

Datum vergadering	23 maart 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het onderschrijven van de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling IJzendijke (als onderdeel van het Programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen)
Portefeuillehouder	Wethouder C.L. Liefing
Samenvatting	
<p>In de afgelopen periode hebben wij een verkenning uitgevoerd met als uiteindelijk doel te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling voor de kern IJzendijke. Ter afronding van deze (eerste) verkenningfase vragen wij aan u om de door ons opgehaalde uitgangspunten te onderschrijven en ons de opdracht te geven deze verkenningfase nader uit te werken om te komen tot een masterplan voor IJzendijke.</p> <p>Om te komen tot een masterplan en, bij positieve besluitvorming daaromtrent, uiteindelijk tot een samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst tussen betrokken partijen, zijn wij voornemens een intentieovereenkomst af te sluiten met ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Alvorens te komen tot deze intentieovereenkomst vragen wij u een mandaat om de vervolgstappen te zetten.</p> <p>Op of na het moment dat een Masterplan door uw raad wordt vastgesteld, wordt aan u een 'go-or-no-go' gevraagd op deze gebiedsontwikkeling.</p>	

Aan de raad,

Inleiding en aanleiding

In het voorjaar van 2022 hebben wij, als onderdeel van de verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, voor de kern IJzendijke een verkenning laten uitvoeren om via een integrale gebiedsontwikkeling te komen tot een zorgwijk c.q. het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen. In de raadsbrief van juli 2022 bent u hierover geïnformeerd.

De aanleiding voor deze verkenning in IJzendijke was driedelig. Ten eerste heeft u in het visiedocument Krachtig Verbonden, het programma Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen en in de intentieovereenkomst en eindrapportage verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen vastgelegd dat de gemeente in de vijf grootste kernen een dergelijke ontwikkeling wenst. Daarnaast zijn wij benaderd met verschillende plannen en initiatieven binnen IJzendijke op het gebied van zorg, winkelruimte en andere voorzieningen, al dan niet in combinatie met woningbouw (veelal zorgwoningen). Ten slotte zijn wij zelf al geruime tijd in gesprek met beide schoolbesturen, de kinderopvang en de dorpsraad over de voorwaarden en locatiekeuze voor het nieuw te ontwikkelen MFC in IJzendijke.

Op ons initiatief is overleg georganiseerd rondom de vraag of het een meerwaarde zou opleveren om de afzonderlijke plannen op elkaar af te stemmen om zodoende tot één integraal plan voor de kern IJzendijke te komen. Na een aantal gezamenlijke bijeenkomsten (en enkele individuele gesprekken) ligt er sinds april 2022 een globale schets voor een integrale, afgestemde gebiedsontwikkeling in de kern IJzendijke dat gedragen wordt door alle initiatiefnemers. In mei en juni 2022 hebben we de eerste schetsen (in vertrouwen) besproken met Dorpsraad IJzendijke en met enkele verenigingen en vastgoedeigenaren die mogelijk betrokkenheid zullen hebben in de planvorming. Ook zij reageerden enthousiast. Mede op basis van deze voorverkenning is het clusteren van wonen, zorg en voorzieningen in het coalitieakkoord "Strategie met ambitie" opgenomen als één van de vijf speerpunten waar wij in de komende vier jaar geld voor willen vrijmaken. In de kadernotabrief van 7 juli 2022 kwam dit onderwerp eveneens terug.

Uitgangspunten gebiedsontwikkeling IJzendijke

De uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling IJzendijke zijn vastgelegd in een rapportage uit maart 2022, "IJzendijke: het leggen van de puzzel" (bijlage 0) en zijn uitvoerig besproken met de participanten uit de verkenning en met de dorpsraad. Daarnaast is er gesproken over een vervolgproces. Dat heeft geleid tot een Planvoorstel vernieuwing IJzendijke dat als bijlage 1 t/m 3 bij dit voorstel is gevoegd en enerzijds een beschrijving van de uitgangspunten geeft en anderzijds inzicht in de voorgestane planning ten tijde van die gesprekken. Beide bijlagen zijn vertrouwelijk bijgevoegd gelet op de in de documenten genoemde namen en tot namen herleidbare percelen.

Als sluitstuk van de (eerste) verkenningfase vragen wij u de uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 0 en de beschrijving en planning zoals verwoord in bijlage 1 t/m 3 in hoofdlijn te onderschrijven.

Dit voorstel is mede tot stand gekomen in overleg met onder andere ZorgSaam (ombouw verzorgingshuis Emmaüs naar zorgwoningen), Woongoed (herontwikkeling zorgwoningen), beide schoolbesturen (Elevantio en Escaldascholen), Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen (MFC), de huisartsenpraktijk (samenvoegen twee locaties), Apotheek Breskens (apothekvoorziening gekoppeld aan huisartsenpraktijk IJzendijke) en de eigenaren van de plaatselijke supermarkt en aangrenzende percelen.

Vervolgproces

De benodigde cruciale grondposities zijn, op één perceel in privaat eigendom na, in handen van de gemeente, Woongoed en ZorgSaam. Wij zijn voornemens met Woongoed en ZorgSaam een intentieovereenkomst te sluiten met als doel te komen tot een samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst. Als onderlegger voor deze overeenkomsten geldt een nog op te stellen en door uw raad vast te stellen Masterplan IJzendijke.

Partijen beogen met het sluiten van deze intentieovereenkomst de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling in IJzendijke te verkennen alsmede de mogelijkheden om te komen tot een samenwerking bij realisatie van de gebiedsontwikkeling. Partijen zullen, ieder voor zich, vaststellen of de gebiedsontwikkeling haalbaar is en of er voldoende basis is voor een samenwerking tussen de partijen voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling. Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst moet daartoe in ieder geval uitsluitel moet komen over de volgende zaken:

- de ontwikkelvolgorde en afbakening van de deelprojecten binnen de gebiedsontwikkeling;
- de randvoorwaarden voor gewenste ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het plangebied;
- de investeringskosten per deelproject;
- de investeringskosten van de samenhangende openbare ruimte in het plangebied;
- de integrale planning voor de gebiedsontwikkeling;
- de vormgeving van de onderlinge samenwerking tussen partijen voor wat betreft de aansturing en de wijze waarop de uitvoeringsorganisatie wordt ingericht, bemenst en gefinancierd;
- de communicatiestrategie;

Het vertrekpunt voor het Masterplan IJzendijke zijn de bij dit voorstel gevoegde bijlagen 0 t/m 3. Dit betekent echter niet dat dit het definitieve ruimtelijke ontwerp wordt. Een belangrijke factor daarbij is de vraag of overeenstemming bereikt kan worden over de benodigde vastgoedtransacties. Ook dit onderzoek maakt onderdeel uit van de planvormingsfase. Het gaat in dit stadium dus om een globaal ontwerp. Bij de voorbereiding van het Masterplan is ruimte voor aanpassingen, besteden wij in ruime mate aandacht aan participatie en wordt de mogelijkheid geboden voor inspraak door inwoners van IJzendijke.

In de intentieovereenkomst zullen wij borgen dat u, ten tijde van de vaststelling van het Masterplan, een onafhankelijk oordeel kunt vormen over de (financiële) haalbaarheid en de (verdere) basis voor samenwerking. Uw besluit in dit stadium is aldus niet meer dan een voorlopig mandaat op grondslag waarvan wij een vervolgadvis inclusief Masterplan voorbereiden. In dat vervolgadvis wordt uitgebreid aandacht besteed aan de reikwijdte van de gebiedsontwikkeling, de haalbaarheid, risico's en samenwerking tussen partijen. Ook de

vraag of en tegen welke voorwaarden de benodigde cruciale grondposities kunnen worden ingenomen en/of geruild speelt op dat moment een prominente rol.

Praktische keuzes

In tegenstelling tot de Integrale Gebiedsontwikkeling in Oostburg kiezen wij bij het opstellen van het Masterplan in IJzendijke niet voor het oprichten van een stichting, maar voor een bestuurlijke stuurgroep bestaande uit de bestuurders van de belangrijkste grondeigenaren, te weten: Woongoed, ZorgSaam en de gemeente Sluis.

De stuurgroep zal inhoudelijk worden gevoed door een projectteam, bestaande uit medewerkers van de gemeente, ZorgSaam en Woongoed en externe adviseurs op het gebied van stedenbouw, planologie, financiën en communicatie. Wij hebben op 13 september 2022 besloten om een bedrag van € 40.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van een Masterplan IJzendijke en deze kosten te dekken uit het budget van €400.000 dat eerder door uw raad beschikbaar is gesteld voor de planvormingsfase Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. De kosten van de extern ingehuurde adviseurs voor het opstellen van het Masterplan IJzendijke is begroot op € 50.000 exclusief BTW. De kosten voor deze inhuur worden op grond van de intentieovereenkomst gedragen door de drie partijen in de volgende onderlinge verhouding: gemeente Sluis 50%, ZorgSaam 25% en Woongoed 25%. Dit betekent dat we ruimschoots binnen het beschikbare budget blijven.

Resumerend

Wij denken dat we met het opstellen van een Masterplan voor de kern IJzendijke een eerste aanzet kunnen geven met als uiteindelijk doel een impuls te geven aan de leefbaarheid en voorzieningenniveau in het dorp en daarmee aan de beleidsdoelen zoals verwoord in Krachtig Verbonden, Toekomstige Zorg West Zeeuws Vlaanderen en Vitaal West Zeeuws Vlaanderen. Ook moet dit traject leiden tot een definitieve locatiekeuze voor de realisatie van het multifunctioneel centrum in IJzendijke, waartoe u eerder besloot en middelen voor beschikbaar heeft gesteld.

Wij stellen u dan ook voor:

1. de uitgangspunten uit de verkenningsfase te onderschrijven;
2. opdracht te geven om de verkenningsfase nader uit te werken in de in dit voorstel genoemde onderzoeken en te komen tot een Masterplan IJzendijke;
3. het Masterplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad;
4. een definitief besluit te nemen omtrent de gebiedsontwikkeling IJzendijke bij of na vaststelling van een Masterplan;
5. eerst na het onder punt 4 genoemde besluit te komen tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst.

Na besluitvorming op 23 maart 2023 zullen wij u, na overleg met onze partners, per raadsbrief informeren over een geactualiseerde planning.

Oostburg, 21 februari 2023.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

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

Bijlage(n):

- a. Rapport IJzendijke: het leggen van de puzzel;
 - b. Planvoorstel vernieuwing IJzendijke inclusief kaart plangebied en ruimtelijk model.
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2023

BESLUIT:

1. de uitgangspunten uit de verkenningsfase te onderschrijven;
2. opdracht te geven om de verkenningsfase nader uit te werken in de in dit voorstel genoemde onderzoeken en te komen tot een Masterplan IJzendijke;
3. het Masterplan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad;
4. een definitief besluit te nemen omtrent de gebiedsontwikkeling IJzendijke bij of na vaststelling van een Masterplan;
5. eerst na het onder punt 4 genoemde besluit te komen tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst en grondruilovereenkomst.

Sluis, 23 maart 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P. T. G Claeijs

De voorzitter,

mr. M. M. D. Vermue