

Onderwerp:	Transformatie Dekkerswald naar zorgzame buurt
Datum B&W	2 april 2024
Datum raad	16 mei 2024
Datum carroussel:	
Portefeuillehouder:	E.M. van de Scheur & A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Dennis Boset
e-mailadres:	D.Boset@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-086026
Documentnummer:	VB/Raad/24/01843

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met het opstellen van één omgevingsplan voor het mogelijk maken van 395 woningen op Dekkerswald, die in twee fasen gebouwd zullen worden.
2. In te stemmen met de evaluatiecriteria zorgzame buurt als toetsingsmiddel voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de tweede fase en voor de anterieure overeenkomst.

Inleiding

Over de transformatie van Dekkerswald naar zorgzame buurt heeft u in december 2021 en in september 2023 besluiten genomen. In 2021 heeft u duidelijk aangegeven dat er een knip moet komen in het totale aantal te ontwikkelen woningen. U heeft daarover het volgende besloten:

“Woningbouw aantallen: 200 tot 2030. Besluit over extra 195 woningen vanaf 2030 eerst na evaluatie van het concept, daarbij ook kijkend naar de totale toegestane bouwcapaciteit binnen de gemeente en niet eerder dan 2026.”

In september 2023 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig plan. De eigenaar (ZZG Zorggroep) is vervolgens aan de slag gegaan met de uitwerking hiervan. Meer en meer is duidelijk geworden dat het totale programma van 395 woningen nodig is om de ambitie van de zorgzame buurt waar te maken. Zowel inhoudelijk als financieel. We onderbouwen dat hierna.

Beoogd effect

- Het realiseren van het concept van 'de zorgzame buurt' zoals beoogd, namelijk een mooie plek om te wonen waar men naar elkaar omkijkt.
- Aansluiten bij de politieke ambitie uit het coalitieakkoord
- Door het toevoegen van evaluatiecriteria aan het omgevingsplan, te komen tot een vergunning van de bouw van fase 2 waarmee de uitwerking en de toepassing van de zorgzame buurt wordt geborgd.

Argumenten

1.1 Om het concept zorgzame buurt te laten slagen zijn voldoende zorgdragers nodig Met het concept zorgzame buurt willen we inspelen op een aantal (maatschappelijke) ontwikkelingen die op ons afkomen. Het aantal ouderen neemt toe. De stijgende zorgvraag (steeds meer ouderen die steeds ouder worden, dus dubbele vergrijzing) in combinatie met de personeelstekorten in de zorg vraagt om andere manieren van samenleven. Bovendien staat de betaalbaarheid van de zorg onder druk, dat zien we o.a. bij onze WMO-budgetten. Daarnaast zien we toenemende eenzaamheid en steeds meer mensen die een gebrek aan zingeving ervaren.

Uit ervaringscijfers en recent onderzoek, bijvoorbeeld bij Kloostervelden in Sterksel en de Tuunen op Texel, blijkt dat voor het slagen van een zorgzame buurt het ideale scenario is dat er 70% vitale en zelfstandige bewoners wonen en 30% kwetsbare mensen. Er moeten dus voldoende zorgdragers zijn in relatie tot het aantal zorgvragers.

Op Dekkerswald wonen op dit moment ca 350 mensen die in verschillende mate zorgbehoevend zijn. Het toevoegen van voldoende vitale bewoners is dus randvoorwaardelijk om het concept te laten slagen.

1.2 we willen een inclusieve gemeente zijn

We willen Dekkerswald inclusiever maken. Het is nu nog grotendeels een instellingsterrein. Dat sluit niet meer aan op wat de huidige en toekomstige bewoners willen. Steeds meer mensen willen graag onderdeel blijven uitmaken van een buurt of een gemeenschap. Ook in het Actieplan Wonen hebben we dat als uitgangspunt opgenomen. Daarin staat "dat we zorglocaties zo veel mogelijk willen ontwikkelen als "reguliere" woonlocaties, waarbij het zorgconcept een belangrijke extra waarde is voor bewoners." Dekkerswald wordt hierin expliciet benoemd. De verhouding zorgvragers en zorgdragers is dan wel van belang, zie onder 1.1.

1.3 Er is een tekort aan woningen

Er is een grote behoefte aan woningen. De ambitie in het collegeplan is om in de periode tot 2026 700 woningen te bouwen en in de jaren daarna nog eens 500. Dekkerswald levert een grote bijdrage aan deze ambitie.

1.4 We moeten onze inwoners voorbereiden op de toekomst

In het kader van het Integraal Zorg Akkoord hebben we samen met gemeenten, inwoners en alle zorg- en welzijnspartijen onlangs het Regiobeeld Rijk van Nijmegen gemaakt, waarin we laten zien welke uitdagingen er op ons af komen en hoe we daar mee om moeten gaan. De aanbevelingen van de inwonersvertegenwoordigers waren onder andere:

-stimuleer de sociale basis en een zorgzame samenleving

- zet in op gemeenschapsgericht wonen
- creëer meer bewustwording over de uitdagingen in de zorg.

Door de ontwikkeling van Dekkerswald geven we hier invulling aan. Als gemeente moeten we met goede concepten komen om de zorg voor onze inwoners te borgen. Wij zijn er van overtuigd dat we dit met de transformatie van Dekkerswald kunnen doen. Een plek waar bewoners in verbinding staan met hun leefomgeving, elkaar kunnen ontmoeten en waar verantwoordelijkheidsgevoel en eigenaarschap ervaren wordt met een goede mix van vitale en kwetsbare mensen.

1.5 Het plan is financieel niet haalbaar als het totale programma niet wordt gerealiseerd Bij Dekkerswald vinden wij niet alleen de ontwikkeling van een zorgzame buurt van belang, maar ook de versterking van de natuur en behoud van monumentale gebouwen (sanatorium, kapel). Hiervoor zijn grote investeringen nodig. ZZG en de ontwikkelaar hebben aangegeven dat die niet terugverdiend kunnen worden als alleen de eerste fase wordt gebouwd. In onze opdracht heeft een onafhankelijk bureau de GREX (grondexploitatie berekeningen) beoordeeld. Dit bureau bevestigt deze conclusie. En geeft aan dat financiële haalbaarheid zelfs met de bouw van de tweede fase een uitdaging is. Maar alle partijen willen met Dekkerswald laten zien dat het mogelijk is om een project te realiseren dat laat zien hoe we in de toekomst de grote maatschappelijke ontwikkelingen het hoofd kunnen bieden. ZZG doet dat bijvoorbeeld ook nu al door voorop te lopen met nieuwe initiatieven. Zo worden in Nederland nu 9 zogenaamde wijkklinieken gerealiseerd en één daarvan komt op het terrein van Dekkerswald (in het gebouw van het herstelcentrum).

1.6 Er is geen goed alternatief

Als niet beide fases gebouwd mogen worden, is de vraag wat het alternatief is. Op dit moment is er een bouwtitel voor 165 zorgwoningen.

Voor ZZG ligt er geen belang om zorgwoningen of verpleeghuisbedden te bouwen, want het risico op leegstand is dan veel te groot. Zo zijn in Limburg op dit moment al veel verpleeghuisbedden niet bezet omdat er onvoldoende personeel is. Dit zal de komende jaren alleen maar erger worden.

Partijen zullen zich dan moeten beraden hoe daar invulling aan te geven.

Er zal in de tussentijd dan veel tijd verstrijken, wat de uitstraling van een aantal van de huidige panden die nu tijdelijk verhuurd zijn of al leegstaan, niet ten goede zal komen. Verloedering van dat vastgoed ligt dan voor de hand. Het terugbrengen van de cultuur historische waarde van het sanatorium komt in het gedrang.

Gelet op al deze argumenten stellen we voor om in te stemmen met het maken van 1 omgevingsplan voor 395 woningen. Het stedenbouwkundig plan dat u heeft vastgesteld, heeft al laten zien dat het dan nog steeds een prachtig groen gebied blijft, en dat verdient deze plek ook!

Uiteraard willen we wel blijven sturen op het ontstaan van de zorgzame buurt. Daarom stellen we voor om hiervoor evaluatiecriteria op te stellen, die dienen als basis voor de verlening van de vergunning voor de tweede fase.

2.1 Evaluatiecriteria vormen de basis voor een toekenning van de vergunning voor de tweede fase

De werkgroep Zorgzame buurt en participatie (met deelnemers van alle partijen en dus ook een afvaardiging van huidige bewoners) heeft een advies opgesteld met elementen waaraan de ontwikkelingen op Dekkerswald getoetst kunnen worden. Dit advies treft u aan in de bijlage 1. De belangrijkste adviezen per pijler van de zorgzame buurt zijn:

Pijler 1: Bijdragen aan een inclusieve samenleving:

- voeg reguliere woningen toe
- 30% kwetsbare mensen, 70% vitale mensen
- bouw niet hoger dan bestaande gebouwen
- mogelijkheden voor ontmoeting binnen de gebouwen en ook buiten (moestuin, beweegroute) - versterk de bestaande voorzieningen (serre, kapel, restaurant herstelcentrum) en de buitenruimte
- voorrang voor lokale woningzoekenden die iets willen betekenen voor de zorgzame buurt - faciliteer deelmobiliteit

Pijler 2: Bewustzijn van en willen bijdragen aan instandhouding van de natuur

- er is een wijktuinman
- opslagplek voor tuinmateriaal
- wekelijkse groengroep, bijv. samen met Onder de Bomen en/of Pluyn -bellobak
- er is een groep die zwerfafval opruimt

Pijler 3: Onderdeel uit willen maken van een gemeenschap en je daarop aan willen laten spreken

- een selectieproces voor nieuwe bewoners
- er is een buurtondersteuner (bijv. een opbouwwerker)

Een deel van deze criteria nemen wij op in de anterieure overeenkomst en een deel gebruiken we als toetsing voor het verlenen van de vergunning voor de tweede fase.

- Daarnaast heeft ZZG de volgende toezeggingen gedaan, om duidelijk te maken dat zij echt willen dat deze ontwikkeling succesvol zal zijn en om uw zorgen weg te nemen:
- Op Dekkerswald zal geen grootschalige detailhandel komen. Hiermee wordt voorkomen dat er geconcurrereerd wordt met de huidige detailhandel in de kernen van Berg en Dal. De huidige voorzieningen (restaurant Herstelcentrum, multifunctioneel gebruik Kapel en theehuis-functie Serre) zullen wel conform het advies van de werkgroep behouden blijven en het gebruik zal geoptimaliseerd worden. Voor de Serre wordt bijvoorbeeld gedacht aan een kleinschalig verkooppunt van producten uit de moestuin op het terrein.
- Wat betreft de verkeersveiligheid is ZZG bereid om vooruitlopend op de planvorming maatregelen te nemen.. Maar met onze verkeerskundige zijn we tot de conclusie gekomen dat er geen quick wins te realiseren zijn omdat de ontsluiting nu voldoet voor een goede verkeersafwikkeling en er zelden ongevallen gemeld zijn. Alleen het anders inrichten van het kruispunt (bijvoorbeeld een rotonde) zou hier effect kunnen hebben op de verkeersveiligheid. Hiervoor zijn de gesprekken met de provincie inmiddels opgestart. We gaan wel onderzoeken of de parkeernorm voor dit plan naar beneden kan worden bijgesteld, in combinatie met ruimte voor deelmobiliteit, omdat dit wordt aanbevolen door de werkgroep zorgzame buurt en participatie. Dit draagt ook bij aan de verkeersveiligheid.
- Op basis van het groenbeheersplan wordt voor de bewoners een handleiding uitgewerkt hoe om te gaan met het terrein en de omgeving.
- Het plan wordt, in tegenstelling tot veel andere ontwikkeltrajecten, al vanaf het begin in overleg met een ecooloog en groenpartijen nader uitgewerkt voor een optimaal resultaat m.b.t. natuurverbetering.
- Ten minste 50% van de huurwoningen in de sociale sector (nieuwbouw) op Dekkerswald wordt met voorrang aangeboden aan de inwoners van de gemeente Berg en Dal. De overige woningen worden voor een aantal maanden eerst via lokale makelaars aangeboden aan de inwoners van Berg en dal.

- In de woongebouwen van Oosterpoort is er ruimte voor 1 of 2 collectieve woonvormen, al dan niet met gezamenlijke ruimtes.
- Er zullen minimaal 20 eenheden gerealiseerd worden voor jongeren en/of starters uit de gemeente Berg en Dal. Ook zij moeten een bijdrage leveren aan de Zorgzame Buurt. Mogelijkheden van korting op de huurprijs indien ze actief bijdragen aan de afname van professionele zorg behoort tot de mogelijkheden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan studenten die een opleiding in de zorg of maatschappelijke sector volgen, maar wellicht zijn ook andere jongeren hierin geïnteresseerd.
- Er zal niet met de bouw van fase 2 begonnen worden, voordat fase 1 (200 woningen) volledig verhuurd/verkocht is.

De ruimtelijke aspecten van de evaluatiecriteria worden als randvoorwaarden voor de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van de tweede fase opgenomen in het omgevingsplan. De overige “zachte” criteria die ingaan op de zorgzame buurt zijn ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. Er is geen harde knip tussen fase 1 en 2 maar op deze manier zijn de criteria een rode draad voor het vervolg van het project en de borging van het laten slagen van de zorgzame buurt.

Hiervoor is een juridische toetsing gedaan en verwerkt in bijlage 2 (Scenario's omgevingsplan Dekkerswald)

Financiële onderbouwing zie argument 1.5.

Voor de uitwerking wordt verwezen naar Bijlage 3 (toetsing Metafoor Dekkerswald Grex)

Kanttekening

1.1 Het voorstel sluit niet aan op uw eerder genomen besluit.

Dit voorstel is niet in overeenstemming met de “harde knip” die u heeft aangebracht in het aantal woningen. Onder het kopje Argumenten hebben wij aangegeven waarom wij nu dit voorstel doen. We hebben wél goed geluisterd naar de zorgen en opmerkingen zoals u die eerder kenbaar heeft gemaakt en daar ook iets mee gedaan in de uitwerking tot nu toe.

1.2 Wanneer het plan niet doorgaat komen de gemaakte plankosten ten laste van de gemeente.

Als u niet met dit voorstel instemt, kunnen de reeds gemaakte plankosten niet toegerekend worden aan het project. De gemeente moet deze kosten volledig afboeken wat uiteindelijk ten laste komt van de algemene reserves.

Duurzaamheid

nvt

Communicatie

Uw besluit wordt bekendgemaakt aan alle betrokken partijen, dus ook aan de al bestaande werk- en klankbordgroepen

Aanpak /uitvoering

De ruimtelijke criteria zullen worden opgenomen in het omgevingsplan en de overige criteria nemen we op in de anterieure overeenkomst en in de verdere planvorming.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris,

De burgemeester,

E.W.J. van der Velde

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage 1 (Verzameldocument advies 3 pijlers)

bijlage 2 (Scenario's omgevingsplan Dekkerswald)

Bijlage 3 (toetsing Metafoor Dekkerswald Grex) – niet openbaar

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024.

overwegende dat:

- *Om het concept zorgzame buurt te laten slagen zijn voldoende zorgdragers nodig*
- *We een inclusieve gemeente willen zijn*
- *Er een tekort aan woningen is*
- *We onze inwoners moeten voorbereiden op de toekomst met een stijgende zorgvraag maar een groot tekort aan zorgpersoneel*
- *Er geen goed alternatief is*
- *Evaluatiecriteria de basis vormen voor een toekenning van de vergunning voor de tweede fase*

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het opstellen van één omgevingsplan voor het mogelijk maken van 395 woningen op Dekkerswald, die in twee fasen gebouwd zullen worden.
2. In te stemmen met de evaluatiecriteria zorgzame buurt als toetsingsmiddel voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de tweede fase en met de evaluatiecriteria voor de anterieure overeenkomst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 16 mei 2024,

De raadsgriffier,

E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,

mr. M. Slinkman