



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	6 april 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Gebiedsvisie & beeldkwaliteitsplan - Levendig Landgoed Huize Padua
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans

Samenvatting:

GGZ Oost-Brabant (hierna: GGZ) wil het terrein van Huize Padua de komende jaren transformeren tot een Levendig Landgoed. De ambitie voor Huize Padua hebben ze vastgelegd in een visiedocument genaamd het Lange Termijn HuisvestingsPerspectief (hierna: LTHP). Inmiddels heeft GGZ het LTHP verder uitgewerkt in een gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

Momenteel verblijven 300 cliënten op het terrein. Het aantal cliënten met een verblijfsindicatie zal met 50 toenemen tot in totaal 350. Dit zijn cliënten met een ZVW (Zorgverzekeringswet) en mensen met een WLZ (Wet langdurige zorg) indicatie. Naast de 350 cliënten van GGZ wil GGZ op het terrein ruimte gaan creëren voor ongeveer 180 aanvullende eenheden voor derden. Dit kan een zorg gerelateerd woonprogramma zijn, maar ook reguliere woningbouw behoort tot de mogelijkheden. GGZ gaat uit van een verdeling van ongeveer 90 marktoningen, 45 eenheden die GGZ samen met andere zorginstanties wil invullen en 45 eenheden om samen met woningcorporaties en zorgaanbieders woonvormen binnen het sociaal domein te realiseren.

Om op het terrein vervangende nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² uit te voeren, dient door GGZ op basis van een bepaling uit het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' een (middel)lange termijn visie voor het gebied te overleggen waarbij de omgevingswaarden in beeld zijn gebracht en is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de onderscheiden omgevingswaarden. Met de nu voorliggende Gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan Levendig Landgoed Huize Padua wordt invulling gegeven aan de gevraagde (middel)lange termijn visie. Uw raad wordt gevraagd om (onder voorwaarden) in te stemmen met de gebiedsvisie.

Voorgesteld besluit:

Instemmen met de Gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan 'Levendig landgoed Huize Padua' onder de volgende voorwaarden:

- De invulling van de 50 extra zorgeenheden en de 180 extra eenheden mag geen 24-uurszorg betreffen die ten laste van het gemeentelijk Wmo budget komt.
- De 180 extra eenheden mogen niet drukken op het huidige en toekomstige gemeentelijk woningbouwprogramma, en de invulling moet passend zijn bij het gebied en de aard van de (GGZ)instelling.

- Gezamenlijk invullen van de regionale ontwikkelopgave 'wonen met zorg' op het terrein van Huize Padua.
 - Het belang van de intentieovereenkomst onderschrijven zodat er in het Sociaal Domein integraal samengewerkt wordt door de diverse stakeholders en hier structureel terugkoppeling op vragen.
-

Inleiding/probleemstelling:

GGZ Oost-Brabant (hierna: GGZ) wil het terrein van Huize Padua de komende jaren transformeren tot een Levendig Landgoed. De ambitie voor Huize Padua hebben ze vastgelegd in een visiedocument genaamd het Lange Termijn HuisvestingsPerspectief (hierna: LTHP). Inmiddels heeft GGZ het LTHP verder uitgewerkt in een gebiedsvisie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De visie is tot stand gekomen in overleg met diverse stakeholders zoals bewoners, provincie, waterschap, gemeente Boekel en Gemert-Bakel, monumentencommissie,

Zorgcomplex Huize Padua is een belangrijke instelling binnen én voor de gemeente Boekel. De ambitie om dit zorgcomplex verder te (her)ontwikkelen tot een levendig landgoed en hierin te investeren is niet alleen goed voor het zorgcomplex maar biedt ook kansen voor de gemeente Boekel.

Om op het terrein vervangende nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² uit te voeren, dient door GGZ op basis van een bepaling uit het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' een (middel)lange termijn visie voor het gebied te overleggen waarbij de omgevingswaarden in beeld zijn gebracht en is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de onderscheiden omgevingswaarden. Met de nu voorliggende Gebiedsvisie en beeldkwaliteitsplan Levendig Landgoed Huize Padua wordt invulling gegeven aan de gevraagde (middel)lange termijn visie. Uw raad wordt gevraagd om (onder voorwaarden) in te stemmen met de gebiedsvisie.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016'

Beoogd resultaat:

Het beoogde resultaat is dat er met de gebiedsvisie een toetsingskader en leidraad ligt voor toekomstige ontwikkelingen op het landgoed GGZ Huize Padua.

De doelen van de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan, zoals geformuleerd in de gebiedsvisie, zijn het:

- nader onderbouwen van de ontwikkelde visie voor het landgoed Huize Padua
- vastleggen van een helder ruimtelijk concept voor de verdere ontwikkeling
- vormen van een toetsingskader voor verdere uitwerking

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan een ander besluit nemen dan het voorgestelde besluit. Reden hiertoe kan zijn dat er eerst overeenstemming moet zijn over de samenwerking en de invulling van de 180 extra eenheden, dan wel dat de huidige verdeling van de 180 extra eenheden in maat en schaal niet passen bij Huize Padua. Echter met voorliggende visie en de ambities die daarin zijn verwerkt, ligt er een goed en ambitieus document waar voor de gemeente Boekel kansen liggen en onderschrijven deze kansen ook. Het voorstel is dan ook om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de visie, met inachtneming van de aandachtspunten.

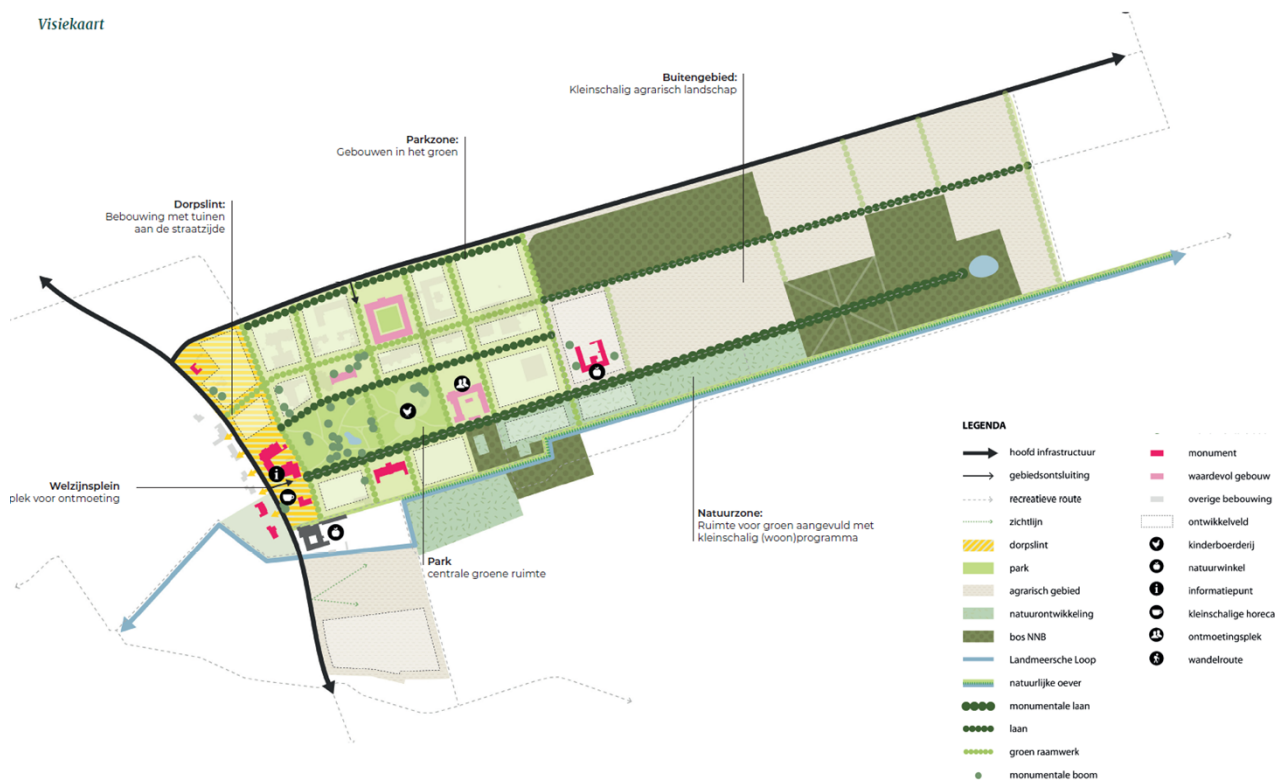
Argumenten:

1. Gebiedsvisie

Gebiedsvisie

GGZ verandert Huize Padua de komende jaren naar een levendig landgoed. Dit doen ze graag samen met (zorg)partners en inwoners uit de regio. De ambitie is het creëren van een plek met ruimte voor wonen, werken, leren, zorg én interactie tussen buurtgenoten: bewoners, medewerkers, studenten en omwonenden. In de gebiedsvisie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die hieronder kort worden toegelicht:

Verbinding	<p>De activiteiten op het vernieuwde landgoed zijn verbonden met de omliggende gemeenschap. Huize Padua is vanuit de historie verweven met de omgeving en biedt straks ruimte voor wonen, leren, werken én zorg.</p> <p>Huize Padua nodigt uit tot interactie. Bewoners, cliënten, zorgprofessionals, werkenden, en bezoekers ontplooiën gezamenlijke activiteiten en ontmoeten elkaar. Het prachtige landgoed met zijn lanen en zijn mooie parkachtige omgeving nodigt uit tot een verblijf of een bezoek. Een kleinschalige horecavoorziening, Museum De Kluis en de dierenweide dragen bij aan de levendigheid en vormen een knooppunt in een gastvrije regio. Activiteiten zoals Padua Pop en de jaarlijkse kerstmarkt, maken het aantrekkelijk voor de omgeving om deel uit te maken van het leven op Padua.</p>
Wonen	<p>Op het terrein is ruimte voor wonen, al dan niet met zorg. Daarbij denkt GGZ niet alleen aan andere zorgorganisaties waarvoor de kwaliteiten van het terrein aansluiten bij de wensen van hun cliënten, maar ook aan kleinschalige woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen of jongeren en regulier wonen passend bij het karakter van een levendig landgoed. Het landgoed biedt daarnaast ruimte voor verblijfsrecreatie op kleine schaal.</p>
Werken en leren	<p>GGZ wil cliënten, medewerkers en vrijwilligers passend en zinvol werk laten doen én ruimte bieden voor hun ontwikkeling in een prachtige omgeving, waar zij tegelijkertijd in contact komen met elkaar. Dit kan in samenwerking zijn met bedrijven en (opleidings)instellingen waaronder organisaties die zich richten op mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.</p> <p>Daarnaast biedt Huize Padua ruimte voor (kleinschalige) bedrijven. Daarbij denkt GGZ aan bedrijven die gericht zijn op de (technologische en sociale innovatie van de) zorg én aan ondernemingen die actief zijn in inclusieve landbouw, recreatie of groenonderhoud.</p> <p>Huize Padua is ook de plek waar GGZ Oost Brabant haar kennis- en expertisecentrum, bestuursvestiging en ondersteunende stafdiensten concentreert. Het vormt daarmee het hart van de organisatie.</p>
Zorg	<p>GGZ Oost Brabant investeert in de ontwikkeling en innovatie van de zorg en ontwikkelt zich verder als een 'kennis- en expertisecentrum' voor complexe psychiatrische diagnostiek en behandeling. Daarbij zoekt GGZ de samenwerking met andere (zorg)organisaties, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en kennisinstellingen. Huize Padua staat voor kennisontwikkeling en -deling, innovatie en samenwerking.</p>
Balans	<p>De uitdaging bij het uitwerken van de plannen is het vinden van de juiste balans tussen de verschillende functies. Bij het toevoegen van nieuwe functies en activiteiten op het landgoed houdt GGZ het bieden van een veilige, beschutte omgeving voor hun cliënten nadrukkelijk in het oog. Ze zijn zich ervan bewust dat die kwaliteit van het landgoed ook een aantrekkelijke omgeving biedt voor diverse zorgorganisaties. De uitdaging is om, naast andere zorgorganisaties, ook nadrukkelijk initiatieven op het gebied van wonen, werken en leren uit te nodigen op het landgoed zodat ze de geambieerde mix van functies en daarmee levendigheid verkrijgen.</p>



Programma

Op Huize Padua biedt GGZ Oost Brabant diagnostiek en behandeling aan cliënten met een ernstige psychiatrische aandoening. Daarnaast wordt er verblijf aangeboden, voornamelijk tijdelijk en in een aantal situaties langdurig. De zorgeenheden worden verdeeld in drie verblijfscategorieën: intensieve zorg, groepswonen met 24-uurs zorg en zorgclusterwonen met 24-uurs zorg.

Momenteel verblijven 300 cliënten op het terrein. Het aantal cliënten met een verblijfsindicatie zal met 50 toenemen tot in totaal 350. Dit zijn cliënten met een ZVW (Zorgverzekeringswet) en mensen met een WLZ (Wet langdurige zorg) indicatie. Naast de 350 cliënten van GGZ wil GGZ op het terrein ruimte gaan creëren voor ongeveer 180 aanvullende eenheden voor derden. Dit kan een zorg gerelateerd woonprogramma zijn, maar ook reguliere woningbouw behoort tot de mogelijkheden. GGZ gaat uit van een verdeling van ongeveer 90 markt woningen, 45 eenheden die GGZ samen met andere zorginstanties wil invullen en 45 eenheden om samen met woningcorporaties en zorgaanbieders woonvormen binnen het sociaal domein te realiseren.

2. Omgevingsplan Buitengebied 2016

Gezondheidszorg

Zorgcomplex Huize Padua is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied 2016'. Hierbinnen heeft het zorgcomplex de functie 'Gezondheidszorg', waarbij de gronden gebruikt mogen worden voor:

- instellingen voor gezondheidszorg met bijbehorende functies zoals verpleeg- en woonfunctie, medische en therapeutische functies, administratie en algemeen ondersteunende functies;
- het wonen voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering tenzij in het plan anders is aangeduid;
- met bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen.

Daarnaast geldt voor het zorgcomplex dat het maximale bebouwingspercentage 25% mag bedragen. Momenteel is circa 30.000 m² bebouwd op zorgcomplex Huize Padua. Dit mag GGZ

Oost-Brabant op basis van het 'Omgevingsplan Buitengebied 2016' nog uitbreiden naar 75.000 m² voor de functie 'Gezondheidszorg'. Dit mag allemaal benut worden voor de functie 'Gezondheidszorg'.

Voor de functie 'Gezondheidszorg' biedt het Omgevingsplan dus nog de nodige ruimte, waarbij wel geldt dat vervangende nieuwbouw of uitbreiding van gebouwen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² (waar bij Huize Padua sprake van is) uitsluitend is toegestaan indien deze past in een door de initiatiefnemer overlegde (middel)lange termijn visie voor het gebied waarin:

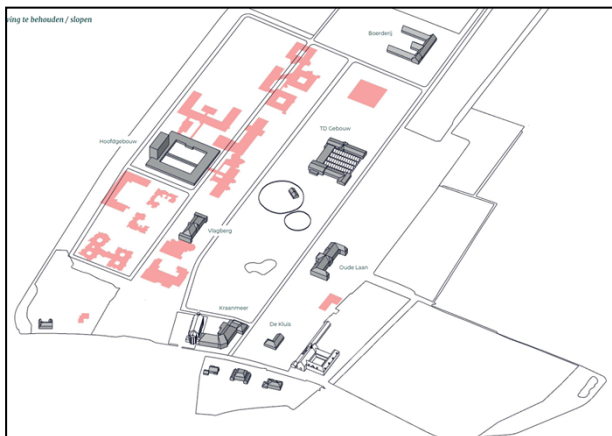
- de omgevingswaarden in beeld zijn gebracht en;
- aangetoond is dat de ontwikkeling past binnen de onderscheiden omgevingswaarden;

De voorliggende gebiedsvisie & beeldkwaliteitsplan 'Levendig Landgoed Huize Padua' moet voorzien in de behoefte voor het overleggen van de (middel)lange termijn visie voor het gebied zodat aan die voorwaarden uit het Omgevingsplan wordt voldaan.

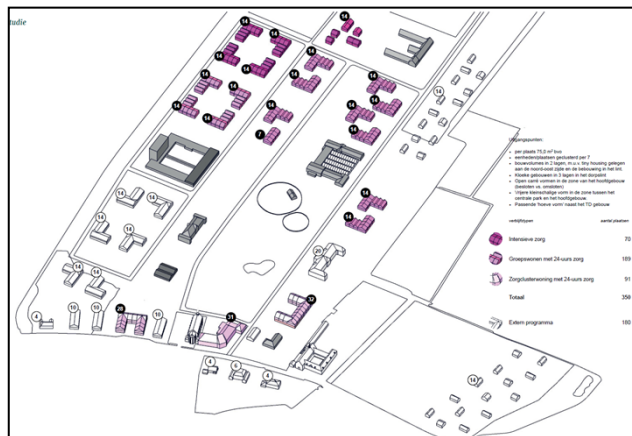
Reguliere woningbouw

Als het gaat om reguliere woningbouw dan past dit niet in het Omgevingsplan en moet hier eerst goedkeuring van de gemeente voor worden verleend. GGZ zal hiervoor later bij planvorming een concreet plan voor moeten indienen, die dan getoetst gaat worden.

Als het gaat om reguliere woningbouw hebben we als gemeente nog sturingsmogelijkheden. Door als besluitpunt mee te geven dat reguliere woningbouw niet ten koste mag gaan van het huidige en toekomstige gemeentelijk woningbouwprogramma is in ieder geval vastgelegd dat de huidige en toekomstige gemeentelijke woningbouwplannen niet in het gedrang komen door de beoogde reguliere woningbouw op het terrein van GGZ Huize Padua. Het is aan GGZ om in de toekomst de 'extra' behoefte voor reguliere woningbouw te onderzoeken, te onderbouwen en er afspraken bij de provincie en regio over te maken.



Bebouwing te behouden/slopen



Massastudie beoogde situatie (indicatief)

3. Meegegeven aandachtspunten LTHP

In de voorbereiding op de gebiedsvisie heeft GGZ aan het college gevraagd om te reageren op het LTHP. Het college heeft het LTHP positief beoordeeld, maar daarbij wel een aantal voorwaarden gesteld voor de verdere uitwerking. De brief met voorwaarden van het college is middels een memo d.d. 18 mei 2020 aan uw raads- en burgerleden gestuurd. Puntsgewijs betreffen het de volgende aandachtspunten die ook in de gebiedsvisie zijn opgenomen:

- Geen woon-/verblijfsfunctie 24-uurszorg
- Meenemen omgeving en belanghebbenden in plannen
- Overleg provincie Noord-Brabant
- Behoeftonderzoek
- Monumenten
- Duurzaamheid
- Monumentale bomen
- Exploitatiebijdrage
- PlanMer

Een aantal van deze onderwerpen wordt nog concreter bij planvorming (o.a. behoefteonderzoek, monumenten, en exploitatiebijdrage) en een deel heeft een plek gekregen in de gebiedsvisie. Zo zijn de omgeving en andere stakeholders betrokken in het proces, zijn de monumentale bomen opgenomen in de visiekaart en is er aandacht besteedt aan duurzaamheid. Daarnaast is met de provincie overleg geweest over het aspect cultuurhistorie. De provincie heeft de visie als positief ontvangen. Er zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen.

Echter is het in deze fase van visievorming belangrijk om een aantal aandachtspunten eruit te lichten. Enerzijds door die extra te benadrukken in de besluitvorming en anderzijds om daarover nadere afspraken te maken met GGZ. Hierover in onderstaande paragraaf meer.

4. Openstaande aandachtspunten

Naar aanleiding van de gebiedsvisie en de eerder aangedragen aandachtspunten blijven er voor deze fase (gebiedsvisie) nog een drietal belangrijke aandachtspunten over. Dit zijn voor nu belangrijke aandachtspunten om bij stil te staan en afspraken over te maken, omdat (zoals eerder vermeld) na instemming van de gebiedsvisie wij als gemeente alleen nog kunnen sturen op onderdelen die niet in het Omgevingsplan Buitengebied passen (bijv. reguliere woningbouw). Het Omgevingsplan Buitengebied biedt GGZ Oost-Brabant namelijk nog de nodige ruimte om uit te breiden op het gebied van gezondheidszorg.

De aandachtspunten waar we met GGZ afspraken over willen maken en die in voorliggend besluit als voorwaarden zijn opgenomen, zijn:

- De invulling van de 50 extra zorgeenheden en de 180 extra eenheden mag geen 24-uurszorg betreffen die ten laste van het gemeentelijk Wmo budget komt
- De 180 extra eenheden mogen niet drukken op het huidige en toekomstige gemeentelijk woningbouwprogramma, en de invulling moet passend zijn bij het gebied en de aard van de (GGZ)instelling.
- Gezamenlijk invullen van de regionale ontwikkelopgave 'wonen met zorg' op het terrein van Huize Padua.
- Het belang van de intentieovereenkomst onderschrijven zodat er in het Sociaal Domein integraal samengewerkt wordt door de diverse stakeholders en hier structureel terugkoppeling op vragen.

Om betrokken te blijven bij de verdere invulling van landgoed Huize Padua, met name de invulling van de 180 extra eenheden, is met GGZ gesproken over het afsluiten van een intentieovereenkomst tussen de gemeente, GGZ Oost-Brabant en eventueel andere stakeholders binnen het Sociaal Domein. Doel van de overeenkomst is om gezamenlijk op te trekken bij de bouw van een levendig landgoed en gezamenlijk invulling te geven aan de regionale ontwikkelopgave 'wonen met zorg'. De intentieovereenkomst versterkt de integrale samenwerking binnen het Sociaal Domein en daar wordt door de gemeente veel waarde aan gehecht. Bijgevoegde intentieovereenkomst is een concept dat is voorgelegd aan GGZ. Op het moment van schrijven zijn we in gesprek met GGZ om de intentieovereenkomst te bekrachtigen.

Financiële gevolgen en dekking:

In het kader van de gebiedsvisie zijn er geen financiële gevolgen voor de gemeente Boekel. Bij concrete planuitwerking zal bekeken moeten worden in hoeverre een exploitatiebijdrage is vereist en zal dit worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Daarnaast blijft wel het (financiële) risico dat wij geen sturing kunnen geven op het type zorg dat zich gaat vestigen op het complex van Huize Padua. Iets wat nu WLZ is, kan later worden omgezet naar Wmo-zorg die ten laste kunnen komen van het gemeentelijk budget. Dit kan behoorlijke financiële consequenties hebben voor de gemeente Boekel.

Risico's:

Het blijvende risico is dat GGZ, ook na het afsluiten van een intentieovereenkomst, de touwtjes in handen heeft wat betreft de invulling van het terrein en de functies op het gebied van

