gemeenteSLUIS

Postadres:
Postbus 27
4500 AA Oostburg

Bezoekadres:
Nieuwstraat 22
4501 BD Oostburg

Telefoon 140117
Telefoon +31 (0)117 457 000
Telefax +31 (0)117 452 241

IBAN: NL33INGB0661900169
BIC code: INGBNL2A
BTW-nummer: 811046321B01

www.gemeentesluis.nl
info@gemeentesluis.nl

Gemeenteraad van Sluis
Postbus 27
4500 AA Oostburg

ons kenmerk :
uw brief d.d. : 20 januari 2022
uw kenmerk :
behandeld door : J.M. Koppert
doorkiesnummer : 140117
onderwerp : Toelichting Verkenning Vitaal WZV
bijlage(n) : Twee

Oostburg, 21 januari 2022

Geachte raadsleden,

We hebben geconstateerd dat er naar aanleiding van de raadsbrede commissie van 11 januari jongstleden bij verschillende fracties (maar ook bij maatschappelijk organisaties en individuele inwoners) op onderdelen nog vragen en onduidelijkheden bestaan ten aanzien van de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. Deze vragen richten zich onder andere op de status van de voorliggende stukken, het gevraagde besluit, het vervolgproces, de beslismomenten, de financiële paragraaf en het woondossier.

In deze informatiebrief gaan we graag nader op deze onderwerpen in, met als doel om deze aspecten te verhelderen.

Status van de voorliggende stukken

Zoals wij in de commissie al hebben aangegeven gaat het hier om de afronding van de verkenningsfase. Na de verkenningsfase volgt een planvormingsfase waarbij in samenspraak met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties een masterplan wordt ontwikkeld. Alleen bij consensus over het masterplan start de uiteindelijke realisatiefase.

In de verkenningsfase is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling in de kern Oostburg om daarmee een impuls te geven aan de leefbaarheid, duurzaamheid en vitaliteit van heel West Zeeuws-Vlaanderen. Onderzocht is welke alternatieven er zijn; wat de globale kosten hiervan zijn (en op welke manier deze kosten gedekt kunnen worden in de gemeentelijke begroting) en wat organisatorisch en juridisch nodig is om tot een gezamenlijke, integrale gebiedsontwikkeling te komen op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen.

Uit de verkenning blijkt dat de kosten (voor de gemeente) in alle alternatieven ongeveer gelijk zijn en dat er binnen de begroting ruimte te vinden is om deze kosten te dekken. De vraag die voorligt is wat u voor deze investering terug wilt: nieuwbouw of het opknappen van de bestaande panden op de huidige locatie, of het herschikken van functies en voorzieningen om daarmee – vanuit een gezamenlijke, integrale aanpak – een impuls te geven aan de de zorg, het onderwijs, de sportvoorzieningen, de woningmarkt en/of het kernwinkelgebied. De voorkeur van het college is om met de benodigde investeringen een zo groot mogelijk maatschappelijk rendement te halen voor de gehele gemeente

Verder ligt er een voorstel voor om voor deze gebiedsontwikkeling een projectorganisatie in te richten, onder aansturing van een bestuur bestaande uit een afvaardiging vanuit de gemeente, ZorgSaam en de vastgoedeigenaren. In de samenwerkingsovereenkomst liggen de afspraken vast op welke manier de partijen in de volgende fase, de planvormingsfase, willen samenwerken en wat deze fase moet opleveren: een masterplan dat als kader dient voor de realisatiefase. Mochten de partijen niet tot overeenstemming komen over het masterplan, dan is hiervoor een ontbindende voorwaarde in de samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Daarnaast ligt er een grondruilovereenkomst voor tussen ZorgSaam en gemeente Sluis met daarin de voorwaarden (zoals grondprijzen en moment en staat van oplevering) voor de uitruil van een aantal cruciale grondposities in Oostburg.

Gevraagde besluit: richtinggevend kader

De rol van de gemeenteraad is in deze fase kaderstellend, zowel inhoudelijk als financieel. Als u instemt met het voorliggende voorstel, dan stemt u richtinggevend in met een integrale (gebieds)aanpak van de vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen (inhoudelijk kader) en met een financiële kader waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden. Binnen het door u aangegeven kader worden de ideeën ten aanzien van de kern Oostburg dan – in de planvormingsfase – uitgewerkt in een concreet masterplan, bestaande uit een definitief ruimtelijk ontwerp voor de kern Oostburg, een definitieve planning van de deelprojecten en een verdere concretisering van de begroting. Ook worden in de planvormingsfase het uitvoeringsprogramma wonen en de plannen voor de ontwikkeling van zorgwijken in de overige kernen verder uitgewerkt.

Pas als er consensus is over het masterplan, kan worden gestart met de realisatiefase. De realisatiefase start met het ontwerpen van de verschillende deelprojecten. Op dat moment ontstaat er zicht op hoe de verschillende onderdelen uit het masterplan eruit komen te zien en wat de exacte kosten hierrvan zijn. Op dat moment worden, gefaseerd, per deelproject, de middelen voor realisatie beschikbaar gesteld.

Zowel tijdens de planvormingsfase als tijdens de realisatiefase is er ruimschoots aandacht voor de participatie van ouderen, jongeren, ouders, leerlingen, leerkrachten, werknemers, patiënten, winkeliers en andere geïnteresseerden en belanghebbenden. Ook voor deze participatie stelt u – voor aanvang van de planvormingsfase – het kader (procesvoorstel participatie) vast.

Tenslotte wordt u gevraagd om in te stemmen met de voorliggende overeenkomsten. Overeenstemming over de grondruil (en de voorwaarden waaronder en termijn waarbinnen) is randvoorwaardelijk om een zorgwijk, inclusief centrum van wonen met zorg, in het centrum van Oostburg te kunnen realiseren. De samenwerkingsovereenkomst biedt het organisatorische en juridische kader waarbinnen wordt samengewerkt en regelt de rollen, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheid en verdeling van kosten binnen de samenwerking.

Proces

Zoals gezegd zijn er drie fases:

1. de verkenningsfase (afgerond), met als afronding de kaderstelling;
2. de planvormingsfase (2022), met als afronding het masterplan;
3. de realisatiefase (vanaf 2023).

De processtappen zijn in de bijlage gevisualiseerd (zie bijlage 1). Hieronder volgt een toelichting per fase.

Verkenningsfase (eindigt 27 januari 2022)

De verkenningsfase (waarin de financiële, ruimtelijke, juridische en organisatorische haalbaarheid van een integrale gebiedsontwikkeling is onderzocht) wordt afgesloten met de besluitvorming op 27 januari, gericht op het vaststellen van een financieel, inhoudelijk en organisatorisch kader voor de verdere planvorming.

In de verkenningsfase is voor het bepalen van de financiële haalbaarheid – volgens een beproefde methodiek (netto contante waarde) – gewerkt met een aantal gestandaardiseerde kengetallen, zoals het aantal vierkante meter per werkplek of leerling; een bepaalde bouwprijs en sloopkosten per vierkante meter; een bepaald percentage voor inflatie en discontovoet; afschrijftermijnen; etc. Daarmee kunnen we een goede inschatting te maken van de te verwachten kosten. In de planvormingsfase zullen deze kosten verder worden gepreciseerd.

Planvormingsfase (start 28 januari 2022, doorlooptijd circa 10 maanden)

Pas nadat in de verkenningsfase de haalbaarheid is vastgesteld, is er sprake van een (gezamenlijk) project. Conform de checklist voor grote projecten, start een project met een planvormingsfase. Voor deze planvormingsfase trekken we circa 10 maanden uit.

De planvormingsfase kent een aantal processtappen.

- We beginnen met het oprichten van een entiteit om de projectorganisatie aan te kunnen sturen (februari 2022).
- Gelijktijdig starten we met (de voorbereidingen voor) het inrichten van een projectorganisatie voor de planvormingsfase (februari 2022). Deze voorbereidingen bestaan uit het werven en selecteren van onder andere een projectdirecteur, stedenbouwkundige en communicatieadviseur. Hiertoe worden functieprofielen, opdrachtformuleringen, selectiecriteria en een werving- en selectieprocedure opgesteld
- Tevens gaan wij met het onderwijs en de kinderopvang; sportverenigingen en exploitant sportcomplex; en ondernemers en vastgoedeigenaren in gesprek (of trekken hiervoor een procesbegeleider aan) om met deze partijen te komen tot een inhoudelijk en functioneel programma van eisen voor respectievelijk de onderwijscampus; de sportcampus; en het winkelcentrumgebied (februari / maart 2022). N.B.: Voor de zorg ligt er al een inhoudelijk en functioneel programma van eisen.
- Met deze inhoudelijke wensen en eisen kan de stedenbouwkundige vervolgens aan de slag om te komen tot een definitief ruimtelijk ontwerp / stedenbouwkundige visie voor de kern Oostburg (maart/april). Op dat moment is immers meer bekend over het benodigde ruimtebeslag, de gewenste of benodigde samenhang tussen de verschillende deelprojecten en andere randvoorwaarden.
- Op grond van deze informatie kan de locatiekeuze van de verschillende projectonderdelen worden bepaald.
- Als de locatiekeuze van de verschillende onderdelen bekend is, dan kan ook meer worden gezegd over de volgtijdelijkheid van de deelprojecten en daarmee over de planning en het tijdpad (mei).
- Ook kunnen we de begroting dan verder concretiseren.

Bovenstaande informatie wordt verwerkt in het masterplan. Dit masterplan bevat het definitieve ruimtelijke ontwerp voor de kern Oostburg, een planning van de deelprojecten en een aangescherpte totaalbegroting. Alleen als er consensus is over het masterplan kan worden gestart met een integrale, samenhangende realisatie van de deelprojecten (de realisatiefase). Het masterplan zal het vierde kwartaal van 2022 aan u worden voorgelegd.

Op dat moment kan ook worden getoetst of de inschatting van de kosten en planning, zoals gemaakt in de verkenningsfase, klopt. Mochten de kosten of planning in grote mate afwijken van de bedragen en/of het tijdspad zoals deze nu voorliggen, dan kan dat (voor alle deelnemende partijen) aanleiding zijn om de samenwerkingsovereenkomst te ontbinden of te herzien. Op dat moment (eind 2022) ontstaat er daarmee een heroverwegingsmoment.

Per deelproject kan – aan het eind van de planvormingsfase – een realisatieovereenkomst met één of meerdere partijen worden gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over bekostiging/financiering, oplevertermijn, planologische toestemming of -procedures, et cetera.

In de planvormingsfase is veel ruimte en aandacht voor de participatie van ouderen, jongeren, ouders, leerlingen, leerkrachten, werknemers, patiënten, winkeliers en andere geïnteresseerden en belanghebbenden om na te denken over de inrichting van hun fysieke woon-, werk- en leefomgeving. Zowel op kernniveau als per deelproject. Hiertoe wordt in de projectorganisatie ondersteuning ten behoeve van participatie en communicatie belegd..

Realisatiefase (streefdatum: aanvang 1-1-2023, doorlooptijd circa 10 jaar)

Ieder deelproject heeft haar eigen projectleider, architect en financiering.. De realisatiefase begint met het opstellen van een PVE en ontwerp per deelproject. Daarna volgen de aanbesteding en de feitelijke bouw. Ook worden dan de exacte bouwkosten bekend. De besluitvorming hierover ligt bij de partij die het deelproject ontwikkeld. Voor de gemeente zal met name besluitvorming worden gevraagd over de ontwikkeling van het gemeentehuis en het (voortgezet) onderwijs. Wederom ligt hier een beslismoment c.q. mogelijkheid om bij te sturen door de gemeenteraad

Ook in de realisatiefase is veel ruimte voor de participatie van ouderen, jongeren, ouders, leerlingen, leerkrachten, werknemers, patiënten, winkeliers en andere geïnteresseerden en belanghebbenden om na te denken over de vormgeving en inrichting van de zorgwijk, het schoolgebouw, de sportcampus, het gezondheidscentrum en/of het winkelcentrum.

De rol van de projectorganisatie richt zich in deze fase met name op het bewaken van de samenhang, de planning, de voortgang en het ruimtelijk kader van de verschillende deelprojecten. De omvang en samenstelling van de projectorganisatie zal naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de organisatie die we nodig hebben in de planvormingsfase. Deze flexibiliteit wordt in de opzet van de projectorganisatie ingebouwd.

Financieel / hoogte investeringsbedragen

Zoals gezegd is in de verkenningsfase voor het bepalen van de financiële haalbaarheid – volgens een beproefde methodiek – gewerkt met een aantal gestandaardiseerde kengetallen, zoals het aantal vierkante meter per werkplek of leerling; een bepaalde bouwprijs en sloopkosten per vierkante meter; een bepaald percentage voor inflatie, en discontovoet; afschrijftermijnen; etc. Daarmee kunnen we een goede inschatting te maken van de te verwachten kosten.

Om de alternatieven goed te kunnen vergelijken is gerekend met de te verwachten kosten over een termijn van 25 jaar, zodat ook de kosten voor herstel en vervanging in het vergelijk meegenomen kunnen worden. Omdat de inflatie en discontovoet in een periode van 25 jaar per jaar enorm kan verschillen is gerekend met een meerjarengemiddelde van respectievelijk 2% en 3% Het ene jaar zal het percentage (fors) hoger liggen, in andere jaren juist lager.

In de planvormingsfase kunnen de benodigde investeringsbedragen verder worden gepreciseerd omdat dan meer bekend is over het inhoudelijke en ruimtelijke programma van eisen, definitieve locatiekeuze, tijdstip van realisatie, et cetera.

Het exacte investeringsbedrag per deelproject wordt pas bekend na het definitieve ontwerp en de aanbesteding van de bouw of verbouw (in de realisatiefase). Ook hoeven de middelen dan pas feitelijk beschikbaar te worden gesteld. Omdat niet alle deelprojecten gelijktijdig worden gerealiseerd, zullen de middelen gefaseerd worden uitgegeven.

Er bestaan dus twee momenten waarop het benodigde investeringsbedrag (op grond van meer concrete informatie en duidelijkheid) naar boven of beneden bijgesteld kan worden.

Wonen

Een aantal raadsleden heeft ons gewezen op een discrepantie tussen de uitgangspunten voor het toedelen van nieuwbouwwoningen per kern enerzijds (bladzijde 58 van de eindrapportage en sheet 37 van de totaalpresentatie) en anderzijds de spreidingskaart en de tabel in de rapportage van SpringCo. We kunnen hierop meedelen dat de aantallen, zoals genoemd in de tabel en de spreidingskaart in de bijlagen, slechts indicatief zijn. Deze hebben geen status, maar geven indicatief aan hoe de verdeling eruit zou kunnen zien.

Een aangepaste spreidingskaart is bijgevoegd (zie bijlage 2).

De tabel betreft het advies van een extern bureau. Wij kunnen daar geen wijzigingen in doorvoeren. U moet deze aantallen echter zien als indicatief.

Uitgangspunten

Ten aanzien van het woondossier wordt u op dit moment enkel gevraagd om in te stemmen met de uitgangspunten zoals opgenomen in de eindrapportage. Deze zijn leidend. Het gaat dan om:

1. Een ambitieprogramma van in totaal 845 nieuwe woningen over een periode van 10 jaar, waarbij de daadwerkelijke invulling in kleine stappen plaatsvindt zodat monitoring en bijsturing mogelijk is;
2. Voor de verdeling van nieuwbouwwoningen over de verschillende kernen het uitgangspunt hanteren dat:
    a. zorgwoningen worden toegevoegd in kernen met een zorgwijk (waar een huisartsenpraktijk, wijkverpleging, dagbesteding, supermarkt, e.d. aanwezig zijn);
    b. gezinswoningen worden toegevoegd aan kernen die op dit moment een basisschool en/of (voetbal)vereniging hebben (zodat het voortbestaan geborgd kan worden);
    c. voor landelijk wonen gezocht wordt naar geschikte locaties (bijvoorbeeld aan rand van bebouwde kom, ofin een buurtschap);
3. Om het ambitieprogramma van 845 nieuwe woningen mogelijk te maken, werk te maken van de acties zoals vastgelegd in het Plan van Aanpak Plancapaciteit, te weten:
    a. het saneren van verborgen plancapaciteit (uit bestemmingsplannen);
    b. het uit de markt halen van woningen die niet als permanente woning worden gebruikt (omzetten bestemming wonen naar ander gebruik).

Zoals gezegd, gaat het in het woondossier op dit moment alleen nog maar om het vaststellen van de richting en het kader (zie bovenstaand). Ook de nadere uitwerking van dit onderdeel volgt in de planvormingsfase. De genoemde kaders kunnen in de planvormingsfase verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd, hetzij in een concreet uitvoeringsprogramma per kern (voorschrijvend) hetzij in een toetsingskader voor nieuwbouwplannen (kaderstellend). Voor dit laatste hebben wij recent een tijdelijk wegingskader vastgesteld. U ontvangt hierover separaat bericht.

Instemming Provincie wonen

Tijdens de commissie vroeg een aantal raadsleden naar de instemming vanuit de Provincie voor de woningbouw. De provincie is positief op de plannen voor het centrum van Oostburg en heeft dit per brief van 19 oktober 2021 kenbaar gemaakt. Pas als duidelijk is welke woningen wij, op welke locatie, in welke aantallen willen toevoegen en welke acties wij daar tegenover zetten vanuit het plan van aanpak plancapaciteit, kan de Provincie definitief beoordelen of deze uitwerking past binnen de ruimtelijke en kwantitatieve kaders van de Provincie. De Provincie kan wel instemmen met bovengenoemde processtappen.

Advies

Wij adviseren u om de vertaling van bovenstaande uitgangspunten naar een concreet uitvoeringsprogramma per kern op te pakken onder regie van het nieuwe college. De suggestie hierbij is om (als onderdeel van de planvormingsfase) een externe projectleider aan te trekken om de uitwerking van het woondossier verder ter hand te nemen en hiervoor een deel van de toegezegde middelen vanuit de Regio Deal te reserveren. Het toevoegen van nieuwe woningen kan dan als integraal onderdeel worden meegenomen voor het versterken de leefbaarheid,

duurzaamheid en vitaliteit van de streek en bij het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen in de verschillende kernen. Het toevoegen van voldoende, betaalbare en geschikte woningen draagt immers bij aan het behoud van voorzieningen, het vestigingsklimaat van inwoners en bedrijven en het versterken van de arbeidsmarkt c.q. het behoud van voldoende arbeidspotentieel om de essentiële dienstverlening overeind te houden.

Aanpassen raadsbesluit

Om meer duidelijkheid te geven over hetgeen aan u gevraagd wordt om op 27 januari te beslissen, doen wij u de suggestie om de formulering van beslispunt 2 in het conceptraadbesluit als volgt te amenderen:

2. Het proces, ingezet met de verkenning, te vervolgen en het college op te dragen om in de planvormingsfase alternatief 3 (op basis van alternatief 2b) nader uit te werken in een concreet masterplan, bestaande uit een definitief ruimtelijk ontwerp met definitieve locatiekeuzes, een aangescherpte planning voor de realisatie van de deelprojecten en een nader onderbouwde begroting, en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad, alvorens te starten met de realisatiefase. De raad draagt het college tevens op om ouderen, jongeren, ouders, leerlingen, leerkrachten, werknemers, patiënten, winkeliers en andere geïnteresseerden en belanghebbendenactief te betrekken bij het nadenken over de inrichting van hun fysieke woon-, werk- en/of leefomgeving (conform Procesplan participatie, zoals benoemd bij beslispunt 8);

Wij hopen met deze brief (inclusief bijlagen), en met het voorstel om de formulering van het conceptraadsbesluit te wijzigen, de vragen en onduidelijkheden, zoals naar voren gebracht tijdens de raadsbrede commissie van 11 januari, te hebben beantwoorden dan wel te hebben weggenomen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

S.I. de Kievit-Minnaert

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue

Procesvisualisatie

Welke stappen zijn te zetten na de verkenningsfase ?

Verkenningsfase
Eindigt 27 januari 2022

Onderzoek haalbaarheid
De financiële, ruimtelijke, juridische en organisatorische haalbaarheid van de integrale gebiedsontwikkeling is onderzocht

Besluit raad
27 januari

Op 27 januari besluitvorming: vaststellen van een financieel, inhoudelijk en organisatorisch kader voor de verdere planvorming

Planvormingsfase
Start 28 januari 2022, doorlooptijd circa 10 maanden

Pas na vaststellen van haalbaarheid, is er sprake van een (gezamenlijk) project

Conform checklist grote projecten, start een project met een planvormingsfase

Voor de planvormingsfase trekken we circa 10 maanden uit

Oprichten entiteit project-organisatie
Februari 2022

Voor de aansturing van de projectorganisatie

Inrichten project-organisatie
Februari 2022

Werven en selecteren van o.a. een projectdirecteur, stedenbouwkundige en communicatie-adviseur

Ontwikkelen inhoudelijk en functioneel programma van eisen (PvE)
Februari/maart 2022

PvE's voor onderwijscampus, sportcampus en het winkelcentrumgebied

Definitief ruimtelijk ontwerp / stedenbouwkundige visie Oostburg
Vanaf maart 2022

Op basis van inhoudelijke wensen en eisen

Locatiekeuze, volgtijdelijkheid, planning en begroting
Vanaf maart 2022

- Locatie voor de verschillende projectonderdelen
- Volgtijdelijkheid deelprojecten
- Planning en tijdpad
- Concretiseren van begroting

Uitwerken masterplan
Vanaf maart 2022

- Definitieve ruimtelijke ontwerp kern Oostburg,
- Planning deelprojecten
- Aangescherpte totaalbegroting

Besluitvorming
Q4 2022

- Toetsing planning en inschatting kosten uit verkenningsfase
- Mogelijk ontbinden of herzien van samenwerkingsovereenkomst
- Per deelproject realisatie-overeenkomst met één of meerdere partijen

Realisatiefase
Streefdatum: aanvang 1-1-2023, doorlooptijd circa 10 jaar

Na consensus masterplan start samenhangende realisatie

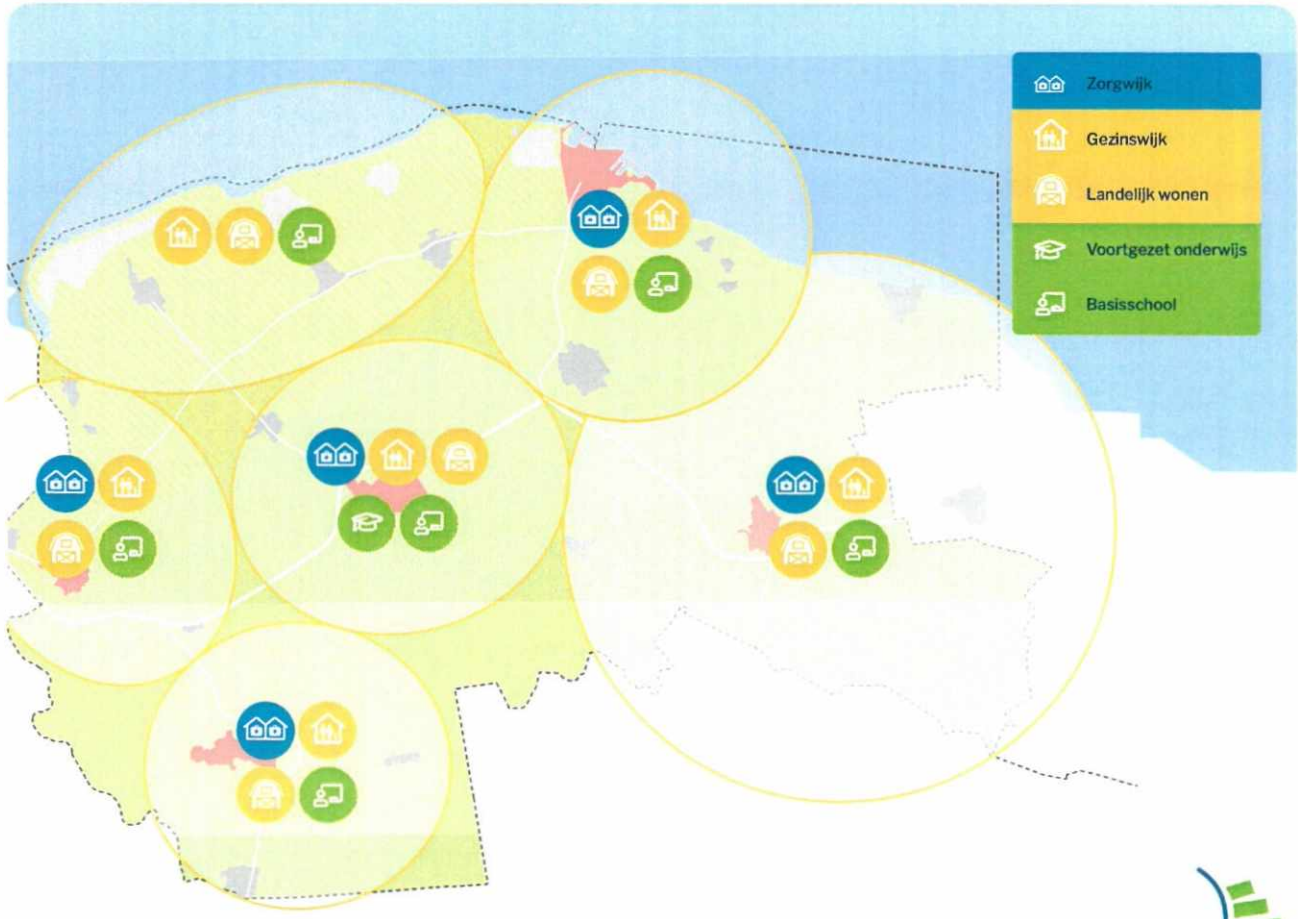
- Programma van eisen deelprojecten
- Ontwerpen deelprojecten
- Besluitvorming initiatiefnemer
- Aanbesteding per deelproject
- Bouw per deelproject

N.B. planning kan per deelproject verschillen, afhankelijk van volgtijdelijkheid

Participatie van ouders, jongeren, werknemers, patiënten en andere geïnteresseerden over de inrichting van hun fysieke woon-, werk- en leefomgeving. Zowel op kernniveau als per deelproject.

Hoe komen we tot een uitvoeringsagenda voor wonen?

- Spreiding nader uit te werken met betrokkenen
- ↓
- Afstemming met Provincie Zeeland
- ↓
- Stapsgewijs woningen toevoegen
- ↓
- Monitoren en bijstellen



ZorgSaam

gemeenteSLUIS