



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135245

Raad d.d.
29-04-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
M.J.G. (Miranda) Nagel

Datum
5 maart 2015

Onderwerp
**Stedenbouwkundige kaderstelling
nieuwbouw verzorgingshuis Het Beekdal**

Geadviseerd besluit

Vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor de nieuwbouw van het verzorgingshuis Het Beekdal in Heelsum.

Toelichting op beslispunten

De huidige bebouwing van verzorgingshuis Het Beekdal in Heelsum is dusdanig verouderd dat deze niet meer voldoet aan de huidige vereisten. Om goede zorg te kunnen en ook mogen leveren zijn kwalitatief goede zorgplaatsen nodig. Met de nieuwbouw van 80 appartementen voor zorg met verblijf (de zwaardere zorg) en circa 28 appartementen voor verzorgd wonen (lichtere zorg) wil Stichting Vilente voorzien in de zorgvraag van de huidige cliënten van Het Beekdal en Heidestein, aansluiten op veranderde kwaliteitseisen en behoeftevraag als ook inspelen op de veranderingen rondom WMO en WLZ. De nieuwbouw voor het verzorgd wonen is met name bedoeld voor mensen die zorg nodig hebben, deze niet thuis willen ontvangen en te "licht" bevonden worden voor de zware zorg.

Stichting Vilente heeft ons vervolgens verzocht of wij bereid zijn mee te werken aan de realisatie van 80 appartementen voor zorg met verblijf en circa 28 appartementen verzorgd wonen op de huidige locatie van verzorgingshuis Het Beekdal.

Het bestemmingsplan biedt binnen de huidige bestemming (maatschappelijk) niet de juiste ruimte om te bouwen als het gaat over appartementen voor zorg met verblijf en niet de passende bestemming als het gaat over appartementen voor het verzorgd wonen. Voor de realisatie van de bebouwing van zorg met verblijf, dient het bouwvlak aangepast te worden. Voor het verzorgd wonen zal de bestemming naar wonen gewijzigd moeten worden.

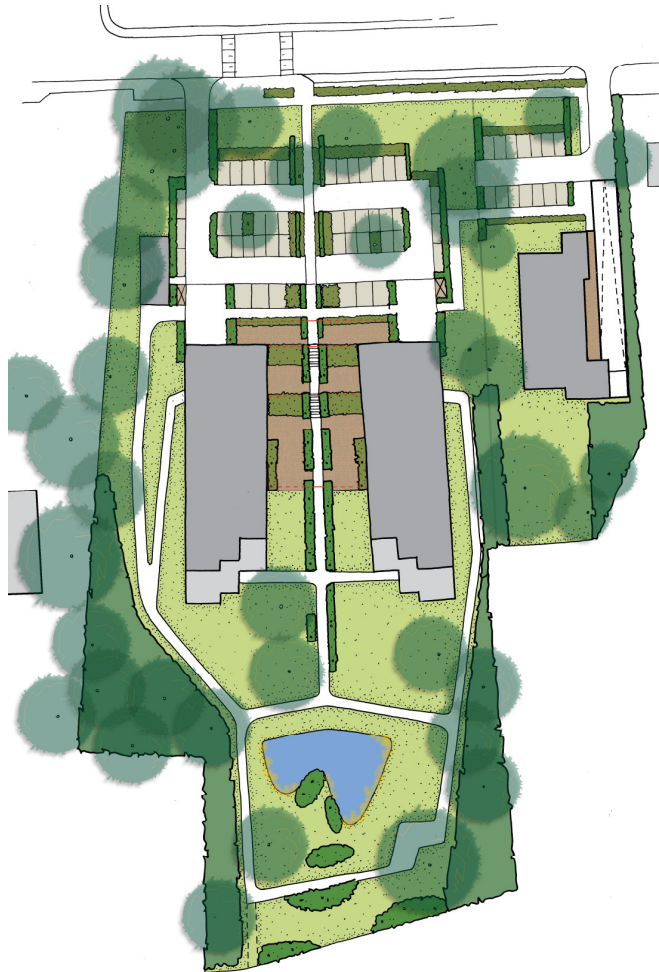
Om te komen tot een bestemmingsplanwijziging wordt gewerkt via de methodiek projectmanagement 2012. Hierbij moet een aantal stappen gezet worden en besluitvorming plaatsvinden voordat daadwerkelijk het besluit tot de start van een procedure voor een wijziging van het bestemmingsplan genomen kan worden.

Intentieovereenkomst

De concept intentie overeenkomst heeft twee weken voor u ter inzage gelegen (van 18 september tot en met 1 oktober 2014). Op 28 oktober 2014 heeft u de intentieovereenkomst vastgesteld en is de intentieovereenkomst ondertekend door partijen.

Stedenbouwkundig plan

In lijn van de overeenkomst is voor dit project onder de noemer "structuurontwerp" een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Het structuurontwerp (zie bijlage) omvat de stedenbouwkundige uitwerking van het plan met aandacht voor de gebouwen, het groen en parkeren. Daarnaast geeft het structuurontwerp een eerste aanzet richting de beeldkwaliteit die Stichting Viente voor ogen heeft.



Dit structuurontwerp is op 18 augustus 2014 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK plaatste kanttekeningen bij het ontwerp met name op het grote aantal bouwvolumes in het gebied waardoor een verdicht bebouwingsbeeld ontstond. Op 2 februari 2015 is een aangepast structuurontwerp voorgelegd aan CRK. De CRK heeft daarbij aangegeven positief verrast te zijn door de aanpassingen. Het terugbrengen van het aantal bouwvolumes van vijf naar drie werd als zeer positief ervaren. Voor de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht gevraagd voor het gebouw voor verzorgd wonen. De kwaliteit van dit gebouw kan verhoogd worden door wat betreft de beeldkwaliteit meer afstemming te zoeken met de bebouwing aan de Utrechtseweg.

Op 3 maart 2015 is een preadvies van de Woonadviescommissie ontvangen. Zij geeft aan dat het geheel goed past in de omgeving. Daarnaast vraagt zij in de

verdere uitwerking onder andere aandacht voor de toegankelijkheid van de tuin met name ook voor rollator- en rolstoelgebruikers. De opmerkingen van zowel de commissie ruimtelijke kwaliteit als de woonadviescommissie worden, na instemming op het structuurontwerp, meegenomen in de verdere uitwerking van de (bouw)plannen.

Beoogd effect

Door het stedenbouwkundig plan vast te stellen ontstaat de basis waarop het bestemmingsplan gewijzigd kan worden. Het college start dan met de voorbereidingen voor het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure.

Onderwerp

Stedenbouwkundige kaderstelling nieuwbouw Het Beekdal

Datum

5 maart 2015

Kenmerk

135245

Pagina

2 van 4

Kader

In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente en dat daarnaast de te bouwen woningen ook van voldoende kwaliteit moeten zijn. Dit geldt ook voor woningen/huisvesting voor de mensen binnen onze gemeente die "zware" zorg nodig hebben. Met deze nieuwbouw wordt verouderd zorgvastgoed vervangen door kwalitatief hoogwaardige zorgplaatsen.

Vanuit de beleidsnota "Wonen en Zorg", ter behandeling in uw raad van 29 april 2015, kan de behoeftevraag aan het verzorgd wonen afgeleid worden als ook de daaraan verbonden voorwaarden.

Argumenten

Procedureel biedt deze instemming u de mogelijkheid om op een eerder moment dan bij de vaststelling van het bestemmingsplan invloed uit te oefenen op het (structuur)ontwerp dat de basis vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

In het kader van het "scheiden wonen en zorg" is de beleidsnota "Wonen en Zorg" opgesteld. Met deze nota wordt richting gegeven aan verzoeken voor het omzetten van (voormalig) zorgvastgoed naar wonen als ook verzoeken voor toevoeging van vastgoed voor verzorgd wonen. De besluitvorming over de voorwaarden waaronder het omzetten of toevoegen van vastgoed voor het verzorgd wonen (vallende onder de WMO) toegestaan wordt, is van invloed op het nieuwbouwplan van Stichting Vilente.

Deze nota wordt in de raadsvergadering van april 2015 aan u voorgelegd. De uitwerking van de nota op het plan van Stichting Vilente zal dan bepalen of en zo ja onder welke voorwaarden een verdere uitwerking van de appartementen voor het verzorgd wonen meegenomen wordt in de samenwerkingsovereenkomst en vervolgens ook in het bestemmingsplan. Op het moment dat de nota niet vastgesteld wordt, zal in de samenwerkingsovereenkomst een voorbehoud gemaakt worden over de realisatie van genoemd gebouw voor verzorgd wonen. Dit zou kunnen leiden tot een (bestemmings)planwijziging die alleen de realisatie van de appartementen voor zorg met verblijf bewerkstelligt.

Draagvlak

Op 30 oktober 2014 heeft een eerste informatieavond over de nieuwbouwplannen en het daarbij horende structuurontwerp plaatsgevonden in het verzorgingshuis Het Beekdal. Hoewel de aanwezigen konden beamen dat nieuwbouw noodzakelijk was, had een aanzienlijk deel van de aanwezigen moeite met de hoeveelheid bouwvolumes en het feit dat deze tot ver richting het Heelsumse beekdal doorliepen. Op basis van onder ander de opmerkingen van de omwonenden is door de architecten het ontwerp aangepast. Op 12 februari 2015 is op basis van het nieuwe structuurontwerp opnieuw een informatieavond in verzorgingshuis Het Beekdal georganiseerd. De aanwezigen gaven aan positief verrast te zijn door het nieuwe ontwerp. Wel benadrukten ze dat ze graag de (dichte) begroeiing aan de westzijde van het plan zoveel als mogelijk zouden willen behouden.

Aanpak/Uitvoering

Als u besluit dat de beoogde nieuwbouw mogelijk is op het perceel van initiatiefnemer, rekening houdend met het voorbehoud op het gebouw voor verzorgd wonen, dan wordt in lijn met de methodiek projectmanagement een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze wordt twee weken voor u ter inzage gelegd en na vaststelling door het college ondertekend.

Onderwerp

Stedenbouwkundige kaderstelling nieuwbouw Het Beekdal

Datum

5 maart 2015

Kenmerk

135245

Pagina

3 van 4

Vervolgens werken wij aan een voorlopig ontwerp bestemmingsplan en wordt daarmee de procedure voor het wijzigen van een bestemmingsplan in gang gezet. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan u voorgelegd.

Voor dit project is door de Provincie Gelderland vanuit de regeling "Impulsplan Wonen", € 500.000,- subsidie verstrekt aan Stichting Vilente. Dit voor de realisatie van de appartementen voor zorg met verblijf.

Deze regeling is bedoeld om (woningbouw)projecten die het financieel (net) niet halen toch van de grond te krijgen. Belangrijke voorwaarde voor het daadwerkelijk kunnen inzetten van het geld voor dit project is dat het project voor 31 oktober 2017 gerealiseerd moet zijn. Binnen deze regeling dient de gemeente aanvrager van de subsidie te zijn maar is de subsidie direct gekoppeld aan het onderliggende project en daarmee ook de initiatiefnemer van het project.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Financiële consequenties

De planontwikkelingskosten komen ten laste van Stichting Vilente. Deze zijn voor de initiatieffase dus tot aan het vaststellen van een samenwerkingsovereenkomst geborgd door de intentieovereenkomst. En worden voor de volgende fasen geborgd in de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Indien u instemt met kaders wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente oplegt bij de ontwikkeling van (woning)bouwprojecten. Deze eis wordt conform gemeentelijk beleid nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst en zal met name zijn beslag krijgen op het gebouw voor het verzorgd wonen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid en de toetsing daarvan middels de GPR methodiek wordt, indien deze doorgang vindt, voor het verzorgd wonen nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst. Voor de gebouwen in de zwaardere zorg wordt indien mogelijk ook de GPR methodiek toegepast.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing.

Alternatieven

Niet instemmen met de nieuwbouw waardoor naar verwachting het huidige verzorgingshuis op termijn leeg komt te staan.

Onderwerp

Stedenbouwkundige kaderstelling nieuwbouw Het Beekdal

Datum

5 maart 2015

Kenmerk

135245

Pagina

4 van 4