gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	**:**	2 maart 2021
Registratiekenmerk	**:**	1053316
Gemeentebladnr.	**:**	2021/21
Afdeling	**:**	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	**:**	M. Debats
Bereikbaar onder	**:**	045-5278606 jeu.debats@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	**:**	1053316
Portefeuillehouder	**:**	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	**:**	6 april 2021
Uiterlijke datum	**:**	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Grondverkoop gronden fase 3 Zorgplein t.b.v. initiatief Holikiday

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
De gronden van fase 3 Zorgplein is het laatste nog niet ingevulde deel van het totale zorgpleincomplex.
Ondanks dat de verkoop van deze gronden in de grondexploitatie Masterplan Centrum deelgebied Zorgplein altijd is begroot en meegenomen wil het College de Raad om een zienswijze vragen. Dit is ingegeven doordat het College dit een belangrijke ontwikkeling vindt.

De gemeente Brunssum is eigenaar van perceel B7169 aan de Prins Hendriklaan. Dit perceel vormt fase 3 van het Masterplan Centrum deelgebied Zorgplein. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming.

De gemeente heeft met Jongen Projectontwikkeling in 2012 een realiseringsovereenkomst gesloten omtrent de ontwikkeling van Zorgplein fase 1 en 2. Realisatie hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden. In deze realiseringsovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de afnametermijn voor de gronden van fase 3. Deze afnametermijn is inmiddels verstreken en derhalve is de gemeente vrij om met andere partijen te spreken over de ontwikkeling van deze fase.

Door Jongen Projectontwikkeling is aan de gemeente bevestigd dat zij, maar ook de partijen aan welke fase 1 en fase 2 is verkocht, geen aanspraak kunnen doen gelden op verrekening van en levering aan de gemeente Brunssum van eventueel al voor fase 3 gerealiseerde parkeerplaatsen in de parkeervoorziening welke behoren bij fase 1 en 2. De parkeer-invulling voor de gronden van fase 3 zal volledig op eigen grond worden gerealiseerd.

In dat kader heeft zorgondernemer Holikiday zich gemeld bij de gemeente met een plan voor het realiseren van betaalbare huur zorgwoningen voor zorgbehoevenden met een kleine beurs. Conform het planvoorstel worden in een appartementencomplex 3-laags gestapeld 23 sociale huur-zorgwoningen gerealiseerd, een beheerderswoning bestaande uit 2 eenheden en algemene (zorg)ruimten ten behoeve van ontmoeten en activiteiten.
Dit initiatief is al eerder (22 oktober 2019) voorgelegd aan het College van B&W middels een collegevoorstel met verseonnr. 934826. Destijds heeft het College reeds ingestemd met de programmatische invulling op deze locatie in afwachting van de verdere onderhandelingen. Toen is tevens aangegeven dat wij niet zullen meegaan in het verzoek van gemeenschappelijke financiering door de gemeente.

b. Huidige situatie/probleemstelling
Holikiday heeft op 23 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke binnen de gemeente Brunssum is

geregistreerd onder nummer 20221. De gevraagde omgevingsvergunning is verleend op 23 december 2020, welk besluit op 30 december 2020 is gepubliceerd. Na het verstrijken van de termijn van inzage van 6 weken zijn geen bezwaren ingediend tegen de omgevingsvergunning en is hiermee de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Brunssum, sectie B, nummer 7586, groot circa 3.397 m^2.

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Dokter Meijweg, een van de aftakkingen van de rotonde aan de Prins Hendriklaan. Hiervoor zal een akte van erfdienstbaarheid met de eigenaar van het huidig Zorgplein gevestigd dienen te worden.

Parallel hieraan is een koopovereenkomst met Holikiday voorbereid met betrekking tot de levering van de gronden van fase 3 Zorgplein, zijnde het gebied gelegen tussen Prins Hendriklaan, Dokter Meijweg, Zorgplein en Vincentiuskerk.

De vestiging van het recht van overpad vindt plaats tegelijkertijd met de notariële levering van het verkochte bij AchtenvanGent Notarissen.

Met dit initiatief kan de gemeente een bijdrage leveren aan het aanbieden binnen Brunssum van betaalbare zorgwoningen voor zorgbehoevenden met een kleine beurs.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?
Verkoop van de betreffende gemeentelijke gronden fase 3 Zorgplein zodat door externe partij invulling kan worden gegeven aan een nieuwe ontwikkeling op dit locatie.

b. Kaders
Bestemmingsplan + Grond-/Welstandsnota.

c. Argumenten en overwegingen
Gezien de vergrijzing is het niet verrassend dat een groeiende behoefte ontstaat aan woningen voor kwetsbare ouderen met een zorgindicatie. Cruciaal bij dergelijke woon- en zorgvoorzieningen is dat er altijd professionele zorg bereikbaar en beschikbaar moet zijn (24 uur per dag, 7 dagen per week). Die combinatie van wonen, services en zorg in wijken vormt het toekomstbeeld, omdat kwetsbare ouderen zo lang mogelijk 'thuis' moeten wonen en thuis is in hun wijk van hun jeugd en hun leven. Een ander cruciaal element die dit toekomstbeeld beïnvloedt is dat dit soort woonservice- en zorgvoorzieningen betaalbaar zijn voor deze categorie ouderen, die geen keus hebben. De opgave is om deze woonvoorzieningen relatief voordelig aan te bieden op basis van een betaalbare huur voor de huisvesting onder de huurliberalisatiegrens van € 752,33 per maand (per 1 januari 2021) in combinatie met het zorgaanbod op afroep welke bekostigd wordt vanuit het persoonsgebonden budget (pgb). De doelgroep bestaat dan ook vooral uit oudere zorgbehoevenden met een beperkt besteedbaar inkomen.

Holikiday sluit een Design- en Buildovereenkomst af met de woningcorporatie Wonen Limburg, welke uiteindelijk eigenaar wordt van de grond en de nieuw te bouwen huisvesting.
Het exploiteren van het gebouw en het leveren van zorg zal worden ingevuld door Vivent te Den Bosch.
Vivent huurt het gehele complex voor minimaal 10 jaar van Wonen Limburg. Met Vivent Het Andere Wonen wordt een zorgcontract gesloten ten behoeve van de levering van zorgdiensten. Vivent Het Andere Wonen werkt vanuit een franchiseformule. De geselecteerde ondernemerskoppels doorlopen een uitgebreid opleidingsprogramma binnen Vivent van ca. 9 maanden. Samen met ondernemerskoppels worden de wooncomplexen ontwikkeld. Dit ondernemerskoppel woont en werkt zelf binnen het nieuw te bouwen complex en is een vast aanspreekpunt voor de bewoners en bezoekers. Zo kan de continuïteit, herkenbaarheid en de veiligheid worden geborgd. Waardige en liefdevolle zorg, gastvrijheid en servicegerichtheid zijn hierbij de speerpunten. Zorg op maat in de directe nabijheid op het moment dat de bewoner hierom vraagt is het uitgangspunt. Kortom: Wonen met elkaar in combinatie met servicegerichte dienstverlening en zorg op maat.

Holikiday heeft in principe een standaard ontwerp bedacht welke passend gemaakt wordt op de beschikbare locatie. Naast de woonruimten van ca. 80 m^2 per bewoner zijn ook een aantal algemene ruimten in het complex opgenomen, zoals: beheerdersruimte en service ruimten.

Op de begane grond zijn gelegen de beheerderswoning, algemene service ruimten en een 5-tal zorgwoningen. Vervolgens zijn er een 2-tal bovenliggende verdiepingen met elk 9 zorgwoningen per bouwlaag.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een ontwerpbenadering van het bouwvlak met aan de voorkant een tweetal gebouwen welke direct ontsloten/gescheiden worden door verkeersruimten en met een hoogte van 3 bouwlagen. Aangezien het stedenbouwkundig dient te passen met de bestaande bebouwing van het zorgplein aan de rotonde is in overleg met onze welstandcommissie een gevelbeeld bepaald.

Het parkeren wordt opgelost aan de voorkant van het terrein waarbij handig gebruik wordt gemaakt van het aanwezige talud/hoogteverschil om het parkeren zoveel als mogelijk vanaf de rotonde uit het zicht te hebben.

Het volledig planontwerp is als bijlage bijgevoegd (verseonnr. 1053644).
Ten aanzien van de verdere voortgang is het volgende afgesproken:
- Holikiday zal binnen 6 maanden na het afgeven van de onherroepelijke omgevingsvergunning met de fysieke bouwwerkzaamheden starten.
- Het is Holikiday niet toegestaan om het plan gefaseerd te realiseren.
- Holikiday zal binnen 2 jaar na verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning het nieuwbouwcomplex algeheel en gebruiksklaar opleveren.

d. Opties en keuze
- Kennis te nemen van de programmatische c.q. stedenbouwbouwkundige invulling van het initiatief/plan van Holikiday voor het realiseren van een kleinschalig en betaalbaar woon-service-complex voor kwetsbare ouderen op de locatie fase 3 Zorgplein aan de Prins Hendriklaan te Brunssum.
- In te stemmen met de koopovereenkomst zodat de hiervoor noodzakelijke grond wordt geleverd en overgedragen conform de prijsbepaling van onze vastgestelde grondprijzenbrief welke marktconform is. De koopovereenkomst is reeds door de bestuurders van Holikiday ondertekend.
- Ten behoeve van een optimale ontsluiting van het perceel zal een akte van erfdienstbaarheid worden gevestigd met de huidige eigenaar van het Zorgplein, te weten NWI Limburg II BV. NWI Limburg II BV heeft aangegeven akkoord te zijn met de akte van erfdienstbaarheid.

4. Bijlagen

1. Koopovereenkomst (verseonnr. 1053640)
2. Akte van erfdienstbaarheid (verseonnr. 1053642)
3. Planontwerp (verseonnr. 1053644)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2021/21
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1053316

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/21;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 02 maart 2021, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

gelet op het bepaalde in (aanduiding van de relevante wetten / verordeningen / beleidsregels);

Besluit:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van het planinitiatief Holikiday m.b.t. invulling gronden fase 3 Zorgplein Brunssum.
2. Geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de gronden fase 3 Zorgplein te Brunssum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier