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen (Rebel)" (vertrouwelijk). Financieel hebben we te maken met meerjarige en incidentele kosten. De meerjarige kosten bestaan uit de kapitaalslasten ten aanzien van de investeringen en de incidentele kosten worden veroorzaakt door de boekwaarden van het Zwin College en het gemeentehuis welke, in geval van sloop, in een keer afgeschreven moeten worden. Hieronder zijn deze kosten per scenario inzichtelijk gemaakt.

Scenario	Nu	1	2a	2b	3
Afschrijvingstermijn		**25***	**29***	**30***	**30***
Afschrijvingskosten (x € 1.000)		1.117	881	1.015	1.015
Rentepercentage		0,40%	0,50%	0,52%	0,52%
Rentekosten (x € 1.000)		111	134	153	153
Totaalkosten kapitaalslasten (structureel)		**1.228**	**1.015**	**1.168**	**1.168**

Afboekingskosten boekwaarden (incidenteel)		**1.478**	**3.556**	**3.368**	**3.368**
Solvabiliteit	24%	21%	20%	20%	20%

** Gemiddelde afschrijvingstermijn omdat een deel van de investering een kortere afschrijvingen kent, zoals bijvoorbeeld de installaties. De feitelijke looptijd van de investeringen is 40 jaar.*

In dit raadsvoorstel stellen wij u voor om scenario 2b/3 verder uit te werken. Voor de dekking van de incidentele en meerjarige kosten van dit scenario stellen wij een combinatie voor van diverse dekkingsmiddelen omdat alleen het meerjarig begrotingssaldo inzetten een te grote claim legt op de toekomst en ook risicovol is. Ook omdat de ervaring leert dat positieve meerjarensaldi kunnen omslaan in minder positieve meerjarensaldi, waardoor er tekorten kunnen ontstaan.

Het voorstel dat wij doen voor dekking van de meerjarige kosten is een combinatie van dekkingsmiddelen. Het meerdere aan dekking kan ingezet worden voor projectleiding waarvoor na goedkeuring van dit raadsvoorstel apart nog een voorstel aan u zal worden gedaan voor de 10-jarige looptijd van dit project.

Dekkingsmiddel structureel	**Opbrengst**
Minder operationele- en onderhoudskosten door een nieuw, kleiner en duurzamer gebouw	150.000
Meerjarensaldo	500.000
Parkeerbelasting, verhoging van het dagtarief met € 1,00	250.000
Toeristenbelasting, verhoging van het tarief met € 0,10	350.000
Totaalkosten kapitaalslasten (structureel)	**1.250.000**

Afboekingskosten boekwaarden (incidenteel)	**Opbrengst**
Saldo 2021	1.000.000
Saldo 2022	2.000.000
Algemene reserve	368.000
Totaalkosten (incidenteel)	**3.368.000**

De sloop is niet eerder dan 2025 voorzien. Voor de afboeking is daarom de boekwaarde genomen op peildatum 1 januari 2025. Daarom zal met het saldo van 2021, het saldo van 2022 en een klein stukje van de algemene reserve in 2022 al een voorziening worden aangelegd voor de afboekingen in 2025. De reden om dit ten laste van 2021 en 2022 te doen is om geen claim te leggen op de saldi van de toekomst die nog onzeker is en ook om een nieuwe coalitie de financiële ruimte niet te ontnemen in de komende jaren.

In de informatiecarrousel is ambtelijk aangegeven dat er diverse mogelijke cofinanciering en subsidies lijken te zijn. Omdat deze mogelijkheden nog nader onderzocht moeten worden, is er geen rekening gehouden met deze bedragen. Dit is uit voorzichtigheid, om ons niet rijk te rekenen. Als later blijkt dat deze mogelijke externe gelden wel vrijkomen voor de gemeente Sluis, zullen de in dit raadsvoorstel genoemde structurele lasten voor de gemeente Sluis lager worden.

Grondruilovereenkomst gemeente - ZorgSaam
Om op basis van het resultaat van de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen tot concrete vervolgstappen - oftewel realisatie - te komen, willen wij met ZorgSaam de afspraken in een overeenkomst vastleggen.

Daarvoor is een concept grondruilovereenkomst opgesteld, waarin, met inachtneming van de gebruikelijk bepalingen, de volgende zaken worden geregeld:

- Een inspanningsverplichting in verband met de benodigde transacties van onroerende zaken;
- De verdeling van de aan de projectorganisatie voor de realisatie te maken kosten;
- De fasering van de levering van de onroerende zaken (tijdpad);
- De staat van de onroerende zaken op het moment van feitelijke levering;
- De prijsbepaling van de onroerende zaken in de transacties;
- De relatie van deze overeenkomst met de samenwerkingsovereenkomst.

Samenwerkingsovereenkomst gemeente – ZorgSaam – stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg
Deze overeenkomst regelt de samenwerking tussen genoemde partijen en heeft als doel de ontwikkeling van een zorgwijk tot realisatie te brengen. In de samenwerkingsovereenkomst is/wordt vastgelegd dat de stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg, althans de bij haar aangesloten of aan te sluiten vastgoedeigenaren, die zorgwijk zullen ontwikkelen. Indien de stichting onverhoopt niet tot de ontwikkeling van de zorgwijk kan komen, komt die mogelijkheid aan ZorgSaam toe. De gemeente zal zich dan inspannen het dan door ZorgSaam te ontwikkelen plan binnen de in de samenwerkingsovereenkomst aangegeven c.q. aan te geven kaders, mogelijk te maken. Daarbij zal in het bijzonder aandacht uitgaan naar de afstand van de zorgwoningen tot de zorginstelling. Deze overeenkomsten zijn vertrouwelijk voor raadsleden ter inzage.

Voor alle locaties van voorzieningen, het tijdstip van verplaatsing en de afspraken die hierover zijn opgenomen in de grondruilovereenkomst en/of de samenwerkingsovereenkomst, geldt dat de definitieve omvang, locatie en moment van verplaatsing pas worden vastgesteld op het moment van het vaststellen van het masterplan. Dit masterplan bevat de definitieve stedenbouwkundige visie, het definitieve ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en de daaruit voortvloeiende planning van de deelprojecten, zowel qua volgtijdelijkheid als qua moment van verplaatsing. Mochten partijen geen overeenstemming bereiken over dit masterplan, dan is hiervoor een ontbindende voorwaarde in de overeenkomsten opgenomen. Bij het opstellen van het masterplan zal onder andere nader worden ingezoomd op de gewenste invulling van het te behouden gedeelte van het gemeentehuis (en de benodigde omvang en grootte daarvan), alsmede naar het tijdstip van het verplaatsen het primair onderwijs en de kinderopvang in relatie tot het ontwerpen en realiseren van de onderwijscampus en het vrijkomen van het huidige MFC.

Wat betekent de voorgestelde besluitvorming?
Als u overeenkomstig dit voorstel besluit, dan betekent dit:

1. Dat u instemt met het Rapport ‘Samen geven we onze toekomst vorm’ en expliciet met de daarin vervatte visie en uitgangspunten als verwoord in Hoofstuk 4, t.w.:
    a. Zorg: we realiseren een toekomstbestendige zorg door toepassing van drie zorgniveaus (thuis in de wijk, zorgwijk, centrum voor wonen met zorg) met zorgwijken in de 5 kernen met (bovenlokale) voorzieningen, een en ander in lijn met het vastgestelde Visiedocument Krachtig Verbonden (wat willen we bereiken) en met het traject Toekomstige Zorg Zeeuws-Vlaanderen.
    b. Onderwijs en sport: we versterken het onderwijs en de sport door de ontwikkeling van de campus waarbij de doorgaande leer- en zorglijn wordt gefaciliteerd en gerealiseerd.
    c. Detailhandel: we versterken de detailhandel door:
        i. De juiste branchering in elk van de 4 centrumwinkelgebieden in de gemeente, t.w. toeristisch-recreatief en horeca in Breskens, Cadzand-Bad en Sluis; en dagelijkse boodschappen in Oostburg.
        ii. In Oostburg een meer compact centrumgebied te realiseren door sanering van commerciële functies uit de aanloopstraten met toepassing van het instrument stedelijke ruilverkaveling om concentratie kernwinkelgebied mogelijk te maken; e.e.a. op basis van het collegebesluit

d.d. 16 oktober 2021 (dossier 5005) dat bij beëindiging (sanering/verplaatsing) van de niet-woonfuncties één woning extra per perceel als compensatie toelaatbaar is.

d. Wonen: we creëren kansen voor nieuwe woningbouw voor de doelgroepen door in samenhang het Basisprogramma, het Ambitieprogramma en het Herstructureringsprogramma als bedoeld in de rapportage van SpringCo (bijlage bij Rapport 'Samen geven we onze toekomst vorm') te voeren een en ander gericht op:

   i. woonvormen voor ouderen;

   ii. woonbuurten voor (startende) gezinnen;

   iii. landschappelijk wonen voor empty-nesters van binnen en buiten de gemeente.

Bij een en ander wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de uitvoering van de acties van het Plan van Aanpak Plancapaciteit zoals met Gedeputeerde Staten is overeengekomen.

2. Dat u instemt met het zo spoedig mogelijk starten met de realisatie van alternatief 2b en parallel daaraan met de verdere uitwerking van alternatief 3, bestaande uit:
   a. Gemeentehuis verplaatsen naar de locatie van het huidige MFC De Windmaker.
   b. Nieuwbouw voor het primair onderwijs en de kinderopvang en de voorbereidingen daarvoor in nauw overleg met de huidige gebruikers van het MFC nu te starten.
   c. Nieuwbouw voor het voortgezet onderwijs (Zwin College). Door investering ontstaat naar alle waarschijnlijkheid sluitende begroting VO, waardoor extra transitiearrangement niet nodig is.
   d. Herhuisvesting bibliotheek (1,5 ton, eenmalig voor verbouwing en verhuizing) uitgaande van huur vergelijkbaar met huurprijs huidig Zwin College).
   e. Herhuisvesting scholierencentrum (1 ton, eenmalig voor verbouwing en verhuizing, mits oplossing binnen vastgoedportefeuille gemeente).
   f. Verplaatsing busstation (2 ton).
3. Dat u in principe instemt met het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen voor de benodigde investeringen en jaarlasten (principebesluit; begrotingswijziging volgt later), t.w. investering alternatief 2b: totaal 29,5 miljoen, waarvan € 3,368 miljoen eenmalig en € 1,25 miljoen structureel per jaar.
4. Dat u instemt met het beschikbaar stellen van benodigde middelen in termen van menskracht: inrichten projectorganisatie (samenstelling, positionering, kosten, kostenverdeling) en de dekking te realiseren door spreiding als hiervoor genoemd onder 'Financiën' en kennis te nemen van en in te stemmen met wat dit voor de solvabiliteit betekent.
5. Dat u instemt met via participatie (betrekken van inwoners, gebruikers Gezondheidscentrum Antonius, ondernemers centrum Oostburg, patiëntenvereniging en bestuur medische staf ZorgSaam, ouders, personeel en leerlingen primair en voorgezet onderwijs) bij het uitwerken van het definitief ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg en later ook voor de deelprojecten.
6. Dat u instemt met het sluiten van de grondruilovereenkomst tussen ZorgSaam en de gemeente.
7. Dat u instemt met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Sluis, ZorgSaam en de stichting Herontwikkeling Vastgoed Oostburg, gericht op de realisatie herontwikkeling van het winkelcentrum, inclusief 50 zorgwoningen in het kader van de extramuralisering van een deel van De Stelle en overige (maatschappelijke) voorzieningen (alternatief 3).

8. Dat u instemt met het vervolgproces, waaronder het inrichten van een projectorganisatie, uitwerken masterplan (inclusief definitief ruimtelijk ontwerp en planning deelprojecten), het in beeld brengen van de bijbehorende kosten en de verdeling daarvan.
9. Dat u instemt met en overgaat tot vaststelling van de planning als opgenomen in het Rapport ‘Samen geven we onze toekomst vorm’.

Samengevat stellen wij u voor te besluiten overeenkomstig het bij dit voorstel gevoegde concept besluit.

Oostburg, 23 december 2021

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,	De burgemeester,
S.I. de Kievit-Minnaert	mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. Eindrapportage Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen “Samen geven we onze toekomst vorm” met onderliggende bijlagen:
    1. Notitie zorginhoudelijke visie Vitaal WZV (HHM)
    2. Woningbouwprogramma gemeente Sluis (SpringCo)
    3. Globaal ruimtelijk ontwerp Oostburg (Van Kerkhoff)
    4. Financiële verkenning Vitaal WZV (Rebel Group)
    5. Procesplan participatie Vitaal WZV (BOOM strategie en communicatie)
    6. Concept grondruilovereenkomst ZorgSaam – gemeente Sluis
    7. Concept samenwerkingsovereenkomst centrumontwikkeling Oostburg
b. Totaalpresentatie Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen
c. Praatplaat Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. De uitgangspunten voor Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen als genoemd in Hoofdstuk 4 van de Rapportage ‘Samen geven we onze Toekomst vorm” inclusief de bijlagen, vast te stellen;
2. Het proces, ingezet met de verkenning, te vervolgen en de uitwerking op te dragen aan het college op basis van alternatief 2b en parallel daaraan te starten met de verdere uitwerking van alternatief 3;
3. In te stemmen met de afschrijving van de boekwaarde van de bestaande gebouwen van de gemeente aan het Raadhuisplein 1 en Nieuwstraat 2 t/m 22 te Oostburg en van de gebouwen van het Zwin College aan de Nieuwstraat 50 te Oostburg ad € 3.368.000 miljoen;
4. De financiële dekking van de onder 3 bedoelde afboeking in principe ten laste te brengen van de algemene reserve in combinatie met het jaarrekeningsaldo 2021 en 2022;
5. In te stemmen met het bij begrotingswijziging effectueren van deze afboeking;
6. In principe in te stemmen met de spreiding van de dekking van de lasten, zoals in het voorstel is aangegeven en het college op te dragen hiervoor een nader uitgewerkt voorstel voor te leggen;
7. In te stemmen met het inrichten van een projectorganisatie, als bedoeld paragraaf 4.4.1 van de hiervoor onder 1 aangehaalde rapportage, en de benodigde financiële middelen (begroot op € 400.000 waarvan 1/3 deel gemeente) en voorts in termen van menskracht, daarvoor beschikbaar te stellen;
8. Vast te stellen de in het Procesplan participatie opgenomen principes voor participatie en de te zetten processtappen, als genoemd in bijlage 6.6 van de Rapportage ‘Samen geven we onze Toekomst vorm”;
9. Aan het op te richten projectbureau opdracht te verstrekken tot uitvoering van het Procesplan participatie;
10. In te stemmen met de in de Rapportage ‘Samen geven we onze toekomst vorm” onder bijlage 6.7 en 6.8 opgenomen grondruilovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst en het afsluiten van deze overeenkomsten door de ondertekening daarvan te accorderen;
11. Instemmen met vervolgproces (waaronder het inrichten van een projectorganisatie, uitwerken masterplan (inclusief definitief ruimtelijk ontwerp en planning deelprojecten), het in beeld brengen van de bijbehorende kosten en de verdeling daarvan).

Sluis, 27 januari 2022.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier, De voorzitter,

mr. P. T. G Claeijs mr. M. M. D. Vermue