Bijlage 1 bij Raadsvoorstel Ontwikkelrichting Vitaal Oostburg en herbevestiging Time Out locatie voor nieuwbouw gemeentehuis

	Time Out	Plot huidig gemeentehuis (of in nabijheid)		
		Nieuw bouwblok gemeentehuis	Huidig bouwblok gemeentehuis	
24 sept 2026		Parkeerplaats naast huidig gemeentehuis	Zelfde plek als huidige gemeentehuis (exclusief monumentaal deel)	Verbouwen huidig gemeentehuis (inclusief monumentaal deel)
tijd	De bestemming in het Omgevingsplan is passend, maar er moet nog wel een bouwvlak met bijbehorende regels worden bepaald Verder qua tijd geen belemmeringen Het aanbestedingstraject voor een architect is stilgezet en vervolgens beëindigd. Dit wordt opnieuw opgestart zodra duidelijk is of gemeentehuis op Time Out locatie blijft.	Er wordt planologisch gezien een weg aan de openbaarheid onttrokken (bouwen op P-plaats). Dit kan extra stagnatie opleveren. Er is in ieder geval een aanpassing van het omgevingsplan nodig. Hoe dichter tegen Hennequinstraat aan bouwen, dan naar verwachting een zwaardere/langere ruimtelijke procedure (+9 maanden) vanwege hogere dichtheid omwonenden. Er ligt nog geen ontwerp voor dit gebied. Er zijn meerdere spelers en doelstellingen die van belang zijn. Daarmee kost het meer tijd om tot een ontwerp te komen (tov Time Out): 12 mnd Omgevingsaspecten moeten bekend zijn en maken onderdeel uit van het Programma van Eisen voor aanbestedingstraject architect. Tov Time Out kost dit 3 maanden extra. **Samenvattend (tov Time Out):** Ontwerp +12 mnd Programma van Eisen + 3 mnd Planologische procedure 0 mnd **Totaal + 15 mnd**	Het slooptraject van het huidige gemeentehuis moet eerst volledig zijn doorlopen (incl bouwrijpmaken) alvorens met de bouw van het nieuwe kan worden begonnen → 6 mnd extra. Nieuw gebouw op dezelfde plek vraagt waarschijnlijk wel een aanpassing van het bouwblok, deze ligt niet op het kritieke pad (geen vertraging tov de andere punten). Er is tijdelijke huisvesting nodig. Dit kost minimaal twee jaar om dit op een andere locatie te regelen. Omgevingsaspecten moeten bekend zijn en maken onderdeel uit van het Programma van Eisen voor aanbestedingstraject architect. Tov Time Out kost dit 3 maanden extra. Dit kan gelijktijdig met voorbereiding tijdelijke huisvesting. **Samenvattend (tov Time Out):** Tijdelijke huisvesting + 24 mnd Programma van Eisen 0 mnd Sloop + 6 mnd Planologische procedure 0 mnd **Totaal 30 mnd**	Geen planologische procedure nodig Er is tijdelijke huisvesting nodig. Dit kost minimaal twee jaar om dit op een andere locatie te regelen. Verbouwing duurt waarschijnlijk langer dan nieuwbouw, niet in de laatste plaats vanwege monumentale status. Wij rekenen met 6 mnd langer. Omgevingsaspecten moeten bekend zijn en maken onderdeel uit van het Programma van Eisen voor aanbestedingstraject architect. Tov Time Out kost dit 3 maanden extra. Dit kan gelijktijdig met voorbereiding tijdelijke huisvesting. **Samenvattend (tov Time Out):** Tijdelijke huisvesting +24 mnd Programma van Eisen 0 mnd Langere bouwtijd + 6 mnd Planologische procedure 0 mnd **Totaal 30 mnd**
ruimtelijk	Op Time Out locatie bevinden zich geen belemmeringen waarmee rekening moet worden gehouden: blanco canvas. Geeft meer mogelijkheden, flexibiliteit en betere aansluiting bij andere functies (dubbelgebruik bijv. parkeren), dicht bij bus overstapstation.	Nieuwbouw gemeentehuis in combinatie met behouden monumentaal deel geeft versnippering op de totale kavel, hierdoor wordt verdere invulling lastig. Ook ruimte nodig voor parkeren. Idem voor HEMA. Het totaal aan benodigde ruimte voor parkeren gaat knellen vanwege groter aantal verschillende functies . Parkeerkelder kan dit (gedeeltelijk?) oplossen, maar is erg kostbaar.	Monumentaal gedeelte integreren in nieuw gemeentehuis of komt dit los te staan? Dit heeft veel invloed op ruimtelijke mogelijkheden (en kwaliteit) Zichtlijnen cq verbinding tussen supermarkten en centrum? Afweging wat voor inwoners het beste op deze plek past: gemeentehuis of andere functie? Is gemeentehuis een “publiekstrekker” (hoe vaak komt gemiddelde inwoner er?) die bijdrage levert aan ruimtelijke verbinding? Welke rol krijgt of speelt de HEMA (verlies verbindingsfactor en moeilijker om tegen het centrum aan te positioneren)?	Verbouwing van het huidige gemeentehuis inclusief monumentaal deel zal in de praktijk voor levensduurverlenging ook gedeeltelijke sloop betekenen. Zichtlijnen cq verbinding tussen supermarkten en centrum? Afweging wat voor inwoners het beste op deze plek past: gemeentehuis of andere functie? Is gemeentehuis een “publiekstrekker” (hoe vaak komt gemiddelde inwoner er?) die bijdrage levert aan ruimtelijke verbinding? Welke rol krijgt of speelt de HEMA (verlies verbindingsfactor en

	Heeft ruimtelijk de minste belemmeringen én geeft meer mogelijkheden op de vrijkomende plot oude gemeentehuis: ruimte voor zorg gerelateerde woningen en verbinding tussen centrum en supermarkten (doelstellingen Vitaal Oostburg), inclusief parkeren.	**Ruimtelijke kwaliteit komt onder druk cq is zeer beperkt. Zichtlijnen cq verbinding supermarkten en centrum zijn sterk afhankelijk van plaatsing gemeentehuis op plot. Inpassing (eventuele) andere functies wordt lastig. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor Hema.**	**Met het gemeentehuis op deze plot zullen er keuzes gemaakt moeten worden in de overige functies: zorgwoningen, parkeren, verbinding centrum. Doelstellingen Vitaal Oostbrug worden in mindere mate gediend.**	moeilijker om tegen het centrum aan te positioneren)? **Met het gemeentehuis op deze plot zullen er keuzes gemaakt moeten worden in de overige functies: zorgwoningen, parkeren, verbinding centrum. Doelstellingen Vitaal Oostbrug worden in mindere mate gediend.**
financieel	**Toelichting:** Het nieuwe gemeentehuis op de Time Out locatie is globaal geraamd op nominaal € 20 mln (Bouwkompas 2025). Dit getal gebruiken we voor de rekenkundige doorrekening van de rentekosten die door vertraging worden veroorzaakt. Als rentepercentages voor de komende jaren is de uitwerking van Metafoor aangehouden. Uitgaande van beoogde oplevering gemeentehuis in 2030 (dit was vorig jaar nog 2029/2030, maar door stopzetten aanbesteding architect -tgv standpunt gemeenteraad en college over mogelijke heroverweging locatiekeuze- is dit nu 2030. Het bedrag waarmee voor langere looptijd cq vertraging wordt gerekend komt dan op circa € 23 mln. Dit bedrag is bedoeld als indicatie van de bouwsom. Voor het rentepercentage (> 2030) wordt 2% aangehouden.	Ruimte voor het gemeentehuis gaat ten koste van uitgifte m2 aan derden. Circa 5000m2 a € 200,- = € 1 mln De verwervingen zijn ook gedaan om ruimte te creëren om ruimtelijke kwaliteit te genereren. Omdat er verhoudingsgewijs veel relatief dure aankopen (HEMA, VEMA, enz) zijn gedaan, heeft dit negatief effect op de businesscase voor deze locatie. Wanneer er minder ruimtelijke kwaliteit tot stand komt zijn deze verwervingen een vorm van desinvestering. Doordat de doorlooptijd langer wordt nemen ook de projectkosten toe. We houden rekening met € 5 ton per jaar. **Totale extra kosten (tov Time Out):** Minder opbrengst grond 1,0 mln 15 mnd projectkosten 0,63 mln 15 mnd rente 0,58 mln **Totaal = ca € 2,25 mln** **Indien parkeerkelder erbij: + € 3 mln**	Er is in deze variant één extra verhuisbeweging nodig vanwege de tijdelijke huisvesting. Voor de tijdelijke huisvesting is uitgegaan van een eigen terrein waarop units worden geplaatst. Dit genereert extra kosten tov van de varianten waar geen tijdelijke huisvesting nodig is. units: 4000m2 à € 2.000 = € 8 mln infra = € 1 mln opbrengst units na verkoop (50%) = € 4 mln Kosten projectoverhead ca 0,5 mln per jaar **Totale extra kosten (tov Time Out):** Extra verhuizing 0,25 mln Tijdelijke huisvesting 5,0 mln 30 mnd projectkosten 1,25 mln 30 mnd rente 0,73 mln **Totaal = ca € 6,75 mln**	Indien monumentaal gedeelte als onderdeel van het nieuwe gemeentehuis, dan investering renovatie en verduurzaming € 3,5 mln. Er is in deze variant één extra verhuisbeweging nodig vanwege de tijdelijke huisvesting. Voor de tijdelijke huisvesting is uitgegaan van een eigen terrein waarop units worden geplaatst. Dit genereert extra kosten tov van de varianten waar geen tijdelijke huisvesting nodig is. units: 4000m2 à € 2.000 = € 8 mln infra = € 1 mln opbrengst units na verkoop (50%) = € 4 mln Kosten projectoverhead ca 0,5 mln per jaar **Totale extra kosten (tov Time Out):** Monumentaal deel R+V 3,5 mln Extra verhuizing 0,25 mln Tijdelijke huisvesting 5,0 mln 30 mnd projectkosten 1,25 mln 30 mnd rente 0,73 mln **Totaal = ca € 10,75 mln**
Risico's	De Time Out locatie heeft de bestemming 'maatschappelijk', deze hoeft niet te worden aangepast voor de bouw van het gemeentehuis. Netcongestie: voor deze locatie moet een nieuwe aansluiting worden aangevraagd (maar is pas per 2030 nodig).	In deze variant is ondergrond van HEMA al snel nodig of geeft complicaties in 'er omheen ontwerpen en bouwen'. Hiermee ontstaat door hogere afhankelijkheid van de HEMA een extra risico. Netcongestie: voor deze locatie kan de bestaande aansluiting worden gebruikt. Er is geïnvesteerd in grond/opstal verwervingen direct aanliggend aan het ontwikkelgebied. Deze zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit die voor decennia lang bepaald of het gebied gaat functioneren zoals beoogd conform de doelstellingen van Vitaal Oostburg. Daarvoor is letterlijk ruimte nodig. Het grootste risico van de ontwikkeling is als het gebied opportunistisch wordt ingevuld (zonder visie/plan). Door het nieuwe gemeentehuis centraal op de plot (parkeerplaats) te situeren kost dit verhoudingsgewijs veel ruimte cq genereert meer onrendabele restruimte.	Netcongestie: geen risico op netcongestie voor definitieve huisvesting want huidige aansluiting kan worden gebruikt, maar (mogelijk) wel voor tijdelijke huisvesting. Die aansluiting is dan al benodigd in 2028. Er is geïnvesteerd in grond/opstal verwervingen direct aanliggend aan het ontwikkelgebied. Deze zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit die voor decennia lang bepaald of het gebied gaat functioneren zoals beoogd conform de doelstellingen van Vitaal Oostburg. Daarvoor is letterlijk ruimte nodig. Het grootste risico van de ontwikkeling is als het gebied opportunistisch wordt ingevuld (zonder visie/plan). Het nieuwe gemeentehuis op de huidige locatie optimaliseert de onrendabele restruimte, maar kost uiteraard wel ruimte die niet voor andere functie beschikbaar is.	Netcongestie: geen risico op netcongestie voor definitieve huisvesting want huidige aansluiting kan worden gebruikt, maar (mogelijk) wel voor tijdelijke huisvesting. Die aansluiting is dan al benodigd in 2028. Er is geïnvesteerd in grond/opstal verwervingen direct aanliggend aan het ontwikkelgebied. Deze zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit die voor decennia lang bepaald of het gebied gaat functioneren zoals beoogd conform de doelstellingen van Vitaal Oostburg. Daarvoor is letterlijk ruimte nodig. Het grootste risico van de ontwikkeling is als het gebied opportunistisch wordt ingevuld (zonder visie/plan). Het nieuwe gemeentehuis op de huidige locatie optimaliseert de onrendabele restruimte, maar kost uiteraard wel ruimte die niet voor andere functie beschikbaar is.

Resume	Voor plaatsing van het nieuwe gemeentehuis op de huidige plot zijn drie varianten in beeld gebracht. Twee daarvan richten zich op de huidige locatie. Die zijn beide qua kostprijs fors duurder en hebben ook impact op ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de doelstellingen van Vitaal Oostburg. Op basis daarvan is het advies om die af te laten vallen. Het ergens op de parkeerplaats projecteren van een nieuw gemeentehuis is in de zin van directe kosten beperkt duurder dan de Time Out locatie. Echter, de impact die een nieuw gemeentehuis (ergens) op de huidige parkeerplaats heeft, moet niet worden onderschat. Het daarmee gemoeide ruimtebeslag gaat wringen met de beoogde doelstellingen van Vitaal Oostburg waarvoor ruimtelijke kwaliteit nodig is. Anders gaat de verbinding tussen het centrum en de supermarkten niet werken. Als achteraf blijkt dat dit daardoor mislukt is sprake van een enorme desinvestering. Daarnaast genereert de Time Out locatie qua ligging en omstandigheden (min of meer vrije ruimte) meer flexibiliteit en synergie (dubbelgebruik) met de onderwijs- en sportcampus en woningbouwprogramma. Tot slot speelt ook het imago een rol. Vitaal Oostburg (eerst Vitaal West Zeeuws Vlaanderen) loopt nu al jaren, maar heeft nog steeds niet tot iets concreets geleid. Nieuwbouw op de parkeerplaats duurt niet alleen (wat) langer, maar is vanwege het grotere aantal stakeholders ook ingewikkelder en kent een grote afhankelijkheid. Naarmate de tijd voortschrijdt veranderen vaak ook de omstandigheden, die op hun beurt invloed hebben op de uitgangspunten of de stakeholders. Dat is vaak de reden (én valkuil) van de oude plannen aanpassen of weer nieuwe plannen maken (maar per saldo lange tijd niets doen). Om bovenstaande redenen wordt geadviseerd om het nieuwe gemeentehuis op de Time Out locatie te bouwen.