Datum vergadering	12 november 2026
Omschrijving agendapunt	Vaststellen ontwikkelrichting Vitaal Oostburg en herbevestiging Time Out locatie voor nieuwbouw gemeentehuis
Portefeuillehouder	Wethouders M. van Oostenbrugge & C. Simons

Samenvatting

Voorliggend voorstel gaat over de verdere ontwikkelrichting van het programma Vitaal Oostburg, de herbevestiging van de locatie van het nieuwe gemeentehuis en invulling van de vrijkomende plek. Nadat de samenwerking tussen de gemeente en ZorgSaam werd beëindigd, ontstond de vraag of de eerder gekozen Time Out-locatie nog steeds de beste plek was voor nieuwbouw van het gemeentehuis.

Het college heeft verschillende locaties onderzocht op de aspecten tijd, ruimtelijke kwaliteit, kosten en risico's. Uit deze vergelijking blijkt dat de Time Out-locatie het beste aansluit bij de doelstellingen van Vitaal Oostburg. Bouw op de huidige gemeentehuislocatie zou leiden tot hogere kosten, langere procedures, tijdelijke huisvesting en minder ruimte voor andere maatschappelijke functies.

Door het gemeentehuis naar de Time Out-locatie te verplaatsen, komt het Centrumgebied vrij voor een nieuwe invulling. Het college ziet hier kansen voor een aantrekkelijke verbinding tussen het winkelcentrum en de supermarkten. Daarbij krijgt de HEMA een belangrijke rol als verbindende schakel tussen beide gebieden. Dit moet de aantrekkelijkheid en economische vitaliteit van het centrum versterken.

Daarnaast wordt het Centrumgebied beschouwd als de meest geschikte locatie voor zorggeschikte woningen. Vanwege de vergrijzing in Oostburg is er een groeiende behoefte aan woningen voor ouderen dicht bij voorzieningen. In de plannen is ruimte voorzien voor circa 80 tot 85 zorggeschikte appartementen, waarvan een groot deel betaalbaar en sociaal moet zijn.

Voor de Zuidwestrand wordt ingezet op woningbouw, onderwijs en sportvoorzieningen. Hier kunnen ongeveer 260 woningen worden gerealiseerd. Het college concludeert dat snelle besluitvorming noodzakelijk is om vertraging, hogere kosten en risico's voor subsidies te voorkomen. Daarom wordt voorgesteld het besluit uit 2024 te handhaven en de Time Out-locatie definitief te bevestigen als locatie voor het nieuwe gemeentehuis

Aan de raad,

Inleiding
De hoofddoelstelling van het programma Vitaal Oostburg is te komen tot een toekomstbestendig voorzieningenniveau op het gebied van zorg, onderwijs en sport. In lijn met het advies van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en het addendum op het coalitieakkoord uit februari 2024 werd 4 juli 2024 besloten tot nieuwbouw van het gemeentehuis op de Time Out locatie.

Toen in december 2025 het college van B&W en het bestuur van ZorgSaam besloten om de wijze van samenwerken -zoals die was vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst en de daarbij horende Grondruilovereenkomst- te beëindigen, stelde de raad deze vragen:

1. Het gemeentehuis moest plaats maken voor het Centrum voor Wonen met Zorg (CWZ). Wat betekent het voor de afwegingen en de besluitvorming van juli 2024 dat het nieuwe gemeentehuis op de Time Out locatie wordt gebouwd, nu de huidige plek (theoretisch) beschikbaar blijft?
2. Als het gemeentehuis op de locatie Time Out wordt gebouwd, wat komt er dan op de plek van het huidige gemeentehuis?

Op 19 januari 2026 vond een informatieve raadsbijeenkomst plaats over Vitaal Oostburg. In de raadsbijeenkomst van 5 februari 2026 zijn de conclusies van die avond als volgt vastgesteld:

- *“De ontwikkeling van de onderwijs- en sportcampus kan gewoon doorgaan, mede in verband met de regiodeal";*
- *“De ontwikkelingen rondom het gemeentehuis worden ‘on hold’ gezet. Het één en ander wordt morgen in het college nader besproken naar aanleiding van de opmerkingen die deze avond zijn gemaakt";*
- *“Het college zal zo snel mogelijk met een brief komen over het verdere proces van het gemeentehuis en het archief. De eventuele zorgwoningen die geplaatst zouden worden op de huidige locatie gemeentehuis worden hierin meegenomen".*

In de bovengenoemde brief (van 28 januari 2026) gaf het college bij de raad aan om besluitvorming hierover voor de nieuwe bestuursperiode (na de gemeentelijke verkiezingen van maart 2026) voor te bereiden en een verkenning uit te laten voeren naar de haalbaarheid van een alternatieve (zorg)functie op de plek van het huidige gemeentehuis. In deze nota gaan we daar dieper op in.

Het belang van een totale gebiedsontwikkeling
De kern Oostburg ligt centraal in onze gemeente en huisvest belangrijke voorzieningen. Om deze voorzieningen kwalitatief hoogwaardig te houden moeten we fors investeren, keuzes maken en is een mate van concentratie nodig. Dit geldt voor het onderwijs, sport en cultuur en de zorg. Deze keuzes worden gemaakt voor de komende decennia en zijn medebepalend voor de toekomst van de gemeente Sluis. Alles hangt aan elkaar. Gerichte keuzes zijn nodig op het vlak van economie, bereikbaarheid, voorzieningen en woningbouw om onze gemeente te laten groeien tot een gemeente met een gezond toekomstperspectief. Een sterke hoofdkern Oostburg draagt dan substantieel bij aan de aantrekkelijke gemeente Sluis waar je goed kunt wonen, werken en verblijven.

Het programma Vitaal Oostburg is omvangrijk en complex. Uit onderstaande plattegrond blijkt dat Vitaal Oostburg een herontwikkeling is ter grootte van bijna een kwart van de kern. Hoe dit gebeurt, bepaalt dan ook in hoge mate het toekomstbeeld. De hierin te maken keuzes worden bepaald op basis van ruimtelijke en functionele samenhang, de volgorde in tijd en de hiermee gepaard gaande kosten.

De ontwikkeling die plaatsvindt in de blauwe cirkel omvat de ‘zorgontwikkeling’ wat door ZorgSaam verder wordt vormgegeven. In dit raadsvoorstel maken we vervolgens gemakshalve onderscheid tussen de ontwikkeling van het Centrumgebied (werktitel en groene cirkel) en het overige gebied (werktitel Zuidwestrand).



De separate vastgoedonderdelen die in de totale ontwikkeling samen komen hebben elk hun eigen belangen en mogelijke aanpak, maar moeten altijd passen en bijdragen aan de doelstellingen van het overkoepelende programma. Naast de ruimteclaim van de verschillende onderdelen binnen het plangebied hebben ze ook interactie met elkaar. Ze kunnen en moeten elkaar versterken, maar kunnen elkaar ook dwars zitten.
Juist het vinden van synergie tussen de onderdelen en de borging daarvan is de rode draad in de gebiedsontwikkeling. Die is daarmee in zijn geheel belangrijker dan de separate onderdelen en omvat méér dan de som der delen.

Herbevestiging gemeentehuislocatie
Ten aanzien van de vraag of de reeds gemaakte keuze voor het gemeentehuis op de Time Out locatie bij nader inzien een goede is nu het Centrum voor Wonen met Zorg niet op deze plaats komt, is een matrix opgesteld waarin de verschillende varianten onderling met elkaar worden vergeleken.

De aanvankelijk gestelde vraag betrof twee keuzes: de huidige locatie of Time Out. Bij nader inzien zijn er op de huidige locatie meerdere mogelijkheden. Deze zijn als volgt ingedeeld:

- Huidige bouwblok exclusief het monumentale deel (sloop en nieuwbouw);
- Huidige bouwblok inclusief het monumentale deel (verbouwing bestaande opstallen);
- Nieuw bouwblok naast huidige gemeentehuis (op parkeerplaats).

Alle varianten zijn globaal beoordeeld op de aspecten Tijd, Ruimte(lijke kwaliteit), Geld en Risico.
Zie bijlage 1. Daarbij gaat het niet zozeer om het gemeentehuis an sich, maar vooral over het effect van de locatiekeuze op de gehele gebiedsontwikkeling.
De voorgenomen bouwlocatie Time Out komt daar op alle onderdelen het beste uit.

<u>Tijd</u>
Het aanbestedingstraject voor de architectenkeuze liep al ten tijde van het besluit om de grondruil met ZorgSaam te beëindigen. Het moet weliswaar opnieuw worden gestart maar behoeft verder geen voorbereidingen. Dit in tegenstelling tot de huidige locatie waarvoor eerst het Programma van Eisen moet worden bijgesteld. Ten aanzien van planologische procedures zijn er wel verschillen maar een eventueel tijdsverlies valt weg binnen andere processtappen en leiden niet tot extra tijdsverlies. Daarnaast is voor de varianten op het huidige bouwblok tijdelijke huisvesting nodig, dit kost veel extra tijd. Per saldo zo'n 15 tot 30 maanden extra ten opzichte van de Time Out locatie.

<u>Ruimtelijke kwaliteit</u>
Het gemeentehuis bouwen op de huidige locatie betekent dat er minder ruimte overblijft voor andere functies, die wordt dan immers deels door het gemeentehuis en de daarbij behorende parkeervoorziening gebruikt. Gerelateerd aan de doelstellingen van Vitaal Oostburg blijkt ten aanzien van zorg dat juist dit de beste plek is om zelfstandig bewoonbare zorgwoningen te bouwen én is er ruimte nodig om de fysieke verbinding tussen het kernwinkelgebied en de supermarkten te bewerkstelligen. Wanneer het gemeentehuis naar de Time Out verhuist blijft hier meer ruimte voor over.
De vragen die hierbij zijn gesteld zijn:

- Wat draagt meer/beter bij aan de doelstelling om de verbinding te realiseren: veel openbare ruimte en waar mogelijk een zichtbare verbinding(slijn) of een intensiever bebouwd gebied?
- Wat heeft meer aantrekkingskracht cq trekt meer publiek om een verbindende schakel te zijn: een voorziening als de HEMA of een gemeentehuis?

<u>Geld</u>
Bouwen op de huidige locatie valt duurder uit. Dat heeft twee redenen. Enerzijds is tijd geld. Doordat de looptijd van dit onderdeel toeneemt zullen ook de projectkosten stijgen en kost dit extra rente. Voor de varianten op het huidige bouwblok komen daar de kosten voor tijdelijke huisvesting bij. Dat is kostbaar.

Bij de verbouwingsvariant is voor het monumentale deel de verduurzaming en opwaardering van het huidige gebouw meegenomen. Daarmee is het gelijk de duurste variant, hierbij hoort de kanttekening dat als het monumentale deel voor een andere functie wordt ingezet (wat buiten de scope van Vitaal Oostburg valt) die kosten uiteraard ook gemaakt moeten worden. Wat hierbij speelt is dat de keuze uit het verleden om het

monumentale deel niet te slopen of te verkopen ervoor zorgt dat elke functie die hierin komt waarschijnlijk duurder uitpakt dan op een andere plek. Dat komt omdat het een monument is dat moet worden verduurzaamd en aangepast aan de huidige tijd. Ongeacht of er een buurthuis of een gemeentehuis in komt.

Risico's
De Time Out locatie heeft ten opzichte van de andere varianten het risico dat er hier een nieuwe aansluiting nodig is. Dit wordt niet als een groot risico gezien voor de doelstellingen van Vitaal Oostburg. En, gezien het tijdsbestek dat nog nodig is voor de realisatie, ook niet voor het gemeentehuis zelf.

Om de doelstellingen van Vitaal Oostburg maximaal te faciliteren is er ruimte nodig in het Centrumgebied. Als het gemeentehuis in het Centrumgebied wordt gebouwd dan kost dit ruimte. In alle varianten van bouwen in het Centrumgebied is dit in meer of mindere mate een risico voor de doelstellingen van Vitaal Oostburg, met name ten aanzien van het realiseren van de verbinding en zorggeschikte woningen (inclusief de bijbehorende voorzieningen).

Centrumgebied
Ten aanzien van de tweede vraag -*wat zou de invulling kunnen zijn van het Centrumgebied als het nieuwe gemeentehuis wordt gerealiseerd op de locatie Time Out?*- is er op meerdere fronten sprake van een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering in het Centrumgebied. Die draagt bij aan het welslagen van de hoofddoelstellingen van Vitaal Oostburg om te komen tot een toekomstbestendig voorzieningenniveau met onderlinge versterking/wisselwerking op het gebied van zorg, onderwijs en sport. Ook door dit te verbinden met de woonopgave:

- Onderwijs- & sportcampus met wonen in het groen
- Voldoende zorggeschikte woningen in het centrum door het zorggeschikt maken van bestaande woningvoorraad en toevoeging nieuwe zorggeschikte woningen
- Aantrekkelijk zijn/worden voor jonge gezinnen

Centraal in onze "Visie op wonen, zorg, welzijn & voorzieningen" staat het voorzien in voldoende passende woningen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag, te realiseren in Oostburg en Breskens. In Oostburg bestaat -waar ongeveer een kwart van de huishoudens 75 jaar en ouder is- een duidelijke behoefte aan zorggeschikte woningen. Die behoefte neemt verder toe door de relatief sterke groei van het aandeel 60- en (met name) 75-plussers.

Door het slopen van de niet-monumentale delen van het gemeentehuis ontstaat de kans om een goede ruimtelijke en visueel aantrekkelijke verbinding te maken tussen het kernwinkelgebied (Raadhuisplein – Burchtstraat – Markt) en de supermarkten bij de Veerhoeklaan / Torenweidelaan. Door de HEMA op de juiste plek in het plangebied te positioneren, vervult de HEMA de verbindende factor tussen het kernwinkelgebied en (de omgeving van) de supermarkten. Er ontstaat een logische doorloop met de HEMA als 'tussenbestemming' tussen beide gebieden. Daardoor ontstaat een verbinding tussen boodschappen doen en winkelen. Dit versterkt het winkelcentrum.

Nog belangrijker, gezien de locatie pal in het centrum van Oostburg, met maatschappelijke en andere voorzieningen letterlijk direct om de hoek, is deze locatie binnen de gehele gebiedsontwikkeling de beste plek om zelfstandig bewoonbare zorggeschikte woningen te realiseren.

Die voorzieningen kunnen bovendien worden uitgebreid. Er ligt een opgave om als uitwerking van het beleidsplan Cultuur- & Erfgoed te onderzoeken welke functies in het Ledeltheater ondergebracht kunnen worden. Recent heeft het college van B&W daar een bestuursopdracht aan toegevoegd om in combinatie met de functies voor het Ledeltheater te onderzoeken welke herbestemming het monumentaal gemeentehuis kan krijgen. Er wordt daarbij onder andere gedacht aan het onderbrengen van maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de bibliotheek, buurthuisfunctie en leesruimte voor archiefstukken.

De sanering van de VEMA (mr. P.C. Hennequinstraat) draagt bij aan de ontwikkeling van het Centrumgebied. Met de verwerving kunnen we voorkomen dat er opnieuw een winkel in dit pand komt terwijl het compacter maken van het winkelcentrum juist het uitgangspunt is.

Wij deden een eerste marktverkenning bij een partij die in dit type vastgoed gespecialiseerd is. Zij geven aan dat hier zeker een markt voor is en de beoogde (A) locatie is hiervoor de beste plek. Het gaat dan om appartementen specifiek voor 55/60-plussers met de mogelijkheid tot extra dienstverlening op het gebied van veiligheid, gezondheid en praktische ondersteuning.

Nu zijn zorggeschikte woningen niet het woningsegment dat primair de interesse heeft van ontwikkelaars omdat dit een specifiek (en daardoor duurder) programma van eisen heeft. Dat maakt het lastig om dit volledig aan de commerciële markt over te laten om deze invulling te laten realiseren. Maar omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente, kunnen wij zelf regie nemen door hier vanuit actief grondbeleid gericht op aan te sturen en dit te faciliteren.

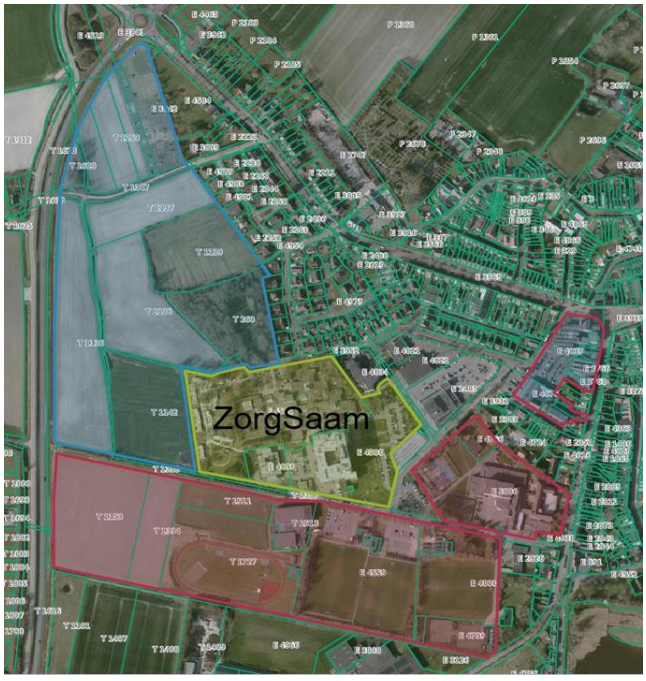
VOORSTEL

In dit voorstel wordt verder geborduurd op de geadviseerde antwoorden op de twee bestuurlijke vragen die begin van dit jaar zijn ontstaan. Ruimtelijke kwaliteit, interactie tussen de functionele onderdelen, tijd en geld zijn in de totale gebiedsontwikkeling Vitaal Oostburg de voornaamste aspecten die invloed hebben op het handhaven van het gemeentehuis op de Time Out locatie én de vrijkomende centrumlocatie reserveren voor zorg gerelateerde woningen en nieuwe huisvesting van de HEMA.

Het antwoord op de twee vragen is daarom:

1. We herbevestigen de Time Out locatie als plek voor nieuwbouw van het gemeentehuis;
2. Het vrijkomend Centrumgebied reserveren we voor (zelfstandig bewoonbare) zorggeschikte woningen waarbij de gemeente op basis van actief grondbeleid de regie neemt en een verbindingszone tussen het kernwinkelgebied en de supermarkten wordt gecreëerd.

Vanuit dit perspectief is de totale gebiedsontwikkeling verder uitgewerkt in richtinggevende ontwikkelrichtingen zoals die zijn uitgewerkt door De Essentie. Deze zijn opgedeeld in twee gebieden: het Centrumgebied en de Zuidwestrand. U treft deze rapporten in bijlagen 2 en 3.



Zuidwestrand

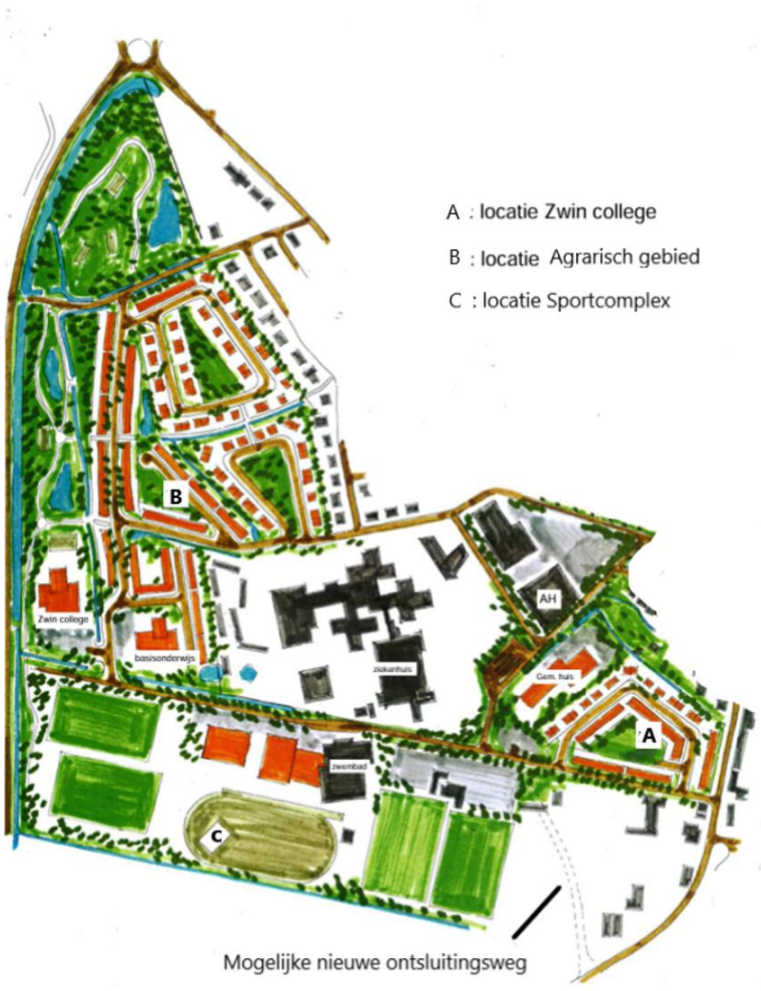
Het gebied van de Zuidwestrand beslaat het blauwe gedeelte van onderstaande kaart. De relevante percelen in het agrarisch gebied zijn nagenoeg allemaal in bezit van de gemeente of worden dit op korte termijn.

Aan de westzijde van het gebied ligt de N253. De exacte geluidscontouren zijn nu nog niet bekend, maar we moeten er rekening mee houden dat woningbouw binnen een zone van 100 m beperkt tot niet mogelijk is, tenzij met aanvullende maatregelen. Vanuit het (toekomstige) sportcomplex geldt een indicatieve milieuzone van circa 50 m.

Als gekozen wordt voor een nieuwe locatie voor het Zwin College, is het wenselijk om de ruimtereserveringen voor het Zwin College en het mogelijk in de toekomst te verplaatsen basisonderwijs in het zuidelijke deel te positioneren.

Zo benutten we de functionele samenhang met de sportcampus optimaal.
Daarbij kunnen deze functies goed binnen de geluidszone van de N253 geplaatst worden: onderwijsfuncties zijn (in tegenstelling tot woningen) juridisch niet geluidsgevoelig. En zijn dat bijvoorbeeld ook niet in praktische zin: bij geluid kan nachtrust een doorslaggevend aspect zijn, dit speelt bij scholen niet.

Hiermee rekening houdend, resteert er een ontwikkelgebied van circa 9,4 ha voor woningbouw. We zetten in op een groene en landschappelijke omgeving, met beperkte woningdichtheid. 50% van uitgeefbare woningbouw binnen deze 9,4 ha wordt goed mogelijk geacht. Uit marktverkenning (gevoerde gesprekken met makelaars) blijkt dat er behoefte bestaat aan grondgebonden nultredenwoningen op kleinere kavels. Met name voor gepensioneerden die wel kleiner willen gaan wonen maar niet in een appartement. Dit zorgt ook voor de benodigde doorstroming op de woningmarkt.



De nieuwe betaalbaarheidseisen leiden tot kleinere kavels, waardoor er meer ruimte over is voor openbaar gebied en verblijfsruimte. Op basis daarvan kunnen circa 260 woningen worden gerealiseerd. Verdeeld over de categorieën betaalbaar (vastgestelde maximale prijs binnen bepaalde categorie), sociale huur en vrije sector betekent dit afgerond 175 betaalbare woningen waarvan 78 woningen sociale huur en 85 woningen in de vrije sector.

Op basis hiervan is een zogenaamde bouwmassastudie gedaan: dit is een visualisering van het vastgoed in het beschikbare gebied, rekening houdend met bovengenoemde omgevingsaspecten. Dit is nadrukkelijk géén ontwerp, maar een controle of ‘het past”. Nevenstaande impressie geeft de studie weer:

In het gebied wordt rekening gehouden met de mogelijke komst van het Zwin College, er is daarvoor een kavel van circa 1,1 ha gereserveerd.

Dit geldt ook voor het basisonderwijs. Hiervoor is circa 5.000 m2 indicatief ingetekend voor een nieuw schoolgebouw met buitenruimte.

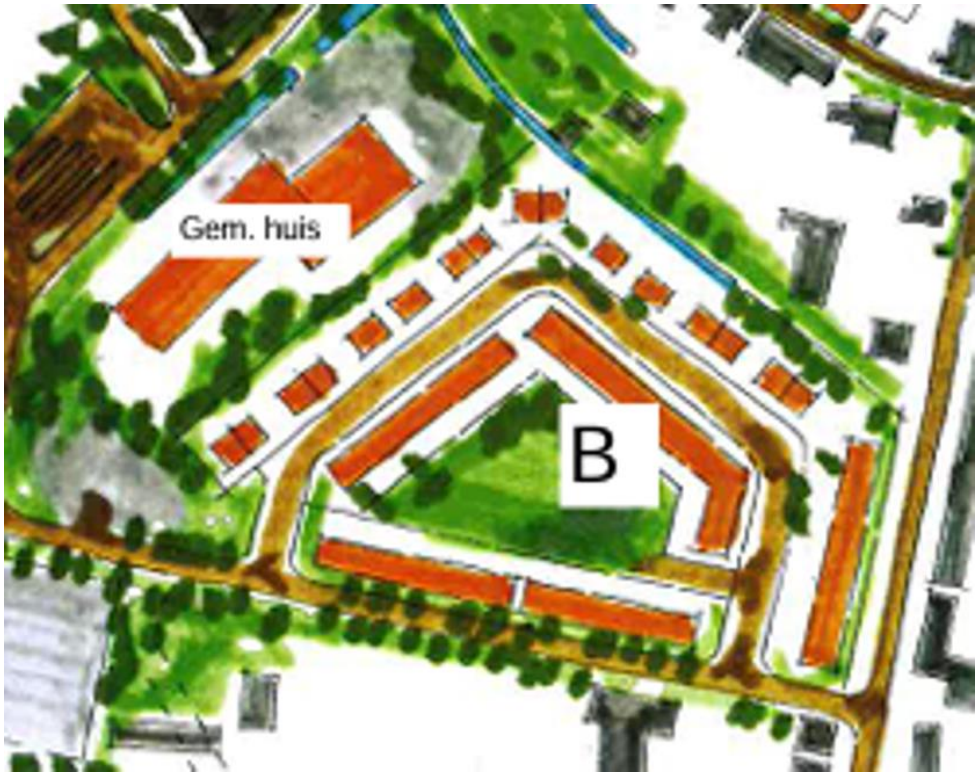
In de vertrouwelijke bijlage 4 treft u de financiële doorrekening van de onderliggende grondexploitatie.

Invulling locatie Zwin College
Voor het geval dat er voor het Zwin College voor nieuwbouw op een nieuwe locatie zou worden gekozen, komt de huidige locatie vrij. Deze omvat circa 2,2 ha. Hiernaast ligt de Time Out locatie, waar het nieuwe gemeentehuis is voorzien. De exacte positionering van een nieuw gemeentehuis moet nog gebeuren, maar kan vanwege doorlooptijden niet waar nu schoolgebouwen staan. Het nieuwe gemeentehuis komt dus altijd in de buurt van de Torenweidelaan (westelijke zijde van het geel gekleurde gebied op de kaart op pag. 8 van dit raadsvoorstel).

Voor woningbouw - in geval van verplaatsing van het Zwin College - moeten we rekening houden met een milieuzone vanuit het sportcomplex. Indicatief ligt deze op 50 m van het sportcomplex waardoor een gebied van zo'n 0,8 ha minder geschikt is voor woningbouw. De exacte invulling hangt mede af van de toekomstige inrichting van het sportcomplex.

Voor deze locatie gaan we indicatief uit van een aandeel uitgeefbaar van 45% en gemiddeld 25 woningen per hectare. Gezien de relatief centrale ligging mag hier een iets dichter woonmilieu verwacht worden dan in de Zuidwestrand. Maar er moet wel voldoende rekening gehouden worden met de mogelijke impact van de milieuzonering vanuit het sportcomplex. Met de bovenstaande kengetallen komen wij uit op een totaal woningprogramma van zo'n 55 woningen. Verdeeld over de categorieën Betaalbaar, Sociale huur en Vrije sector is dit afgerond 37 betaalbare woningen waarvan 17 woningen sociale huur en 18 woningen in de vrije sector.

Voor nadere toelichting hierover verwijzen wij u naar bijlage 3. Ook voor dit gedeelte is een massastudie gedaan. De indicatieve uitwerking hiervan treft u hieronder. Ook hier geldt weer: dit is géén ontwerp, maar een controleschets of de hoeveelheden passen.



In bijlage 4 treft u de vertrouwelijke financiële uiteenzetting van de grondexploitatie.

Centrumgebied

Het totale centrumgebied heeft een oppervlakte van 11.485 m^2. Hierbinnen zijn nu verschillende functies en bebouwingsonderdelen aanwezig: het gemeentehuis, parkeerterrein en overige infrastructuur, maar ook omliggende percelen die in een eerder stadium zijn verworven.
Indien de locatie Centrumgebied vrijkomt, is op meerdere fronten sprake van een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering die bijdraagt aan het welslagen van de gehele gebiedsontwikkeling.

Door het slopen van de niet-monumentale delen van het gemeentehuis ontstaat de kans om een goede ruimtelijke en visueel aantrekkelijke verbinding te maken tussen het kernwinkelgebied (Raadhuisplein – Burchtstraat – Markt) en de supermarkten bij de Veerhoeklaan / Torenweidelaan.
Door de HEMA op de juiste plek in het plangebied te positioneren, vervult de HEMA de verbindende factor tussen het kernwinkelgebied en (de omgeving van) de supermarkten. Er ontstaat een logische doorloop met de HEMA als ‘tussenbestemming’ tussen beide gebieden. Daardoor ontstaat een verbinding tussen boodschappen doen en winkelen en is dit een versterking van het winkelcentrum. In bijlage 2 is dit uitgebreider toegelicht.

Onderstaand ziet u een eerste impressie van een mogelijke invulling van het Centrumgebied. Ook dit is géén voorlopig ontwerp, maar is een bouwmassastudie ter controle of er voldoende ruimte is voor de beoogde voorzieningen.

Hierbij is rekening gehouden met het behoud van het monumentale gedeelte van het gemeentehuis en met zo'n 30 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het winkelcentrum.

De HEMA is zodanig gepositioneerd (indicatief!) dat deze optimaal kan dienen als verbindende functionele factor.

Het gebied biedt voldoende ruimte voor de realisatie van 80 tot 85 zorggeschikte appartementen (de oranje blokken), waarbij minimaal 2/3 bestaat uit betaalbare woningen waarvan 30% in de sociale huur.

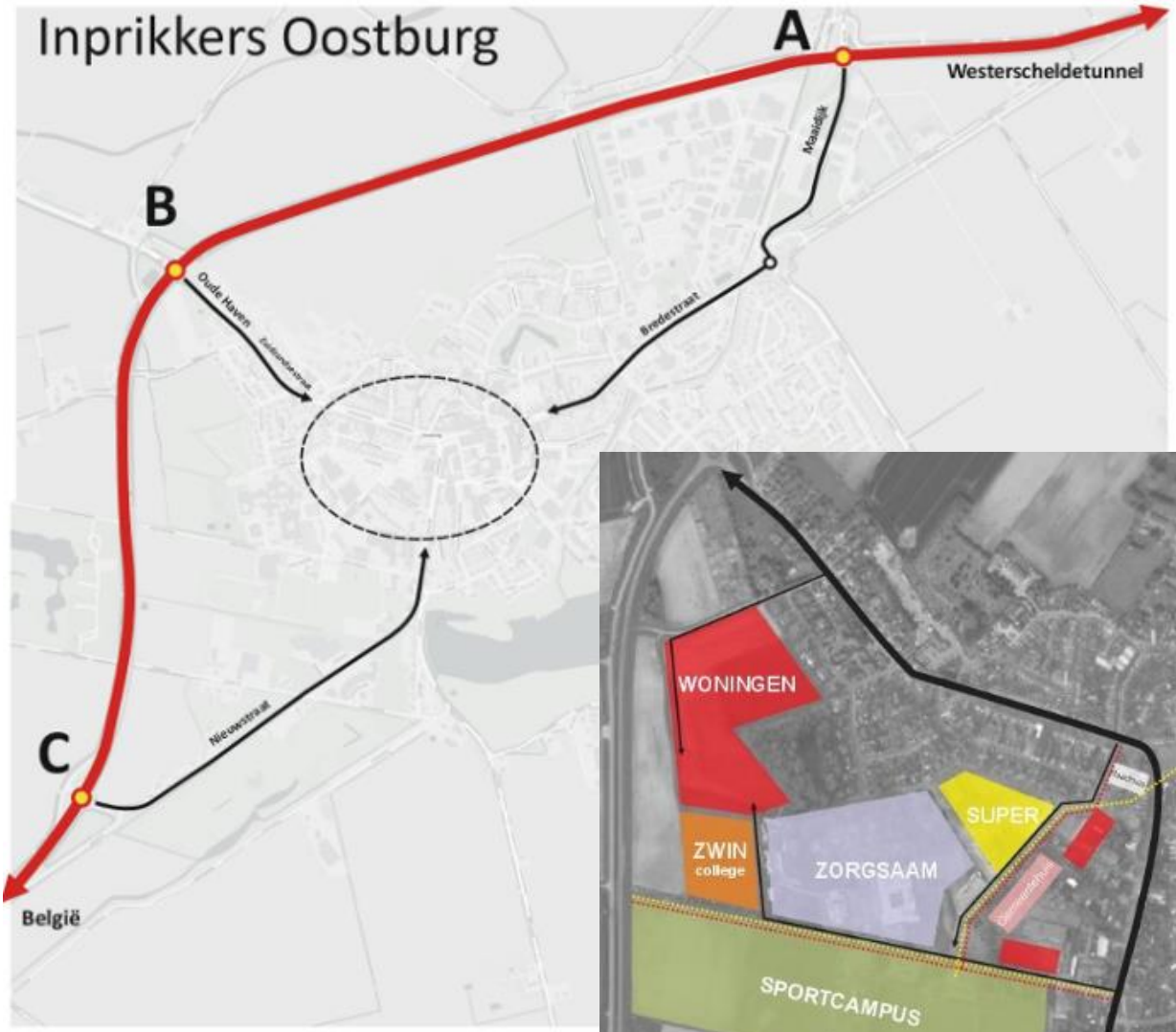
Er is ruimte voor groen in het gebied en voor een visuele verbinding tussen het centrum en de supermarkten.



In bijlage 4 treft u de vertrouwelijke financiële uiteenzetting van de grondexploitatie.

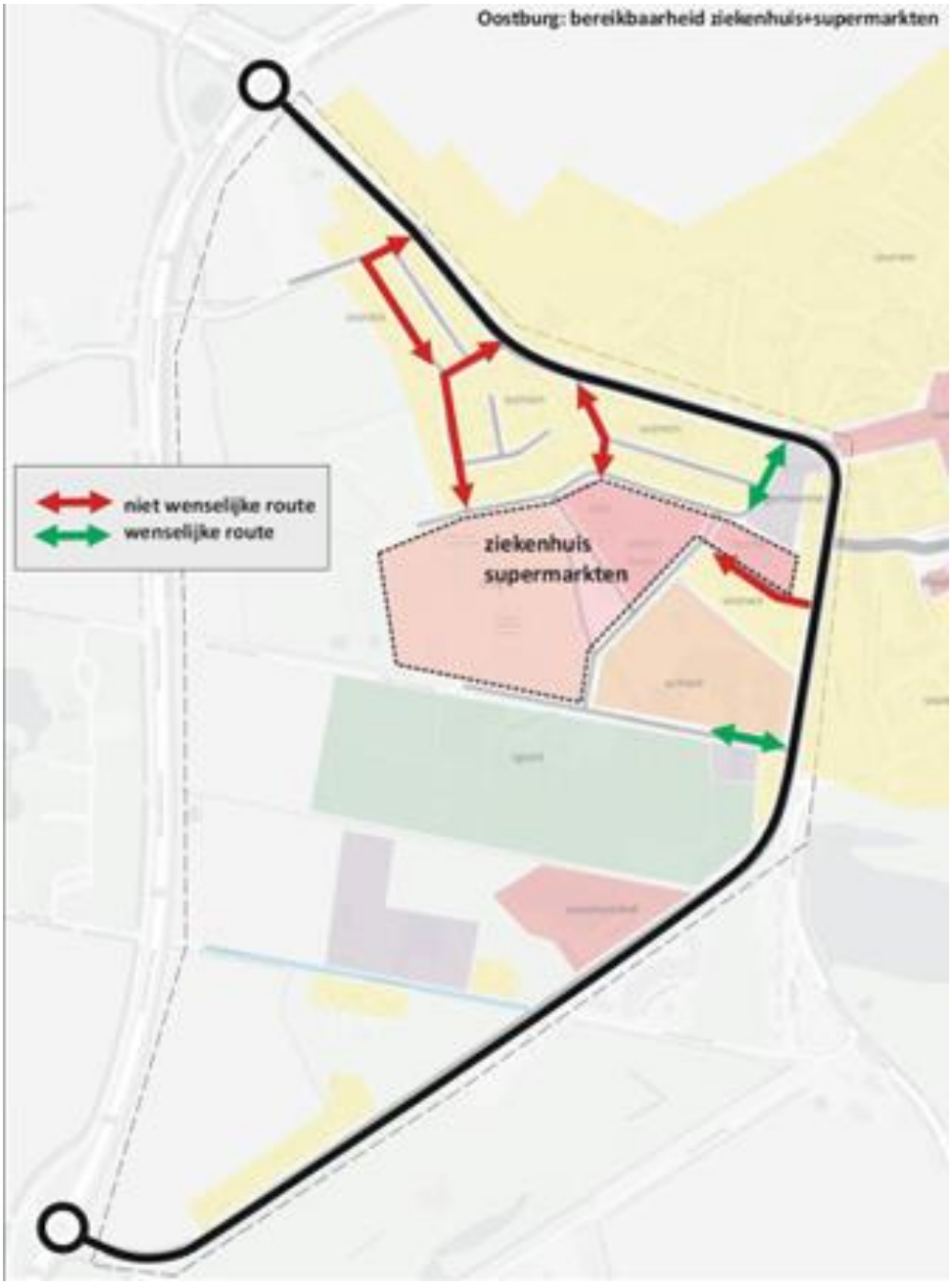
Verkeer
Vanaf de N253 (rondweg) heeft Oostburg 3 ‘inprikkers’. Via de Maaidijk, Oude Haven (& Zuidzandsestraat) en Nieuwstraat wordt Oostburg ontsloten. Voor het plangebied is met name de inprikker Oude Haven van belang en in mindere mate de Nieuwstraat.

Qua verkeersintensiteiten hebben de inprikkers nog restcapaciteit en zijn er wat ontsluiting/doorstroming betreft geen grote problemen te verwachten. In basis kunnen we de huidige infrastructuur benutten.



De Veerhoeklaan, de Baljuw Veltersweg en de tussenliggende Torenweidelaan zijn en blijven de belangrijkste verkeersaders voor het gebied. Ze zijn ook iets breder opgezet dan de andere wegen/straten, waar overigens in algemene zin weinig onderscheid in zit.

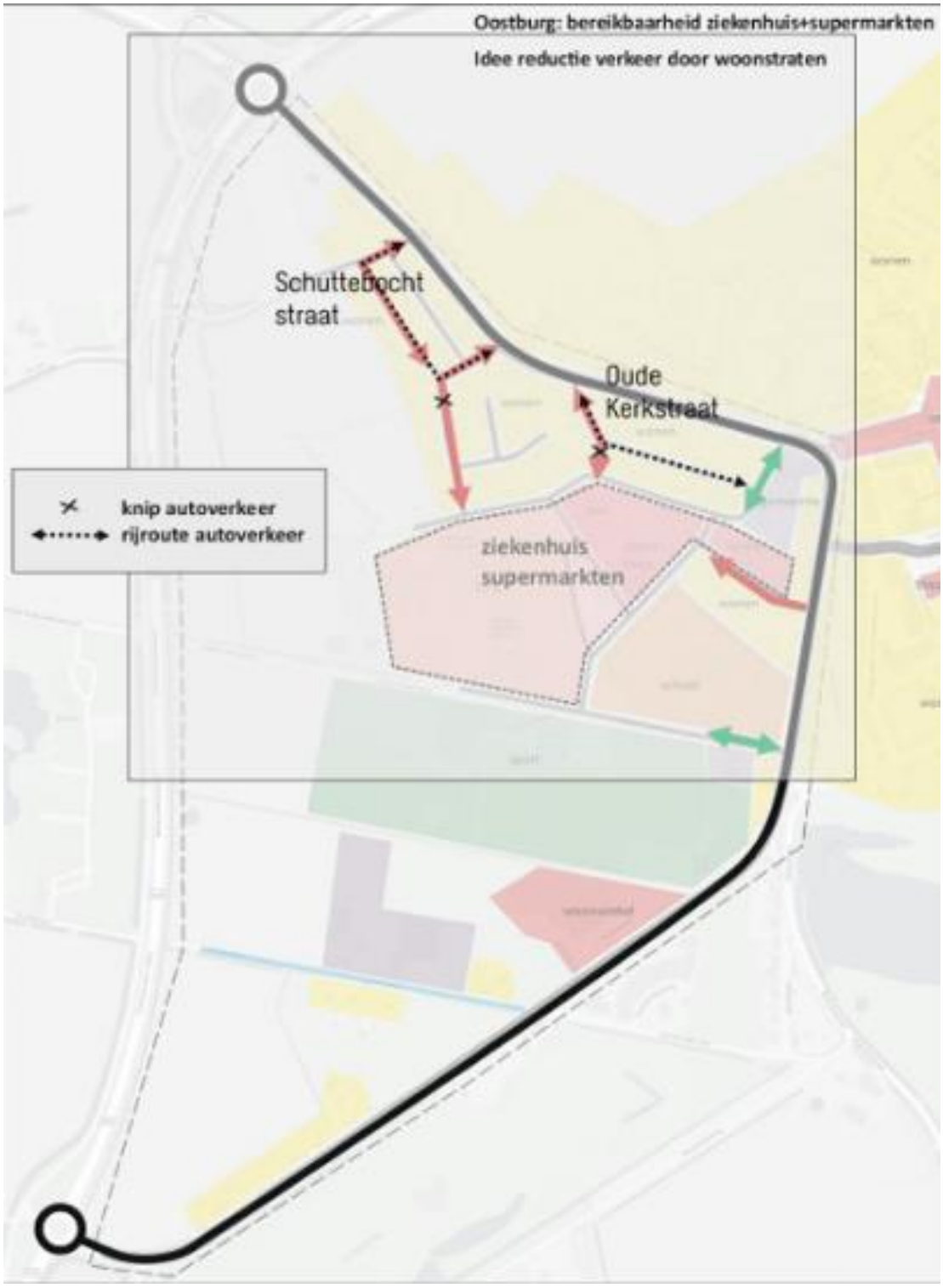
Dat neemt niet weg dat er bij de ontwikkeling naast een gedeelte nieuwe infrastructuur ook verkeerskundige ingrepen nodig (kunnen) zijn binnen de bestaande situaties. Dit zijn dan vooral optimalisaties.



Uit metingen blijkt dat naarmate voertuigen dichter bij het centrum komen, ze op de hoofdroutes ‘verdwijnen’ omdat ze eerder afslaan. Dit is voor een groot gedeelte sluipverkeer. Bijvoorbeeld in de route naar de supermarkten. Dat is momenteel niet echt een probleem, maar kan het in de nieuwe situatie wel worden.

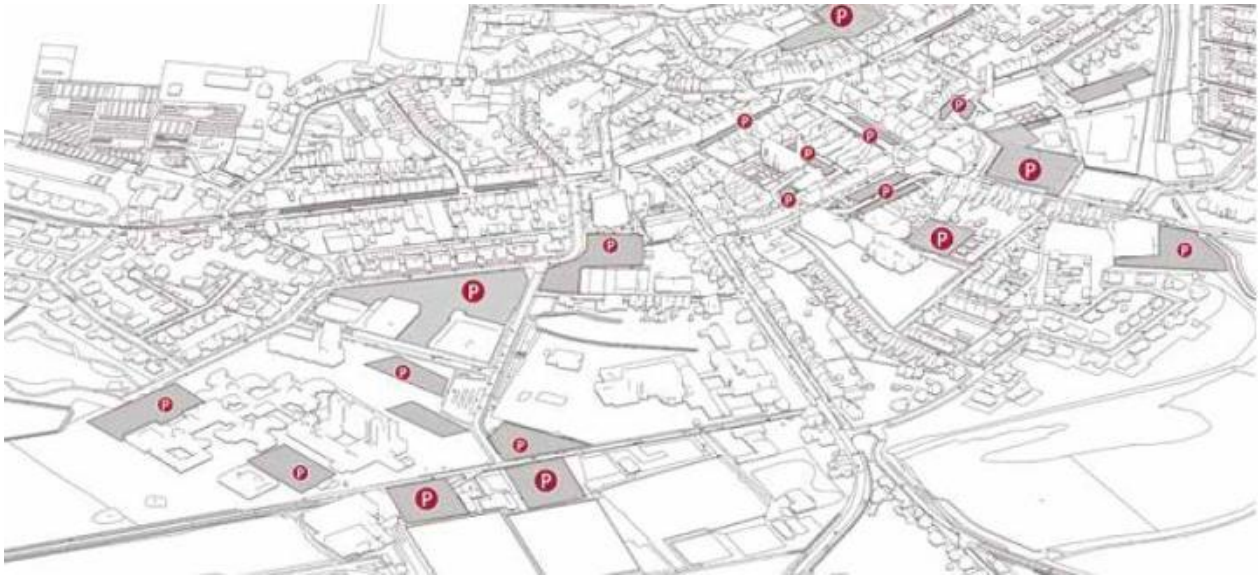
Betreffende de bereikbaarheid van de nieuwe woningen gaat het daarom vooral over het sturen van het (auto)verkeer. Door maatregelen te nemen in andere straten, zoals bijvoorbeeld de Oude Kerkstraat, voorkomen we daar het doorgaande verkeer en maken er weer woonstraten van.

Om de nieuwe woningen te ontsluiten richten we ons op een verbinding naar de Zuidzandsestraat en de Veerhoekpolderweg. Door het aanbrengen van een zogenaamde ‘knip’ wordt doorgaand verkeer door de woonwijk en langs de scholen voorkomen.
Dit is in onderstaande figuur schematisch in beeld gebracht.



Deze figuur moet vooral schematisch worden beschouwd. Het is de voorlopige verkeerskundige denkrichting. De uiteindelijke ontsluiting moet in het kader van de verkeersstudie voor de gehele Zuidwestrand in samenhang met het nieuwe sportcomplex en de keuze rondom het Zwin college nog definitief bepaald worden. Daarvoor moet er eerst meer duidelijkheid zijn over die opstalontwikkelingen.

Parkeren
In Oostburg kun je op veel plaatsen parkeren en is sprake van een beperkte regulering. Alleen in het centrum wordt op enkele plaatsen kort parkeren afgedwongen via een parkeerschijfzone (blauwe zone). Deze vormgeving betekent dat vanaf welke zijde je Oostburg ook komt binnenrijden, je eigenlijk altijd wel een parkeerplaats passeert. Doordat het aanbod momenteel (ruim) voldoende is wordt in de meeste gevallen ook direct een plaatsje gevonden. Meer parkeerregulering of routering is dan ook niet nodig voor nu.



Een belangrijk aspect is dat er langs alle routes parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Vanaf de inprikker Oude Haven Zuidzandsestraat is het parkeerterrein bij het gemeentehuis de enige optie die direct tegen het centrum ligt. Wanneer we hier wijzigingen aanbrengen is het, gelet op het voorgaande wenselijk om (gedeeltelijk) openbare parkeerplaatsen -mede voor centrumbezoek- te behouden.

Gezien de huidige én toekomstige functies in de Zuidwestrand verdient het de aanbeveling om parkeervoorzieningen maximaal te gebruiken door dubbelgebruik. Zeker in de parkeerbehoefte kan dit aantrekkelijk zijn: de piekmomenten voor parkeren voor het sportcomplex overlappen slechts deels de piekmomenten voor het gemeentehuis, onderwijs en woningen. Daarmee ligt het voor de hand om de parkeervoorzieningen bij het sportcomplex en gemeentehuis zo te positioneren dat dubbelgebruik optimaal mogelijk is.

De parkeernormen die we momenteel voor woningen hanteren zullen we meer in overeenstemming brengen met de CROW-richtlijnen. Dit betekent een verhoging van de norm die momenteel binnen de gemeente geldt en daar houden we rekening mee in het ontwerp.

Ontwikkelrichting
Ruimtelijke kwaliteit in de zin van meer groen, betere openbare ruimte en lagere woningdichtheid kost letterlijk ruimte. Door handig met de beschikbare ruimte om te gaan worden al deze aspecten mogelijk gemaakt.
Nu hebben we binnen het Zuidwestrandgebied niet direct een ruimteprobleem (dat geldt niet voor het Centrumgebied), maar aan elke m2 hangt een prijskaartje. Dus dubbelgebruik loont. Door voorzieningen

zoals het gemeentehuis, sport en ziekenhuis rondom het busstation en parkeergelegenheid te clusteren zetten we maximaal in op dubbelgebruik (idem voor sport en onderwijs) en functionele bereikbaarheid. De verhuizing van het gemeentehuis naar de Time Out locatie draagt hier sterk aan bij.
In het centrumgebied ontstaat hierdoor letterlijk ruimte voor een goede verbindingszone tussen het winkelcentrum en de supermarkten. Enerzijds door de inrichting. Anderzijds door de HEMA hier een centrale plek te bieden. Het is daarnaast de beste plek voor zorg gerelateerde woningen. De zorgwoningen zitten daardoor het dichtst bij de voorzieningen.

De investeringen die de gemeente doet (en nog gaat doen) zijn groot. De keuzes en de inrichting van het openbaar gebied worden voor decennia gemaakt. Achteraf zaken aanpassen is kostbaar of kan soms zelfs niet meer. Daarom moet de ruimtelijke kwaliteit leidend zijn.

De (on)mogelijkheden zijn in de twee rapporten van De Essentie (bijlagen 2 en 3) verwoord. Geadviseerd wordt om de aanbevelingen die hierin staan voor de te volgen ontwikkelrichting over te nemen.

Financieel
Een plan moet ook financieel haalbaar zijn. Tijd is in de ontwikkeling van Vitaal Oostburg geld. Gezien het totale bedrag dat met het programma is gemoeid levert een jaar langere doorlooptijd enkele miljoenen hogere (totaal)kosten met zich mee door indexering.
Daarin staan we niet voor een blanco canvas. De plek van het gemeentehuis is bepalend voor het tijdstip wanneer andere ontwikkelingen verder kunnen. Zowel in het keuzemoment als in het daadwerkelijk beschikbaar komen van de locatie. Naast dat de locatie Time Out ruimtelijk het meest geschikt is, is het gemeentehuis daar ook het snelst te realiseren. Dat geldt dan ook voor de invulling van het Centrumgebied. Tenzij voor tijdelijke huisvesting voor het gemeentehuis wordt gekozen, dit is erg kostbaar.

Om een betere financiële doorrekening in het grondexploitatiemodel te kunnen maken zijn heel globaal de doorlooptijden ingeschat. Dit is geen concrete planning. Daarvoor zijn in dit stadium nog te veel zaken onzeker en/of onbekend. Het helpt wel om een scherper totaalbeeld te krijgen over het saldo van kosten en opbrengsten in plaats van nominale bedragen. De uitkomst van de grondexploitatie bij de huidige opzet is positief. De uitgifte van het relatief grote aantal woningen is hier debet aan. De rol van de gemeente beperkt zich hier tot het geschikt maken en verkopen van uitgeefbare grond voor woningen.

Dit zegt verder niets over de kosten van de overige opstalontwikkelingen die binnen het plangebied plaats vinden. Deze staan financieel op zichzelf, ondanks dat deze samen met de ondergrond het programma Vitaal Oostburg maken. Het gemeentehuis en het sportgedeelte van de onderwijs- & sportcampus zal de gemeente volledig zelf betalen. De mate waarin dit voor een eventuele verhuizing van het Zwin College het geval is zal in de toekomst moeten blijken.

Risico’s
Aan een gebiedsontwikkeling zijn vanzelfsprekend risico’s verbonden, met name financiële risico’s wanneer de werkelijkheid anders verloopt dan in de businesscase die vooraf is gemaakt is opgenomen. Dat is inherent aan dit soort ontwikkelingen. Het is weliswaar een risico, maar onvermijdbaar. Dit hoort bij een gebiedsontwikkeling. Voor de beheersbaarheid wordt de grondexploitatie doorlopend gemonitord. Naarmate de keuzes binnen Vitaal Oostburg concreet worden, worden deze hier op aangepast.

Door de bestuurlijke keuze om het besluit uit 2024 over (de locatie van) het gemeentehuis over de gemeenteraadsverkiezingen van maart heen te tillen, ligt dit traject inmiddels zo’n 10 maanden stil. De tijd tikt door, maar de doelstellingen en de urgentie van Vitaal Oostburg niet zijn veranderd. Een andere aanpak resulteert direct in vertraging en juist het tegengaan van vertraging was één van de onderliggende redenen om de SOK en GROK tussen de gemeente en ZorgSaam te beëindigen. Los van alle risico’s die inherent zijn aan een gebiedsontwikkeling signaleren we rondom de besluitvorming twee risico’s.

Afwijken van het voorgestelde advies genereert een beperkt aantal -maar aanzienlijke- risico's:

- het mogelijk niet behalen van beoogde doelstellingen Vitaal Oostburg ten gevolge van de afname van de ruimtelijke kwaliteit en de functionele wisselwerking tussen de programmaonderdelen, met eventueel hoge herstelkosten in de toekomst om hier alsnog aan te voldoen;
- de afname van het vertrouwen dat gemeente Sluis de beoogde doelstellingen van Vitaal Oostburg zal realiseren.

Daarnaast genereert het ook een aantal zekerheden:

- De realisatie van het programma duurt langer;
- De realisatie van het programma wordt duurder.

Risico uitstel besluit

Als het besluit over de bevestiging van de Time Out locatie als plek voor het nieuwe gemeentehuis wordt uitgesteld in verband met een wens voor meer bedenktijd, nieuwe opties of afwegingen op basis van meer onderzoek, dan blijft de ontwikkeling in de pauzestand staan. De consequenties daarvan zijn:

- De kosten van het programma lopen door. Er worden naar verwachting nieuwe kosten gemaakt (voor onderzoek, uitwerkingen, etc.);
- Deadlines voor subsidie komen onder druk te staan c.q. zijn niet langer haalbaar;
- Het behalen van de doelstellingen van Vitaal Oostburg vertragen;
- Afname van het vertrouwen dat gemeente Sluis de beoogde doelstellingen van Vitaal Oostburg zal realiseren;
- Op korte termijn moeten er meer investeringen worden gedaan in het huidige grote gemeentehuis om de bedrijfsvoering en veiligheid te waarborgen en aan energetische/duurzaamheidseisen te voldoen, zonder dat duidelijk is wat er nodig is voor de middellange termijn. Het vergroot de kans op het doen van desinvesteringen.

Oostburg,

Hoogachtend,

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

Bijlage(n):

1 Vergelijkingsmatrix gemeentehuis locaties
2 Rapport van De Essentie Centrumgebied
3 Rapport van De Essentie Zuidwestrand
4 Vertrouwelijke bijlage financieel overzicht

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d 24 september 2026;

gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet:

BESLUIT:

- Het op 4 juli 2024 genomen raadsbesluit te handhaven over de positionering van het nieuwe gemeentehuis op de locatie Time-Out;
- Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage 4 financieel overzicht van de grondexploitatie;
- In te stemmen met de door De Essentie uitgevoerde studies voor het Centrumgebied en de Zuidwestrand en met de in de rapporten genoemde aanbevelingen:
  - De ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen - waar opportuun - maximaal in te zetten op combinatie cq dubbelgebruik;
  - Indien het Zwincollege wordt verplaatst, als locatie voor nieuwbouw de westzijde van het plangebied aan te houden, direct ten noorden van het verlengde van de Baljuw Veltersweg;
  - Ruimte voor een eventuele nieuwe brede basischool te reserveren in directe nabijheid van de beoogde nieuwe locatie van het Zwincollege. Indien het Zwincollege niet verhuist, dan de beoogde nieuwe locatie voor het Zwincollege voor het basisonderwijs te reserveren;
  - Indien de huidige locatie van het Zwincollege vrijkomt, deze te reserveren voor woningbouw;
  - De thans agrarische gronden aan de westzijde te benutten voor nieuwe woningbouw;
  - Het Centrumgebied te benutten om zelfstandig bewoonbare zorggeschikte woningen te realiseren;
  - In het Centrumgebied een goede ruimtelijke verbinding tussen het centrum en de supermarkten te realiseren;
  - In te zetten op een herplaatsing van de HEMA binnen het Centrumgebied zodat zij een functionele verbindingsfunctie krijgt tussen het centrum en de supermarkten.

Sluis, 12 november 2026

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mevr. drs. C.S. de Vries-Beeke	mr. M. M. D. Vermue