Datum raad	26 september 2024	Zaaknummer	2638496
Datum college	20 augustus 2024		
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid, wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Masterplan ‘Wij-Hoven, een KLOOSCommunity’ te Wijbosch.		

Samenvatting
De ontwikkeling van Wij-Hoven is in een fase beland waarin de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met het Masterplan “Wij-Hoven, een KLOOSCommunity”. Het college zal op basis van dit besluit een anterieure overeenkomst aangaan ten behoeve van de verdere uitvoering van het project.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
- ruimtelijke ontwikkeling en wonen (programma 8)
- sociaal domein (programma 6.1, 6.6)
- onderwijs (programma 4.1 en 4.2)

Behandeling in commissie
12 september 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1 De gemeenteraad stelt het Masterplan “Wij-Hoven, een KLOOSCommunity” vast.
2 De gemeenteraad stelt de Toolbox, zijnde beeldkwaliteitsplan, voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA), vast.
3 De gemeenteraad besluit dat met vaststelling van het Masterplan “Wij-hoven, een KLOOSCommunity” en de Toolbox hiermee een ruimtelijk kader is vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1. van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meierijstad.

Waarom naar de raad
Het vaststellen van het Masterplan vergt een raadsbesluit.

Eerder genomen besluiten
-

Aanleiding
Op 11 maart 2022 is door de bestuurders van Stichting Laverhof, Vereniging Woonmeij en Gemeente Meierijstad de intentieovereenkomst ‘herontwikkelingsproject De Wij-Hoven Wijbosch’ ondertekend. De initiatiefnemers voor de ontwikkeling zijn Laverhof en Woonmeij. De door de initiatiefnemers beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan (tijdelijk deel). De transformatie opgave bestaat uit vervangende nieuwbouw op het terrein van Annahof en nieuwbouw op een naastgelegen perceel dat door Laverhof is verworven.

Na ondertekening van een intentieovereenkomst is door partijen gewerkt aan:
- een Masterplan (ook wel einddocument: een ruimtelijk plan en programma, zie bijlage I). In dit plan is ook ruimte voor vervangende nieuwbouw voor de basisschool de Regenboog opgenomen. De verdere uitwerking en realisatie van de school is een separaat project.
- een beeldkwaliteitsplan (ook wel Toolbox) voor de ontwikkeling (als bijlage II toegevoegd).
- de ontwikkeling van de toekomstige, inclusieve leefgemeenschap. Een leefgemeenschap is een mini-maatschappij, waar Wonen & Welzijn, Ontmoeten & Beleven, Zorg & Ondersteuning en Leren & Werken centraal staan.
- de anterieure overeenkomst voor de volgende fase van de ontwikkeling, het projectmatige realiseren van de verschillende plandelen.

Het programma voor de ontwikkeling is hieronder weergegeven:
-*Binnen de bestaande bebouwing*, het Sint Barbaraklooster, worden de volgende maatschappelijke functies gerealiseerd en/of behouden:
- 96 bestaande zorgstudio’s ten behoeve van psychogeriatische zorg (bestaand);
- 5 zorgplaatsen voor palliatieve zorg (bestaand);
- ± 475 m2 in de kapel als woonservicepunt (bestaand);
- ± 145 m2 ten behoeve van café “de Schakel” (bestaand);
- Diverse kantoren/spreekkamers (bestaand).

-*Binnen meerdere woongebouwen (nieuwbouw)* verdeeld over Wij-hof 1 en Wij-hof 2 worden maximaal 150 woningen/appartementen gerealiseerd. De woningen zijn gericht op starters, senioren, gezinnen en mensen met een zorgvraag. De nieuwe woningen/appartementen zullen in de volgende (prijs)categorieën vallen:
- 24 appartementen ten behoeve van Beschermd wonen van ‘Dichterbij’, sociale huur;
- 35 zorgwoningen (vervanging van bestaande studio’s), sociale huur;
- 15 sociale Koopwoningen, waarbij wordt onderzocht of deze in CPO verband gerealiseerd kunnen worden.
- 10 middeldure koopwoningen;
- 1 dure koopwoning;
- 65 sociale huurwoningen;
- Binnen Wij-hof 1 en 2 wordt in elk hof een gemeenschappelijke ruimte ten behoeve van de sociale huurappartementen gerealiseerd;
- Binnen Wij-hof 1 wordt de nieuwe basisschool ‘De Regenboog’ en KDV/ BSO gerealiseerd;

-Voor *het parkeren* is het uitgangspunt de toepassing van een lagere norm voor de sociale woningbouw. De parkeerbehoefte komt daarvoor op 265 parkeerplaatsen. Terugvalscenario - als de verlaagde parkeernorm in de praktijk niet blijkt te werken - is de parkeerbehoefte conform de parkeernota (328 parkeerplaatsen).

- *Het park(landschap)* ten zuiden van het bestaande klooster en Wij-hof 1 en Wij-hof 2 wordt behouden als/ten behoeve van beweeg- en beleeftuin, stadslandbouw, sport en spel en ontmoeten.

De stuurgroep Wij-Hoven heeft eerder ingestemd met de het Masterplan voor Wij-Hoven. De initiatiefnemers vragen burgemeester en wethouders c.q. de gemeenteraad om een bestuurlijk standpunt in te nemen ten aanzien van het Masterplan en de mogelijke voorwaarden en vervolgstappen voor de ontwikkeling (zoals de vereiste procedure BOPA onder de Omgevingswet en een overeenkomst over grondexploitatie).

Argumenten

1.1 Het Masterplan is in lijn met de eerdere intentieovereenkomst, draagt bij aan doelstellingen van gemeentelijke beleid en provinciaal beleid belet de ontwikkeling niet.

Voor de gemeente draagt het project draagt bij aan:

- Het vormgeven van beleid en de samenwerking binnen het sociaal domein. Het project draagt bij aan het versterken van de sociale basis en een zorgzame buurt.
- De realisatie van een nieuwe basisschool (de huidige school is aan vervanging toe).
- De versnelling van bouw van woningen, zodat de woningmarkt in Meierijstad beter functioneert. In het actieplan woningbouw is voor de kern Wijbosch ‘Laverhof’ aangewezen als een locatie met een potentiële plancapaciteit van circa 100 woningen. Het streven is om deze - in potentie aanzienlijke -capaciteit om te zetten naar daadwerkelijke realisatie van woningen.

De provincie vindt de ontwikkeling voorstelbaar. Uit overleg met de provincie is gebleken dat op de locatie liggen verder geen speciale aandachtsgebieden liggen vanuit het provinciale beleid.

1.2 De ontwikkeling is in lijn met het Actieplan Woningbouw 2021.

Er is sprake van een grote vraag naar woningen in de kleine kernen zoals Wijbosch. In de Woonvisie 2018 is bepaald dat de woningbehoefte voor Meierijstad evenredig wordt verdeeld over de kernen van de gemeente. Daarnaast is in het Actieplan Woningbouw van 2021 besloten dat we meer sturen op kansen die zich in de kernen voordoen. Dat is bij Wij-Hoven zeker het geval. In de nieuwe Woonzorgvisie wordt deze lijn bestendigd en is aangeven dat we de komende jaren vol inzetten op het uitvoeren van plannen die al in voorbereiding zijn. Wij-Hoven valt hier ook onder. De realisatie van Wij-Hoven draagt aanzienlijk bij aan de invulling van de hogere provinciale behoefteprognoses.

1.3 Het programma voor Wij-Hoven past binnen de kaders van de Woonvisie en nieuwe Woonzorgvisie Meierijstad.

Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse prijscategorieën zowel huur als koop en is bedoeld voor verschillende doelgroepen. Het past daarmee binnen de Woonvisie. Met het aandeel sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de Woondeal Noordoost Brabant, waarin een inspanningsverplichting is opgenomen om bij nieuwe projecten minimaal 30% sociale huur te realiseren. In de nieuwe Woonzorgvisie is dit ook als minimale verplichting opgenomen. Daarnaast voorziet het woningbouwprogramma in een groot aandeel levensloopbestendige

woningen. Ook wordt voor een deel van de koopwoningen onderzocht of deze in CPO verband ontwikkeld kunnen worden.

1.4 Het Masterplan draagt bij aan het versterken van de sociale basis in Wijbosch en de ontwikkeling van een zorgzame buurt.

Vanuit het sociaal domein zetten wij steeds meer in op het versterken van de sociale basis in wijken en kernen en het ontwikkelen van zorgzame buurten. De sociale basis zijn vrij toegankelijke, formele en informele activiteiten en voorzieningen gericht op ontmoeting, ondersteuningen, ontplooiing en ontspanning die ervoor zorgen dat mensen kunnen samenleven en meedoen. Zorgzame wijken zijn wijken en buurten waarin we bouwen aan een zorgzame gemeenschap waarin jongeren en ouderen met en zonder hulpvraag samenleven. De kracht van iedereen wordt zoveel mogelijk benut en mensen helpen elkaar waar dat kan.

Om dit mogelijk te maken hebben de samenwerkende organisaties binnen Wij-Hoven werkgroepen gevormd rond de thema's Wonen & Welzijn, Ontmoeten & (Be)Leven, Leren & Werken en Zorg & Ondersteuning. Dit zijn de thema's die ook invulling geven aan het LeefGoed concept in Veghel. Dit concept rollen we geleidelijk uit over de wijken en kernen in Meierijstad. Inwoners hebben hierin een belangrijke rol waarbij we zoveel mogelijk voor en door inwoners (laten) organiseren.

De samenwerking tussen de organisaties wordt nog nader uitgewerkt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

1.5 Om uitvoering te geven aan verder ontwikkeling en realisatie van plan Wij-Hoven wordt door het college een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

In de intentieovereenkomst staat dat partijen de intentie hebben om zo spoedig mogelijk een "overeenkomst over grondexploitatie" met elkaar aan te gaan met afspraken over de ontwikkeling en realisatie van het project en voor kostenverhaal. De scope, de afspraken over de doelstellingen, kaders en het beoogde resultaat en het kostenverhaal (incl. planschade) zijn in deze anterieure overeenkomst opgenomen. De organisatie van het project (besluitvorming, samenwerking, overlegstructuur) tussen partijen is onderdeel van de overeenkomst. Ten slotte worden afspraken vastgelegd over de exploitatie van de woningen en de gebruiksfase en de verdere ontwikkeling van de Leefgemeenschap.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan biedt kaders en randvoorwaarden voor de ambtelijke organisatie en voor welstand bij de verdere ontwikkeling van de locatie.

Het beeldkwaliteitsplan wordt beleidskader (voor beeldkwaliteit, stedenbouw, groen en verkeer) bij het beoordelen van de ingediende omgevingsvergunningen (BOPA voor de activiteit bouwen). Indien de initiatiefnemer ervoor kiest de omgevingsvergunningen gefaseerd aan te vragen zal bij de vergunning eerste fase (planologie, afwijken omgevingsplan) het voorschrift opgenomen worden dat opvolgende omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (tweede fase) dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

3.1 Met de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad is het college bevoegd om vergunningen af te geven.

De raad moet zich bewust zijn dat als het Masterplan wordt vastgesteld daarmee het college de bevoegdheid geven op grond van het Masterplan vergunningen af te geven zonder nader advies van de gemeenteraad. In het besluit inzake Adviesrecht voor de raad bij BOPA's staat dat de

gemeenteraad geen advies hoeft te geven als er een Masterplan als ruimtelijk kader door de raad is vastgesteld en de aanvraag omgevingsvergunning aan dat ruimtelijk kader voldoet.

Kanttekeningen

1.1 Het ruimtelijk concept schuurt met het voorstelde programma.

In het Masterplan wordt het ruimtelijke concept voor deze ontwikkeling omschreven als enkele woonhoven in een groene omgeving. Door het voorgestelde programma in combinatie met de benodigde parkeeropgave komt in vrijwel het gehele plan deze groene omgeving onder druk te staan. Veel van de groene, open ruimte rondom en tussen de hoven zullen gedeeltelijk of volledig ingevuld worden met verhard of half-verhard parkeren, waardoor hier geen sprake meer is van landschappelijk groen, maar slechts van een groen ingepakte parkeervoorziening..

1.2 De school is ruimtelijk onderdeel van de ontwikkeling maar het ontwerp en de realisatie van de school vallen buiten het project Wij-Hoven.

Het ontwerp en realisatie van de school valt buiten de scope van project Wij-Hoven. Hetzelfde geldt voor de aankoop van de gronden door de gemeente van Woonmeij voor de realisatie van de school. Wel wordt in de anterieure overeenkomst voor Wij-Hoven de toekomstige grondverwerving door de gemeente ten behoeve van de school benoemd. Voor de ontwikkeling, bestuurlijke besluitvorming en realisatie van de nieuwe basisschool is een separaat projectteam dat in opdracht van het school bestuur werkt. Om de aansluiting van de school op het omringende plan Wij-Hoven te ondervangen vindt er periodieke afstemming plaats tussen het projectteam van de school en het projectteam van Wij-Hoven.

Communicatie

Alle betrokken partijen worden geïnformeerd zodra het besluit is genomen.

Participatie

Op 30 november 2023 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn als bijlage III opgenomen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van het Masterplan (hoofdstuk 13). De ambitie van de initiatiefnemers is om meer te doen dan wettelijk verplicht is. De concrete uitwerking hiervan volgt bij de uitwerking van de plandelen. Het Masterplan draagt verder bij het versterken van sociale duurzaamheid doordat het bijdraagt aan een meer inclusieve samenleving.

Financiële toelichting

De plankosten (en eventuele planschade/nadeelcompensatie) zijn verzekerd in de overeenkomst.

De verwerving van de openbare ruimte (wegen/parkeerplaatsen) door de gemeente zal om niet zijn. Een deel van het buitenterrein zal straks in eigendom van het schoolbestuur komen. Er moeten afspraken over worden gemaakt, niet alleen qua eigendom maar ook qua gebruik van het mogelijk openbaar gedeelte. Dit punt is nader uit te werken. De verwerving van de grond voor de nieuwe school is onderdeel van een separaat project.

Planning

Na het vaststellen van het Masterplan zal de initiatiefnemer de plandelen verder uitwerken en realiseren.

Rechtsbescherming
Tegen het besluit van het college en raad staat geen rechtsbescherming open. Het betreft het vaststellen van (intern) beleid. Indien er omgevingsvergunningen worden afgegeven op grond van het Masterplan dan staat er bezwaar en beroep open tegen de omgevingsvergunning.

Monitoring en evaluatie
Vooralsnog niet van toepassing.

Bijlagen
I Masterplan/einddocument
II Beeldkwaliteitsplan/Toolbox
III Resultaten omgevingsdialoog

Onderliggende documenten
Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2024

Gelet op de Gemeentewet en gelet op artikel 16.15a aanhef en onder b ten eerste Omgevingswet.

Besluit gemeenteraad:

1 De gemeenteraad stelt het Masterplan “Wij-Hoven, een KLOOSCommunity” vast.
2 De gemeenteraad stelt de Toolbox, zijnde beeldkwaliteitsplan, voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA), vast.
3 De gemeenteraad besluit dat met vaststelling van het Masterplan “Wij-hoven, een KLOOSCommunity” en de Toolbox hiermee een ruimtelijk kader is vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1. van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meierijstad.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 september 2024

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij