



Vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland

Postbus 70, 4300 AB Zierikzee
e-mail: secretariaat@stad-en-lande.nl

Aan: de Gemeenteraad van Schouwen-Duiveland
het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5555
4300 JA. Zierikzee

Onderwerp: Zorgcomplex Bommenede

Zierikzee, dinsdag 23 juni 2015

Geachte leden van de Gemeenteraad en het College van B&W,

De vereniging Stad en Lande van Schouwen-Duiveland heeft kennis genomen van het initiatief van Mts N.A. Van Putte en B.B.C. Van Putte-Voet voor het realiseren van het bouwen van zorgwoningen aan de Kijkuitsedijk 1 te Zonnemaire. Het betreft de bouw van totaal 60 eenheden waarvan er in een eerste fase 17 zouden moeten worden gerealiseerd.

Op zich staan wij positief tegenover het stimuleren van een zorgeconomie op het eiland, maar dat neemt niet weg dat zorgvuldig met de planologie daaromtrent dient te worden omgegaan. Daarover willen wij u het volgende onder de aandacht brengen.

De landschappelijke impact

Het gaat om een groot plan voor het gebied (60 eenheden), met substantiële gevolgen voor het nog open en ongerepte polderlandschap aldaar. Dit geldt ook voor het woon- en leefklimaat van de omgeving, waaronder de toename van de verkeersdruk die op de smalle wegen ter plaatse te verwachten is. Verder liggen er nog andere plannen voor het oprichten van nieuwe verblijfsaccommodatie in dit gebied. Wij doelen daarbij op de initiatieven van de fam. Delst voor de bouw van zgn. ecolodges bij de Kijkuit. Het behoeft geen betoog dat de beoordeling van het initiatief in samenhang daarmee dient te worden gezien. Temeer daar juist ook de huidige rust en de weidsheid de drager is waarmee het initiatief in de markt wordt gezet. In de nu voorliggende stukken is dit onvoldoende uitgewerkt.

Dit geldt ook voor het bouwkundig ontwerp van de 'zorgvilla's', waarvan in de aanvraag staat: "tijdens bestemmingsplanwijziging wordt verder ontwerp woningen opgepakt".

De primaire functie

Bij voorliggend plan hebben wij grote twijfels of het initiatief ook een instelling wordt die we met de zorgeconomie op het oog hebben. De opzet gaat volgens het formulier 'Aanvraaggegevens' uit van recreatie in combinatie met zorgvoorzieningen. Het is in feite een vakantiepark met zorgvoorzieningen, dat zich beperkt tot het leveren van fysiotherapie, voedingsadviezen en het aanbieden van faciliteiten voor bewegingsoefeningen.

Uiteraard kan het voor mensen prettig zijn om in een dergelijke omgeving uit te rusten / te revalideren, maar het initiatief onderscheidt zich daarmee nauwelijks van andere recreatieparken op de "betere" locaties. Daarbij verbaast het ons dat nu de bouw van 17 appartementen in procedure wordt gebracht, terwijl in het initiatief is aangegeven dat het pas kan functioneren bij 60 eenheden. Dat betekent dat fase 2 sowieso doorgang moet vinden, dan wel wanneer het bij 17 eenheden blijft, het op voorhand duidelijk is dat het hier gaat om de zoveelste park(je) met reguliere vakantiehuisjes. Of wel, waarom niet meteen een aanvraag voor het volledige plan? Of hebben ook de initiatiefnemers teveel twijfels bij de haalbaarheid daarvan?

De haalbaarheid als zorgresort

In de SWOT analyse zelf worden al een aantal onzekerheden benoemt, waarbij wordt onderkend dat het nog maar de vraag is in hoeverre de consument het product "ontdekt". De SWOT zegt daarover;

"De consument kent het product nog niet. Daarnaast is het productimago nog onvoldoende opgebouwd. Zodra de bestemmingsplanwijziging wordt ingezet, kan dit intensief worden opgepakt. Eerder is nog geen optie; er valt nog niets te verkopen." (Bijlage IV bij businessplan)

Het business model is dus dat de eenheden er eerst moeten staan om te kunnen zien of daar de beoogde zorgmarkt voor is. Het risico dat het initiatief een regulier vakantiepark wordt, is daardoor groot.

Dit risico wordt verder vergroot door de bedrijfsmatige opzet. De financiering vindt plaats door de eenheden aan particulieren te verkopen, die er zelf 3 maanden gebruik van mogen maken. De eenheden worden de rest van het jaar door het bedrijf zelf verhuurd. Daarbij is aangegeven dat wanneer er geen zorgbehoefte zijn, de woningen ook aan "gewone" recreanten kunnen worden verhuurd.

De missie van het plan komt bij particulier eigendom gemakkelijk onder druk te staan. Immers wie betaalt bepaalt en wanneer het moeite gaat kosten zorgbehoevenden te vinden zal uit oogpunt van rentabiliteit bij hen de neiging ontstaan op verzoeken voor toeristisch gebruik (er wordt vaak al een half jaar van te voren geboekt) in te gaan. De oorspronkelijke doelgroep wordt dan niet bereikt, zoals dat ook is gebeurd op het park de Soeten Haert aan de Rampweg. Dit park is opgezet voor mindervaliden (rolstoel vriendelijke strandovergang in de buurt) en als zodanig ook door de Raad geloodst, maar inmiddels worden de vakantiehuizen verhuurd aan willekeurig welke doelgroep.

Planologie

Het stimuleren van de zorg economie op het eiland wordt tot op heden ingevuld door initiatieven vanuit de private sector af te wachten. Voorliggend initiatief als ook het voorstel voor het zorghotel Schelphoek zijn daarvan voorbeelden. Dit soort initiatieven zijn uiteraard ingegeven vanuit het private belang van de ondernemer om daar geld mee te verdienen. Het publieke belang wordt er vaak met de haren bijgesleept om betreffend voorstel er door te krijgen, terwijl het publieke belang juist het vertrekpunt is bij het stimuleren van zorg economie. Hier ligt naar ons inziens een belangrijke taak van de gemeente waarin deze meer proactief sturing zou moeten geven aan de eisen waaraan locaties en beoogde voorzieningen moeten voldoen en in de locatiekeuze ook een initiërende rol zou kunnen spelen.

Er zijn volgens Stad en Lande mooie en aantrekkelijke zorglocaties te vinden. Zoals wij in onze eerdere zienswijze op het zorgresort Schelphoek hebben aangegeven, denken wij dan aan de Westhoek, vanwege de omgeving als ook het reeds bestaande voorzieningenniveau aldaar. Patiënten en verzorgers kunnen daar het jaar rond (seizoenverlenging) aangenaam verblijven. Ook hebben wij al eerder het huidige, kwijnende bedrijventerrein bij Brouwershaven genoemd. Een zorgresort daar kan een extra impuls geven aan de reeds bestaande voorzieningen en daarmee ook de leefbaarheid van Brouwershaven verbeteren.

Conclusie

Resumerend staan wij achter het stimuleren van de zorg economie op Schouwen Duiveland en staan daarmee op zich ook niet negatief tegenover voorliggend initiatief. De haalbaarheid van de beoogde zorgvoorziening als ook de concrete invulling daarvan is echter nog onvoldoende uitgewerkt om daar positief over te kunnen adviseren.

De uitwerking van het initiatief wordt op cruciale onderdelen (haalbaarheid en bouwkundig ontwerp) doorgeschoven naar het moment dat de eerste eenheden er staan en één en ander bestemmingsplanmatig is geregeld. Dat is de onjuiste volgorde, waarbij er naar ons inziens een reëel risico is dat initiatief voor de beoogde zorgvoorziening niet haalbaar is en het zoveelste reguliere huisjespark opduikt in ons landschap. Dit is wat ons betreft een ongewenste ontwikkeling.

Namens het bestuur



Anita de Munnik, voorzitter



Gabri de Groot, secretaris