



Deliverables en alternatieven Verkenning

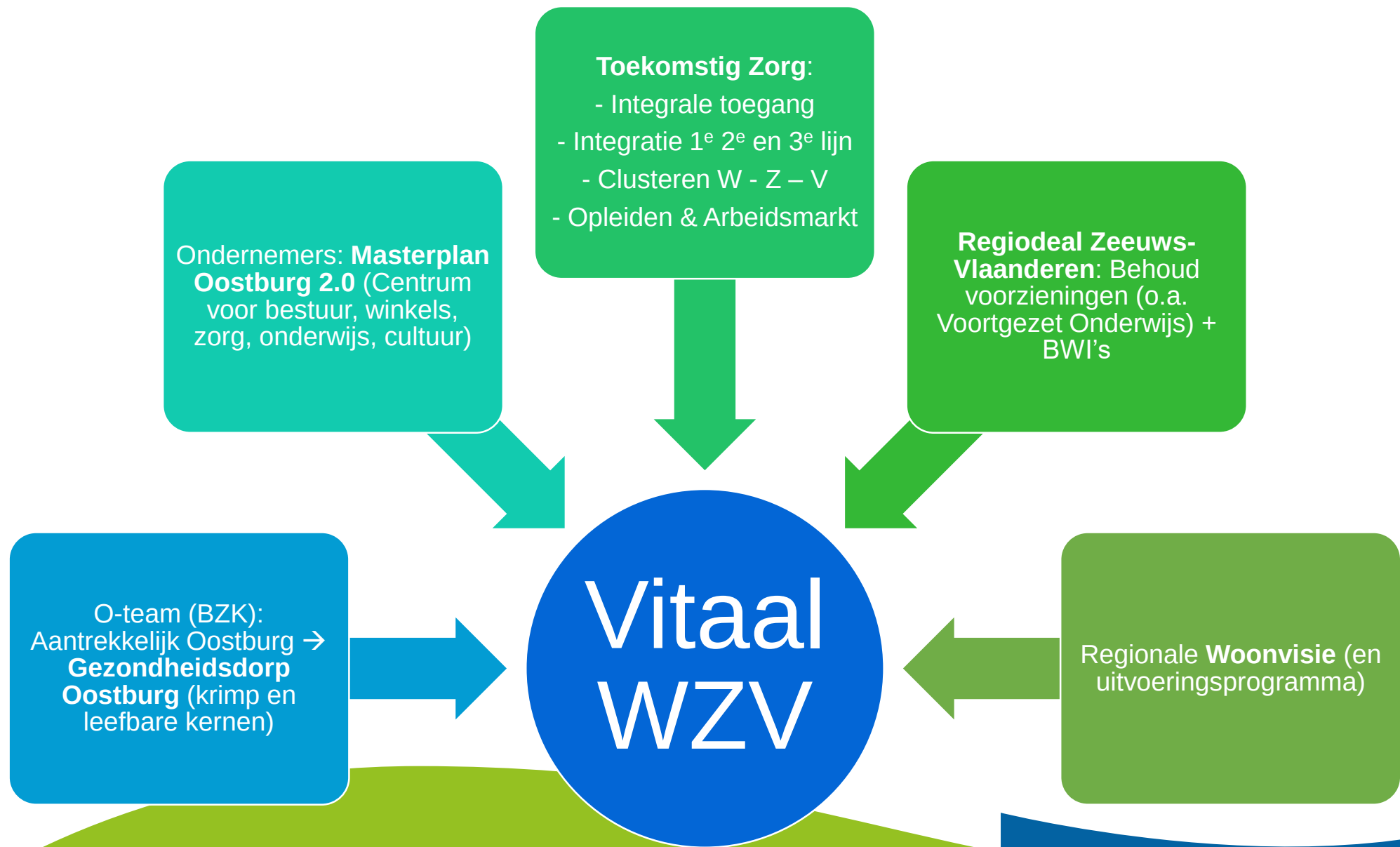
Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen



Bijeenkomst Commissie Ruimte/AB



- Korte terugblik: Aanleiding(en) en vertrekpunt basisidee
- Projectalternatieven die onderdeel uitmaken van de verkenning (en variabelen daarbinnen)
- Wijze van onderbouwing inhoudelijke, ruimtelijke en kwantitatieve uitgangspunten (Wonen, Zorg, Detailhandel en Onderwijs)
- Vervolgstappen en planning



Context en vraagstukken



Leefbaarheid

- Demografische ontwikkeling
- Krapte op de arbeidsmarkt
- Voorzieningen onder druk
- Transformatie Woningmarkt



Duurzaamheid

- Particuliere woningen
- Vastgoed grote instellingen
- Klimaat, waterberging, energie
- Toekomstbestendigheid
voorzieningen: zorg, onderwijs.



Vitaliteit

- Vergrijzing
- Preventie
- Gezonde leefstijl
- Positieve gezondheid

Specifieke vraagstukken



Leefbaarheid

Centrum Oostburg



Personeelstekort

In de zorg & ambulante
zorg (te) versnipperd



Vastgoed

Vastgoed intramurale zorg niet passend
bij nieuwe functie en omvang



Verduurzamingsopgave

Gemeentehuis, VO & GCA
(energie & eisen/omvang)

Voorzieningen
onder druk

Vertrekpunt: Voorlopig plan



Zorgwijk



Mogelijke invulling zorgwijk

Deze slide betreft een illustratie! Binnen de verkenning wordt nog een globaal ruimtelijk ontwerp ontwikkeld.

Campus



Kansen

- Behoud voorzieningen & functie regionale functie
- Efficiënter: Passend bij nieuwe functie / eisen en omvang
- Verduurzaming (2030/2050)
- Wisselwerking functies
- Samenwerking: Woonkamer van de streek
- Vertrouwen & vestigingsklimaat

Locatie te onderzoeken campus

Deze slide betreft een illustratie! Binnen de verkenning wordt nog een globaal ruimtelijk ontwerp ontwikkeld.

Waarom zo?



Voordelen

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



Samenhangend proces

- Gemeentehuis
- Burghtkwartier / Tragel
- Stelle
- Zwincollege
- Ziekenhuis / GCA



Locatie gemeentehuis

- Inhoudelijk
- Procesmatig

Waarom dit plan?



**Momentum:
kans 1 x in de 50 jaar**



**Toekomstbestendig maken
zorg**



**Versterken
vestigingsklimaat
(inwoners en bedrijven)**



**Kansen 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**



Wat als we dit niet doen?

ZorgSaam bouwt Stelle op eigen terrein



Incentive voor andere zorgaanbieders om naar centrum te komen valt weg



Centrum blijft leeg & zorg blijft versnipperd (intra- en extramuraal)



Partijen blijven ieder verantwoordelijk voor verduurzaming en aanpassen eigen vastgoed



Gevolgen lange termijn

ZorgSaam investeert (mogelijk) niet in GCA cq poliklinieken en diagnostiek verdwijnen naar Terneuzen



VO in West-Zeeuws-Vlaanderen (mogelijk) niet rendabel te maken en verdwijnt mogelijk



Zowel intra- als extramurale zorg wordt onhoudbaar / onorganiseerbaar



Vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven verslechterd: situatie woningmarkt en arbeidsmarkt verslechterd



Doel verkenning



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

& Aanscherping plan



Definitief **besluit** GO or NO GO

B&W

Raad

RvB ZS

Overlegstructuur

Stuurgroep

- Twee wethouders
- Twee leden RvB ZorgSaam
- Afvaardiging initiatieteam

Klankbordgroep

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

Verkenning team

- Gemeente: Afdelingshoofd B&B, strategisch adviseur, adviseur wonen
- ZorgSaam: Manager huisvesting & Techniek, bestuurssecretaris/jurist
- Deelopdrachtnemers: Ruimtelijk, Financieel, Juridisch, Zorginhoudelijk
- Communicatieadviseur

Samenhang opdrachten



Waar staan we nu?



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



Samenwerkings- overeenkomst



Risico's en randvoorwaarden

Organisatorisch en juridisch



Schets Vervolgtraject (inclusief planning en begroting)

Wat kan/komt na het go/no go moment?

- **Organisatorisch:** het inrichten van de projectorganisatie
- **Ruimtelijk:** de uitwerking van een definitief ruimtelijk ontwerp *(daarna pas duidelijkheid over / uitspraken op perceelniveau!)*
- **Juridisch:** uitwerking bestemmingsplannen
- **Verdere participatie:** ook na go/no go ruimte voor advies en inbreng bij vormgeving plannen!



1

Verkenning

- Businesscase
- Uitgangspunten
- Globaal ruimtelijk ontwerp
- Risico's en randvoorwaarden
- Schets vervolgproces
- Concept samenwerkingsovereenkomst

2

GO or NO GO

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

3

Nadere uitwerking

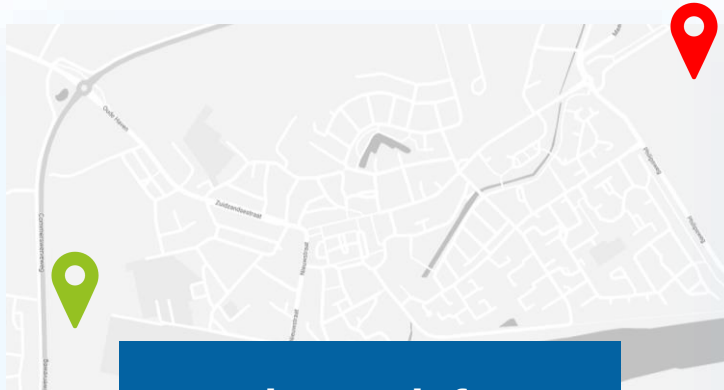
- Inrichten projectorganisatie
- Definitief ruimtelijk ontwerp (op perceelniveau)
- Aanpassen van bestemmingsplannen
- Definitief programma van eisen en ontwerp per gebouw



Businesscase **3 Alternatieven**

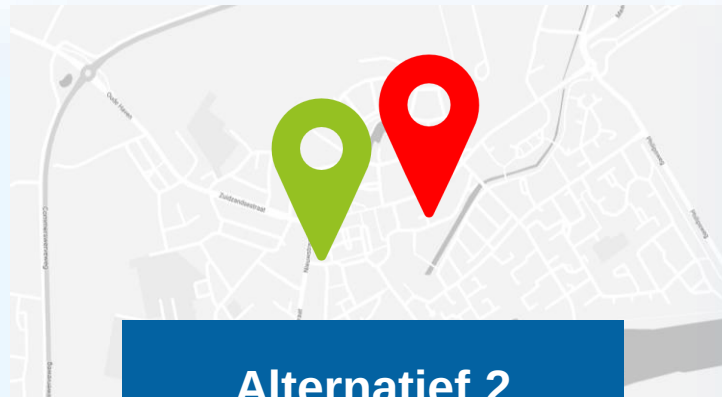


De alternatieven



Alternatief 1

- Gemeente Sluis en ZorgSaam opereren los van elkaar
- De ontwikkelingen vinden los van elkaar plaats
- = *Referentiealternatief*



Alternatief 2

- Gemeente Sluis en ZorgSaam ontwikkelen samen
- Een grotere impuls voor Oostburg en de regio is mogelijk



Alternatief 3

- Gemeente Sluis en ZorgSaam ontwikkelen samen met andere partijen/vastgoedeigenaren aan een integrale aanpak

Alternatief 1: Referentiemodel

Gemeente

Gemeentehuis

- Verbouw
- Nieuwbouw

Zwincollege

- Verbouw
- Nieuwbouw

Sportcomplex

- Verbouw
- Nieuwbouw

ZorgSaam

Stelle

- Nieuwbouw op eigen terrein

GCA

- Nieuwbouw op eigen terrein

Vastgoedeigenaren

Individuele ontwikkelingen

- Verschillende initiatieven in het kader van
Subsidieregeling Hergebruik
Leegstaande Panden
- Compacter centrum via
Stedelijke Ruil Verkaveling

Alternatief 2a: Samenwerking Gemeente - Zorgsaam

Gemeente

Gemeentehuis

- Nieuwbouw op locatie schoolplein/parkeerterrein

Zwincollege

- Nieuwbouw op locatie Stelle (ZorgSaam)

Sportcomplex

- Verbouw
- Nieuwbouw

ZorgSaam

Stelle

- Nieuwbouw op locatie gemeentehuis (Gemeente)

GCA

- Nieuwbouw op locatie Time-Out (Gemeente)

Vastgoedeigenaren

Individuele ontwikkelingen

- Verschillende initiatieven in het kader van Subsidieregeling Hergebruik Leegstaande Panden
- Compacter centrum via Stedelijke Ruil Verkaveling

Alternatief 2b: Samenwerking Gemeente - Zorgsaam

Gemeente

Gemeentehuis

- Inpassen in MFC

Zwincollege

- Nieuwbouw op locatie Stelle
(ZorgSaam)

Primair onderwijs / Kinderopvang

- Nieuwbouw op campus

Sportcomplex

- Verbouw
- Nieuwbouw

ZorgSaam

Stelle

- Nieuwbouw op locatie
gemeentehuis (Gemeente)

GCA

- Nieuwbouw op locatie Time-
Out (Gemeente)

Vastgoedeigenaren

Individuele ontwikkeling

- **Individuele ontwikkelingen**
- Verschillende initiatieven in het kader van Subsidieregeling Hergebruik Leegstaande Panden
- Compacter centrum via Stedelijke Ruil Verkaveling

Alternatief 3: Integrale aanpak

Gemeente

Gemeentehuis

- Verbouw
- Nieuwbouw op andere locatie
- Inpassen in MFC

Zwincollege

- Nieuwbouw op andere locatie

Primair Onderwijs/Kinderopvang

- Nieuwbouw op campus

Sportcomplex

- Verbouw
- Nieuwbouw op andere locatie

ZorgSaam

Stelle

- Nieuwbouw op locatie gemeentehuis (**Gemeente**)
- Nieuwbouw in centrum (**VVEE**)

GCA

- Nieuwbouw op locatie Time-Out (**Gemeente**)
- Nieuwbouw in het centrum (**VVEE**)

Vastgoedeigenaren

Vereniging van Vastgoedeigenaren Eenhoornstad

- Centrum: gebied Eenhoornplantsoen, Ledelplein en Raadhuisplein
- Sportcampus: Koppeling Sportcomplex De Eenhoorn – Euregiotuinen
- Locatie oude manege / Kinderopvang en voormalige PWA school / nieuwbouw Emergis
- Vrijkomende locatie(s) Tragel

Kansen en risico's (op hoofdlijnen)



- ***Alleen ga je sneller!***
- Kans: snelle ontwikkeling
- Risico: investeringen komen niet van de grond, mogelijk vertrek van voorzieningen, maatschappelijke impact nihil



- ***Samen sta je sterk!***
- Kans: synergie bij ontwikkeling, vastgoed Gemeente en ZorgSaam toekomstbestendig
- Risico: maatschappelijke impact gering / centrum profiteert onvoldoende mee



- ***Samen kom je verder!***
- Kans: maatschappelijke impact groot, duurzame ontwikkeling voor centrum
- Risico: tijdspad, benodigde samenwerking vastgoedeigenaren



Programma's & Uitgangspunten





1. Wonen



2. Zorg



3. Retail en horeca



Voorzieningen zoals onderwijs en sport

Uitgangspunten
voor vier
thema's

*Wat leveren we op?
Wat moet er nog voor het GO or NO GO moment gebeuren (en door wie)?
Wat kan later (na GO)?*

Programma & uitgangspunten

Wonen, Zorg, Retail / horeca en Voorzieningen (Onderwijs en Sport)

Data verzamelen

Deels aanwezig, aan te vullen met o.a. marktverkenning / desk research



Analyseren / interpreteren

Integraal betekenis geven aan beschikbare data



Conclusies trekken

Onderbouwen van uitgangspunten



Vast te stellen uitgangspunten

Inhoudelijke, ruimtelijke en kwantitatieve uitgangspunten



Globaal ruimtelijk ontwerp





Op gemeenteniveau

Een globaal ruimtelijk ontwerp, waarin (op kaart) de capaciteit en spreiding is aangegeven voor onderstaande voorzieningen **over de verschillende kernen**:

- Wonen
- Zorg
- Detailhandel
- Voorzieningen (o.a. Onderwijs en Sport)

De capaciteit en spreiding wordt onderbouwd op grond van de inhoudelijke, ruimtelijke en kwantitatieve uitgangspunten.



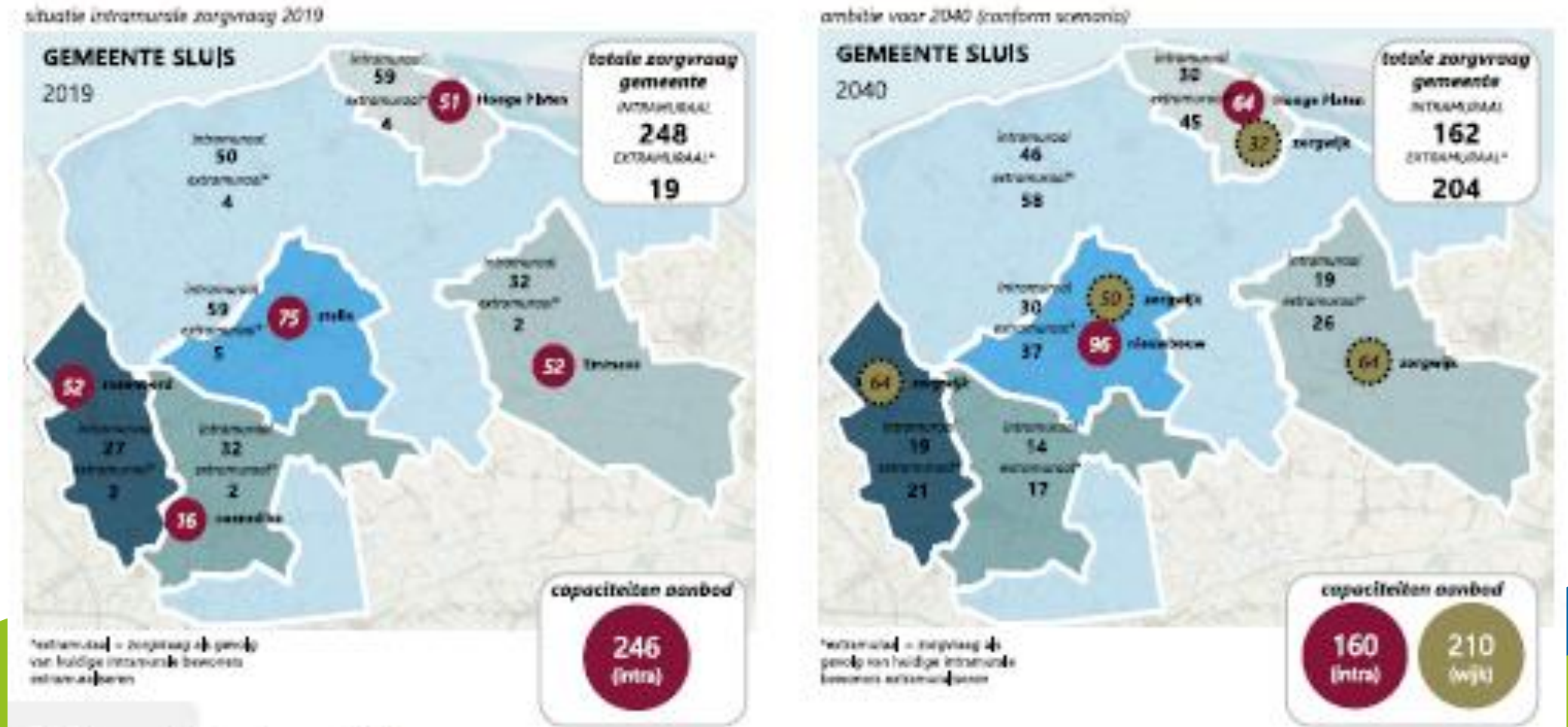
Voor de kern Oostburg

Een globaal ruimtelijk ontwerp, waarin (op kaart) de capaciteit en spreiding is aangegeven voor de verschillende voorzieningen **binnen de kern Oostburg**:

- Wonen
- Zorg
- Detailhandel
- Voorzieningen (o.a. Onderwijs en Sport)

De capaciteit en spreiding wordt onderbouwd op grond van de inhoudelijke, ruimtelijke en kwantitatieve uitgangspunten.

Globaal ruimtelijk ontwerp gemeentelijk niveau (per thema)



Globaal ruimtelijk ontwerp kern Oostburg



Bovenstaande afbeelding is slechts een illustratie van een op te leveren infographic ruimtelijk ontwerp !



Concept Samenwerkings- overeenkomst



Samenwerkingsovereenkomst

1. Begripsbepalingen
2. Doel van de overeenkomst
3. Uitgangspunten
4. Activiteiten
5. Organisatie en overlegstructuur
6. Kosten
7. Planning en tijdschema
8. Duur van de overeenkomst
9. Diversen
10. Bijlagen; waaronder tenminste; business-concept, businesscase, planning, voorstel voor risicoverdeling, eventueel statuten, aandeelhouderovereenkomst, etc. van de gezamenlijke rechtspersoon.
11. Ondertekening



Risico's en randvoorwaarden



⚠ Risico's en randvoorwaarden

Organisatorisch

Risico	Beheersmaatregel
Kwetsbaarheid ambtelijke organisatie	Denkrichting: Sterke projectorganisatie met eigen directeur/bestuur, werkend vanuit meerjarige opdracht vanuit Gemeente en ZorgSaam. En met eigen budget en verantwoordelijkheden
Bestuurlijke kwetsbaarheid	idem
Aansturing en kosten uitvoerings-/projectorganisatie	Idem
Bemensing projectorganisatie (vinden we de juiste mensen?)	Duidelijke rol-/functiebeschrijving en ideevorming werving

Juridisch

Risico	Beheersmaatregel
Niet beschikbaar stellen benodigde investeringskrediet door gemeenteraad (en/of RvB/RvT ZorgSaam)	
Tussentijdse stijging bouwkosten	Marge in businnescases (Rebel)
Kosten projectorganisatie en inhuur expertise	Samenwerkingsovereenkomst (Rebel)
Waardeopdriving benodigde locaties bij presentatie c.q. concretisering ruimtelijk ontwerp	

Financieel

Risico	Beheersmaatregel
Niet beschikbaar stellen benodigde investeringskrediet door gemeenteraad (en/of RvB/RvT ZorgSaam)	
Tussentijdse stijging bouwkosten	Marge in businnescases (Rebel)
Kosten projectorganisatie en inhuur expertise	Samenwerkingsovereenkomst (Rebel)
Waardeopdriving benodigde locaties bij presentatie c.q. concretisering ruimtelijk ontwerp	



Schets vervolgtraject

(incl. planning en begroting)



Welke **stappen** moeten worden gezet na het GO-moment?

En wat en wie hebben we daarvoor nodig?

En wat kost dat en mag dat kosten?



Schets vervolgtraject (incl. planning en begroting)

Inrichten projectorganisatie



**Definitief ruimtelijk ontwerp / stedenbouwkundige visie kern
Oostburg**



**Programma van Eisen en Ontwerp van afzonderlijke gebouwen /
projectonderdelen**



**Uitwerking bestemmingsplannen (in het kader van zorgwijk/-
cirkels, plancapaciteit, etc.)**



Globale planning / tijdpad vervolg Verkenning



Tot half oktober: Afronden verkenning

Uitgangspunten

Businesscase

Globaal ontwerp

Concept
overeenkomst



Half oktober - half november: Peilen draagvlak

Intern

Raad

Stakeholders

Inwoners



Half november – eind december: Besluitvorming

Staf (15/11)

B&W (23/11)

Commissie (ntb)

Raad (23/12)



Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

Samen geven we onze toekomst vorm