

# Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen

## Niets doen is geen optie. We hebben onze voorzieningen te behouden en te versterken!

### Wat is de aanleiding?

De leefbaarheid in West Zeeuws-Vlaanderen staat onder druk. Jongeren trekken weg, winkels staan leeg en voorzieningen voor sport en cultuur verschromelen. Er zijn woningen nodig voor ouderen, gezinnen én starters. En we hebben jonge mensen nodig voor onze arbeidsmarkt. ZorgSaam Zorggroep wil en moet investeren in het Gezondheidscentrum Antonius en de ouderenzorg. Datzelfde geldt voor de gemeente Sluis, die in ieder geval het gemeentehuis en het schoolgebouw van het Zwin College moet vernieuwen. Op verschillende fronten zijn tegelijk investeringen nodig. Door samen te werken, kan een impuls gegeven worden aan zorg, onderwijs, winkels en wonen. En daarmee aan de toekomstige leefbaarheid van de regio. ZorgSaam en de gemeente hebben dat onderzocht. **Wat is de opgave? En welke oplossingen zien we?**



Mismatch op de woningmarkt



Personeelstekorten in onder andere de zorg



Leegstand in het centrum van Oostburg



Voortgezet onderwijs vraagt om investeringen



Verduurzamingsopgave school, gezondheidscentrum, ouderenzorglocatie en gemeentehuis



Zorg

De personeelstekorten knellen met de groeiende zorgbehoefte. In combinatie met de wens om langer zelfstandig te wonen, vraagt dat nieuwe manieren van wonen voor ouderen. Verzorgingshuizen worden dan zorgwijken. Geen klein kamertje meer in een complex, maar zelfstandig wonen in hofjes of appartementen. Met (verpleeg)zorg én winkels, huisarts, apotheek en dagbesteding in de buurt. De 24-uurs zorg blijft beschikbaar in alle kernen. Net als de thuiszorg. Intensieve verpleegzorg met speciale apparatuur en gespecialiseerd personeel blijft in Oostburg en Breskens. Daar komen ook gezondheidscentra (o.a. huisarts, wijkverpleging en fysiotherapie). Het medisch centrum in Oostburg is een integraal gezondheidscentrum met gespecialiseerde ziekenhuiszorg (poliklinisch spreekuur medisch specialisten, diagnostiek zoals lab en röntgen, medische ingrepen, etc.).



Zorgkloof

Meer mensen hebben zorg nodig en er zijn minder 'handen'. Dat vraagt om een efficiënte organisatie van zorg, voorzieningen dicht bij elkaar en om goede werkomstandigheden waarmee personeel is te behouden, aan te trekken en werkdruk is te verminderen.



Onderwijs

Het schoolgebouw van het Zwin College ziet er op het oog nog goed uit. Toch gaat er elk jaar veel geld naar het onderhoud en een stijgende energierekening. Het gebouw is te groot, niet duurzaam en past niet bij het onderwijs van nu: in kleine groepjes, projectmatig en interactief. Een nieuw gebouw kost eenmalig veel geld, maar zorgt er wel voor dat het voortgezet onderwijs structureel geholpen is. Dat is nu echt nodig, want tijdelijke bijdragen die het onderwijs nu overeind houden, stoppen binnenkort. Nieuwbouw is overigens goedkoper dan verbouw. Door ook de kinderopvang en het basisonderwijs bij die nieuwbouw te betrekken, ontstaat er een campus waar doorgaande zorg- en leerlijnen mogelijk zijn van 0 tot 18 jaar. En de voorzieningen zijn onderling te benutten. Ook de nabijheid van sport- en zorgvoorzieningen biedt veel kansen voor het onderwijs en de ontwikkeling van kinderen.



Winkels

De detailhandel heeft het zwaar, onder meer door het online shoppen. Voor Oostburg is straks ongeveer 17,5% minder winkelruimte nodig. Door winkels te concentreren in een paar straten, is bijna de volledige leegstand in het centrum op te lossen. Panden die door die verplaatsing leeg komen te staan, worden woningen. Ook zijn alternatieve invullingen van winkelpanden mogelijk, waarbij de winkelier bijvoorbeeld ook rendement haalt uit de bovengelegen (zorg)woning. Hiermee is een gemengd verblijfsgebied met winkels, wonen en horeca mogelijk. Vastgoedeigenaren en winkeliers willen samenwerken aan deze metamorfose. Ze vragen daar geen geld voor van de gemeente of van de zorg, maar er is wel medewerking nodig bij het veranderen van bestemmingsplannen en het aanvragen van Rijkssubsidie.



Wonen

Vanaf 1985 is er in de regio niet of nauwelijks gebouwd. Het woningaanbod sluit daardoor niet meer aan bij eisen en wensen van deze tijd. Er ligt nu een plan om de komende 10 jaren een inhaalslag te maken door circa 845 nieuwe woningen te bouwen. Dit is mogelijk met het schrappen van onbenutte plancapaciteit. Ongeveer 20% van de woningen is voor ouderen. Dat is nodig vanwege de vergrijzing. 40% is voor jonge gezinnen. Dat is belangrijk voor het behouden en aantrekken van personeel en de onderwijs- en sportvoorziening. En 40% is voor mensen waarvan de kinderen inmiddels het huis hebben verlaten. Dit stimuleert de doorstroming op de woningmarkt.



Wie heeft inbreng gehad?

Er zijn gesprekken gevoerd 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. Individuele burgers zijn uitgenodigd voor informatieavonden. Tijdens kernbezoeken van het college is afgelopen jaren uitgebreid gesproken over de toekomst van de zorg.



De gemeente moet komende jaren ongeveer 28 miljoen uitgeven voor de verduurzaming van haar gebouwen. Dit om aan de wettelijke eisen in 2030 en 2050 te voldoen. De vraag was of er met eenzelfde soort investering ook een impuls gegeven kan worden aan zorg, onderwijs, winkels en wonen. Oftewel: **een kwaliteitslag voor heel West Zeeuws-Vlaanderen én een impuls aan de toekomstige leefbaarheid van de regio.** Het haalbaarheidsonderzoek geeft aan dat kosten van het aanpassen van de gebouwen vergelijkbaar zijn met nieuwbouw op elkaars grondgebied. Bij nieuwbouw ontstaan mogelijkheden voor het anders organiseren van de zorg, het realiseren van een onderwijscampus en het creëren van een vernieuwd winkelkerngebied in Oostburg. Dezelfde investering kan dus een veel grotere maatschappelijke impact hebben.

### Eerst besluiten over de richting. Daarna samen plannen maken.

Aan de gemeenteraad van Sluis is gevraagd richting te kiezen en in te stemmen met het inrichten van een projectorganisatie. Die krijgt de opdracht concrete plannen en planningen te maken. Dat doen de gemeente en ZorgSaam niet alleen; daar is inbreng voor nodig van onder meer inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Er zal goed geluisterd worden naar de levende wensen en behoeften. Die worden verwerkt in een masterplan en een ruimtelijk ontwerp die het wonen, leren, werken en leven in West Zeeuws-Vlaanderen versterken. Het voorstel aan de raad is om hier een jaar de tijd voor te nemen, zodat we iedereen goed kunnen spreken en betrekken. Daarna wordt het masterplan voorgelegd aan inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeenteraad. Als zij instemmen met de plannen, kan pas worden gestart met de realisatie van de deelprojecten. Ook daarvoor geldt weer een ontwerpfase. Als die is afgerond, kan er daadwerkelijk worden gebouwd. We staan dus pas aan het begin.

De gemeente moet komende jaren ongeveer 28 miljoen uitgeven voor de verduurzaming van haar gebouwen. Dit om aan de wettelijke eisen in 2030 en 2050 te voldoen. De vraag was of er met eenzelfde soort investering ook een impuls gegeven kan worden aan zorg, onderwijs, winkels en wonen. Oftewel: **een kwaliteitslag voor heel West Zeeuws-Vlaanderen én een impuls aan de toekomstige leefbaarheid van de regio.** Het haalbaarheidsonderzoek geeft aan dat kosten van het aanpassen van de gebouwen vergelijkbaar zijn met nieuwbouw op elkaars grondgebied. Bij nieuwbouw ontstaan mogelijkheden voor het anders organiseren van de zorg, het realiseren van een onderwijscampus en het creëren van een vernieuwd winkelkerngebied in Oostburg. Dezelfde investering kan dus een veel grotere maatschappelijke impact hebben.

**Uitgangspunten en uitwerken beleid 2015 - 2017**

In 2015 (Visie Krachtig Verbonden) en 2017 (Toekomstige zorg) is beleid vastgesteld voor wonen, zorg, arbeidsmarkt en voorzieningen.

**Verkenning 2021**

Met een haalbaarheids-onderzoek is verkend wat er mogelijk is.

**Besluit raad Januari 2022**

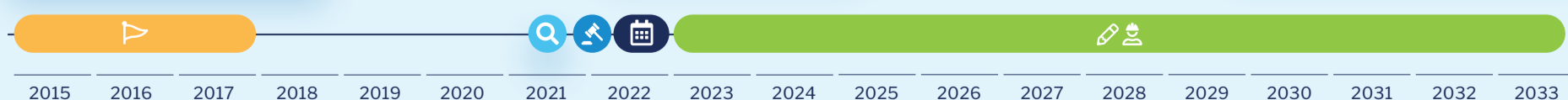
Het besluit van de gemeenteraad geeft een financieel en inhoudelijk kader voor de planvorming.

**Planvorming 2022**

Vanuit de kaders worden plannen concreet uitgewerkt samen met inwoners, medewerkers en belangstellenden.

**Uitwerking en realisatie 2023-2033**

Nadat een masterplan is uitgewerkt en goedgekeurd, start de verdere uitwerking van deelplannen en volgt daarop de realisatie van alle projecten.



**Verkenningsrapport inzien?** Het complete verkenningsrapport is te vinden op [www.gemeentesluis.nl/vitaalwestzeeuwsvlaanderen](http://www.gemeentesluis.nl/vitaalwestzeeuwsvlaanderen). Diverse alternatieven zijn op haalbaarheid en kosten onderzocht. Nadat de gemeenteraad zich op 27 januari 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.