Inspreektekst SOT t.b.v. commissie Ruimtelijke Ordening 8 feb 2022

Geachte raads- en commissieleden, geachte collegeleden,

Vorige week vrijdag namen we kennis van de concept omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas. De voor ons heel herkenbare algemene waarden en de kernwaarden zoals omschreven in deze visie sluiten naadloos aan bij het door ons ingezette burgerinitiatief om te komen tot een vernieuwend zorgwonenconcept met een daarbij horend zorgwonengebouw. Ook sluit het plan aan bij andere visies en strevens van gemeente en raadsfracties zoals burgerparticipatie, burgerinitiatief, zelfsturing en zelfredzaamheid, sociale duurzaamheid en vertrouwen geven.

In de gemeenteraadsvergadering van 22 september 2020 waarin door de raad aan het Collega werd geadviseerd om extra wooncontingenten aan de locatie Veersepad 13 toe te kennen, werd letterlijk gesteld dat ons initiatief innovatief en vernieuwend is en inspeelt op de toenemende zorgvraag in de samenleving.

Op 12 oktober 2020 heeft het College van B&W op advies van de gemeenteraad van Peel en Maas vervolgens het principe standpunt ingenomen dat :

Medewerking kan worden verleend aan ons verzoek om 12 zelfstandige wooneenheden toe te voegen op de locatie Veersepad 13 te Kessel, onder de voorwaarden dat:

- Het aspect wonen en zorgen onlosmakelijk met elkaar verbonden dient te worden.
- de omgeving blijvend betrokken wordt (blijft) bij de uitwerking van de plannen.
- en dat medewerking mogelijk is middels wijziging van het bestemmingsplan.

Zoals u in de stukken hebt kunnen lezen hebben wij alles in het werk gesteld om te voldoen aan de vraag van College en Gemeenteraad.

Het hart van dit bestemmingsplan wordt gevormd door het planologisch mogelijk maken van een gebouw dat op een voor de gemeente afdwingbare wijze die kwalitatieve eigenschappen gaat bezitten die invulling geven aan de woningbehoefte van nu en de toekomst. Het gaat hier om een levensloop bestendig zorgwonengebouw met faciliteiten die ervoor zorgdragen dat de bewoners in hun directe en vertrouwde woonomgeving zorg kunnen ontvangen en voor elkaar kunnen zorgen.

SOT heeft hiervoor privaatrechtelijke voorwaarden in het leven geroepen. Echter, dergelijke privaatrechtelijke regelingen kunnen op grond van vaste jurisprudentie *niet* in een bestemmingsplan worden opgenomen. Die beperking geldt niet alleen ten aanzien van dit bestemmingsplan, maar voor ieder bestemmingsplan.

In het thans voorliggende bestemmingsplan is dan ook naar een publiekrechtelijke en voor de gemeente afdwingbare borging gezocht om te bewerkstelligen dat het zorgwonengebouw ook echt wordt ingericht en gebouwd als een gebouw waar wonen en zorgen samen gaan. Dit is gebeurd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan die de daarvoor noodzakelijke kwalitatieve eigenschappen aan het gebouw verplicht stellen. Met andere woorden: door deze voorwaardelijke verplichting kan op deze plek *geen* ander gebouw worden gebouwd dan een gebouw met een minimum niveau aan gemeenschappelijke voorzieningen, die zijn gericht op het samen wonen en zorgen voor elkaar. Immers, indien het zorgwonengebouw daaraan niet voldoet, kan het gebouw niet in gebruik worden genomen én niet worden vergund/gebouwd.

Onderdeel van de kwalitatieve eigenschappen is onder meer een behandelkamer/zorgkamer, waar zorg aan elkaar kan worden verleend maar tevens zorg kan worden ontvangen door externe (al dan niet professionele) hulp/zorgverleners. Daarnaast zijn een ruime gezamenlijke woonkamer, keuken, terrassen en andere voorzieningen opgenomen. Samen met een levensloopbestendige inrichting van het gebouw, zorgt dit ervoor dat bewoners van het zorgwonengebouw zo lang mogelijk vitaal onderdeel kunnen blijven uitmaken van de Kesselse gemeenschap en (indien nodig) zorg kunnen ontvangen in hun directe woonomgeving. Een concept dat dé invulling geeft aan een participatiemaatschappij en beantwoord aan de woningbehoefte in een vergrijzende samenleving.

Tijdens de presentaties van afgelopen periode hebben we u geïnformeerd over de wijze waarop wij de omgeving ruimschoots hebben betrokken bij het gehele vervolg op de uitwerking van de plannen, met maar liefst 23 communicatiemomenten, variërend van persoonlijke keukentafelgesprekken, live en digitale bijeenkomsten, brieven, mails, WhatsApp-berichten en een regelmatig met de stand van zaken ververste website.

Afgelopen weken hebben wij alle fracties (de CDA fractie spreken we aanstaande donderdag) bezocht om de voortgang van onze plannen met hen te delen. We hebben daar ruimschoots aandacht gehad voor ons uitgangspunt ” Als oudere zo lang mogelijk zelfstandig blijven, door samen te wonen, samen te leven en voor elkaar te zorgen”. Daarnaast hebben we helderheid verschaft over de borging van zorg en wonen, en hebben we inzicht gegeven in het beeldkwaliteitsplan en in de status van het huidige pand aan het Veersepad 13.

Vanaf de start van onze eerste gesprekken met de gemeente heeft de gemeente P&M ons (meermaals) bevestigd dat de woning aan het Veersepad 13 geen beschermde status heeft. De zekerheid over deze status, in combinatie met een positief college-standpunt op ons principeverzoek, waren destijds een voorwaarde voor SOT om tot koop van het pand over te gaan. Indien het gebouw een monumentale status zou hebben gehad of als beschermd dorpsgezicht zou zijn aangewezen, dan zouden wij het pand nooit hebben aangekocht.

In de presentaties die wij de afgelopen 2 jaar hebben gehouden voor gemeenteraad en afzonderlijke fracties en in de communicatie met Gemeenteraad en ambtenaren van de gemeente P&M hebben wij elke keer weer aandacht gevraagd voor het feit dat het pand Veersepad 13 geen enkele beschermde status heeft. Slechts een sloopmelding is nodig voor sloop van het pand. We hebben er bewust voor gekozen het gebouw vooralsnog niet te slopen en de politiek daarmee het mes op de keel te zetten.

Met verbazing hebben wij kennis genomen van het feit dat afgelopen weekend een verzoek is gedaan om het perceel Veersepad 13 te Kessel te laten aanwijzen als gemeentelijk monument. Dit gebeurt 14 dagen voor besluitvorming over het bestemmingsplan, terwijl de status van het pand al ruim 2 ½ jaar bij eenieder bekend is.

Gemeenteraad en College hebben ons (SOT) als initiatiefnemers na 12 oktober 2020 op pad gestuurd om onze plannen verder uit werken met bovengenoemde voorwaarden, in de wetenschap dat het pand geen beschermde status heeft.

We hebben daarop alle mogelijke onderzoeken laten verrichten die van ons verwacht mogen worden. We hebben tot in detail door onze architect een beeldkwaliteitsplan laten maken dat aan alle eisen voldoet. De dorpsbouwmeester is, zoals dat hoort bij gewenste veranderingen in een beeldbepalend dorpsgezocht, betrokken geweest en heeft positief geadviseerd aan het College. We hebben heel veel wensen van omwonenden in het ontwerp verwerkt met torenhoge extra kosten

voor ons tot gevolg. We hebben zorg en wonen geborgd in het bestemmingsplan en anterieure overeenkomst. We hebben daarmee voldaan aan de vraag van College en gemeenteraad.

We leven in een vrij land waarin iedereen verzoeken kan doen natuurlijk. Als burgers van P&M en als SOT gaan wij er toch vanuit dat de informatie die ons door de gemeente Kessel is verstrekt over de status van het gebouw betrouwbaar is en niet op het allerlaatst wordt gewijzigd.

Dank u hartelijk voor de aandacht.