

Waarom een verkenning?

Afgelopen half jaar hebben de gemeente Sluis en ZorgSaam Zorggroep de haalbaarheid verkend van ideeën die belangrijke voorzieningen in de gemeente Sluis behouden en versterken. Er is nagedacht over de impulsen die nodig zijn aan de zorg, de woningmarkt, onderwijs en sport in Oostburg, Breskens, Sluis, IJzendijke en Aardenburg. Voor ZorgSaam zijn haar locaties De Stelle en Antonius aanleiding voor de verkenning. Die zijn niet meer van deze tijd en moeten verduurzaamd worden. Hetzelfde geldt voor het gemeentehuis en de huisvesting van het Zwin College. Niets doen is geen optie, omdat investeringen in die gebouwen noodzakelijk zijn. Nu die investeringen op verschillende fronten tegelijk nodig zijn, is het de vraag of daarin samengewerkt kan worden en of er meteen ook iets gedaan kan worden aan de toenemende leegstand van winkels in Oostburg. En mogelijk kunnen er dan ook nieuwe woningen komen voor ouderen, gezinnen en starters.

Het is dus de vraag welke opties er allemaal zijn en wat er haalbaar is. Het verkenningsteam heeft dat in kaart gebracht, in samenspraak met zorgaanbieders, onderwijsinstellingen, kinderopvang, ondernemersverenigingen, sportverenigingen, huisartsen, apothekers, winkeliers, vastgoedeigenaren, makelaars, projectontwikkelaars, ministeries, adviesraden, stads- en dorpsraden, woningcorporatie, zorgverzekeraar, zorgkantoor, GGD en de provincie Zeeland. Er blijken drie ontwikkelrichtingen mogelijk. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over één van die richtingen, kunnen de betrokken partijen daar - samen met onder meer inwoners en ondernemers - vorm en inhoud aan gaan geven. Pas dan komen er concrete plannen en tekeningen; die zijn er nu nog niet.

Resultaat van de verkenning

Uit de verkenning blijkt dat er voor hetzelfde bedrag (of zelfs nog iets minder) om de bestaande panden van ZorgSaam en de gemeente te verduurzamen, ook gekozen kan worden voor volledige nieuwbouw die dan bovendien een andere ordening krijgt. Er ontstaan dan kansen om nieuwe woningen te bouwen en er wordt iets aan de leegstand van winkels in Oostburg gedaan. Het derde alternatief, waarin de gemeente Sluis, ZorgSaam en vastgoedeigenaren samen optrekken, levert de meeste kansen voor een vitaal en toekomstbestendig West Zeeuws-Vlaanderen als geheel en Oostburg in het bijzonder. Ondernemers, onderwijs, zorg en de gemeente zijn bereid hier samen de schouders onder te zetten en tot concrete plannen te komen.

Waar wordt straks over besloten?

Het verkenningsteam heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn en of die alternatieven haalbaar zijn. Hierbij is gekeken naar de maatschappelijke impact, de kosten en de manier waarop alle betrokken partijen daadwerkelijk kunnen en willen samenwerken. Het gaat enorm veel tijd, energie en geld kosten om de plannen uit te werken. De gemeenteraad van Sluis neemt daarom een besluit welk alternatief haar voorkeur heeft en dus kaderstellend wordt. Daarmee wordt duidelijk welk alternatief er uitwerking krijgt. Een keuze is sowieso nodig, omdat ver- of nieuwbouw van een aantal gebouwen in de komende jaren noodzakelijk is en het maken van plannen niet langer op zich kan laten wachten.

Wat gaat er gebeuren na het besluit?

Nadat er één alternatief is gekozen, moet dat nog helemaal vorm en inhoud gaan krijgen. Dat doen de betrokken partijen niet alleen; daar is inbreng voor nodig van onder meer inwoners en ondernemers. Er zal goed geluisterd worden naar de levende wensen en behoeften, zodat er een ruimtelijk ontwerp komt met concrete plannen die het wonen, leren, werken en leven in West Zeeuws-Vlaanderen versterken.

Achtergronden en aanleidingen voor de verkenning

<h3>Zorgkloof</h3> <p>Meer mensen hebben zorg nodig en er zijn minder handen om zorg te bieden. Dat vraagt om slim organiseren, voorzieningen dichtbij elkaar en goede werkomstandigheden.</p>	<h3>Leefbaarheid</h3> <p>Onderwijs, zorg, detailhandel staan onder druk. Zij hebben het moeilijk en vragen actie, zodat voorzieningen behouden blijven en mogelijk versterkt worden.</p>	<h3>Personeels-tekorten</h3> <p>Er zijn tekorten op de arbeidsmarkt. Het is zaak mensen te behouden én aan te trekken; zeker jonge gezinnen. Onderwijs, sport en andere voorzieningen zijn daar essentieel voor.</p>	<h3>Voortgezet onderwijs</h3> <p>Jaarlijks gaat geld verloren aan te ruime huisvesting. Die moet op orde komen, passend bij leerlingaantallen, onderwijs en verduurzamingseisen.</p>
<h3>Zorg ontwikkelt naar geclusterd wonen</h3> <p>Met goede zorg kunnen mensen langer zelfstandig wonen. Dat vraagt geclusterde woonvormen. Voor intensieve verpleeghuiszorg zijn er eigentijdse centra nodig voor zorg.</p>	<h3>Leegstand centrum Oostburg</h3> <p>Oostburg heeft leegstand in het centrum. Leegstaande panden een woonbestemming geven en winkels concentreren in een paar straten, maakt het centrum aantrekkelijker.</p>	<h3>Verduurzamings-opgave gebouwen</h3> <p>De gemeente en ZorgSaam moeten panden voor 2030 verduurzamen: zowel het gezondheidscentrum, ouderenzorglocaties, het schoolgebouw als het gemeentehuis.</p>	<h3>Mismatch woningmarkt</h3> <p>Het woningaanbod past niet goed meer bij de vraag. Er zijn aantrekkelijke woningen nodig voor ouderen, gezinnen en starters.</p>

De drie mogelijkheden in het kort

Welke alternatieven zijn op haalbaarheid onderzocht?

<h3>Alternatief 1</h3> <p>Hierbij komt er een centrum voor wonen met zorg, een zorgwijk en een medisch centrum met geïntegreerd gezondheidscentrum op de gronden van ZorgSaam. Vernieuwing van het Zwin College en het gemeentehuis vinden plaats op de bestaande locatie. ZorgSaam en de gemeente Sluis werken afzonderlijk aan de realisatie.</p>	<h3>Alternatief 2</h3> <p>De gemeente en ZorgSaam werken hierbij samen. Het centrum voor wonen met zorg komt op de huidige plek van het gemeentehuis. Er komt een campus op de gronden van ZorgSaam en het Zwin College. Op die campus komen het Zwin College, het medisch centrum en woningbouw, aangevuld met: het gemeentehuis (variant a), of een basisschool met kinderopvang, waarbij het gemeentehuis zich dan in het bestaande gebouw van de basisschool vestigt (variant b).</p>	<h3>Alternatief 3</h3> <p>De verenigde vastgoedeigenaren in het centrum doen ook mee. Het neemt alternatief 2b als vertrekpunt. Door in het centrum een zorgwijk te realiseren, komt er een bundeling van detailhandel in een compacter centrumgebied. Het medisch centrum met een gezondheidscentrum komt hierbij in het centrum of op de campus.</p>
---	---	--

De complete verkenningrapport is te vinden op www.gemeentesluis.nl/vitaalwestzeeuwsvlaanderen. De alternatieven zijn op haalbaarheid en kosten onderzocht. Nadat de gemeenteraad zich uitspreekt over een alternatief, kan er samen met inwoners, ondernemers en belangstellenden nagedacht gaan worden over de manier waarop dat alternatief vorm en inhoud krijgt. Pas dan komen er concrete plannen en tekeningen; die zijn er nu nog niet.

“ De zorg, het onderwijs en de winkeliers in onze regio hebben het moeilijk. Niet alleen vanwege de coronacrisis, maar al langer. De gemeente kan de zorg, het onderwijs of het ondernemerschap niet overnemen, maar kan wel helpen de zaken anders te organiseren, waardoor het aanbod overeind blijft of zelfs beter wordt. Uit onze verkenning blijkt dat er besparingen op huisvesting mogelijk zijn, waardoor er meer geld overblijft voor het onderwijs en de zorg. En om meer rendement te halen op winkelpanden. De zorg, het onderwijs en de winkeliers zouden daar erg mee geholpen zijn. De inwoners vanzelfsprekend ook, omdat zij gebruik kunnen blijven maken van essentiële voorzieningen die waar mogelijk zelfs versterkt worden. En allemaal zonder dat het meer kost dan wat er toch al uitgegeven moet worden. ”



Jeroen Koppert - Voorzitter van het verkenningsteam

<h3>Uitgangspunten en uitwerken beleid 2015 - 2017</h3> <p>In 2015 (Visie Krachtig Verbonden) en 2017 (Toekomstige zorg) is beleid vastgesteld voor wonen, zorg, arbeidsmarkt en voorzieningen.</p>	<h3>Verkenning 2021</h3> <p>Met een haalbaarheids-onderzoek is verkend wat er mogelijk is.</p>	<h3>Besluit raad Januari 2022</h3> <p>Het besluit van de gemeenteraad geeft een financieel en inhoudelijk kader voor de planvorming.</p>	<h3>Planvorming 2022</h3> <p>Vanuit de kaders worden plannen concreet uitgewerkt samen met inwoners, medewerkers en belangstellenden.</p>	<h3>Uitwerking en realisatie 2023-2033</h3> <p>Nadat een masterplan is uitgewerkt en goedgekeurd, start de verdere uitwerking van deelplannen en volgt daarop de realisatie van alle projecten.</p>
---	--	--	---	---

