

## Toelichting BenW-adviesnota

<b>Onderwerp:</b>  Principeverzoek 21 zorgeenheden in gebied Rustoord.	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Tegels, F.M.A.M.
	Datum vergadering:	02 oktober 2017

### 1. Aanleiding

WoonGoed 2-Duizend heeft per mail gevraagd of de gemeente bereid is mee te werken aan de realisatie van 21 zorgeenheden (24 uren zorg) voor cliënten van PSW in het gebied Rustoord. Met PSW heeft een gesprek plaatsgevonden met de burgemeester en de wethouders Heesakkers en Jacobs. Tijdens dit gesprek is aangegeven, dat de gemeente in principe bereid is mee te werken aan 21 zorgeenheden en PSW bereid is te kijken naar een bredere doelgroep binnen de zorg dan enkel deze 21 eigen cliënten.

### 2. Uitgangssituatie en doelstelling

Realisatie van 21 wooneenheden en verkenning van een totaal aanbod aan huisvesting in combinatie met zorg voor alle woon- en zorgvragers in de gemeente.

### 3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Faciliteren van de totstandkoming van 21 zorgeenheden in de gemeente als onderdeel van de totale woon- en zorgvraag in samenwerking met de betrokken partners en eventuele zorgvragers.

### 4. Toelichting

Maandag 18 september hebben de burgemeester, wethouder Heesakkers en wethouder Jacobs een gesprek gehad met PSW inzake het principeverzoek dat er ligt van WoonGoed 2000 om 21 zorgeenheden te realiseren op de locatie Rustoord.

Tijdens dit gesprek is gebleken, dat PSW bereid is het verzoek breder te bekijken en te willen verkennen of er mogelijkheden zijn om dit verzoek breder op te pakken. PSW heeft wel uitdrukkelijk aangegeven dat ze voorafgaand aan deze verkenning een principe uitspraak van het college wenst aangaande de 21 zorgeenheden.

Met PSW is afgesproken dat we de mogelijkheden gaan verkennen voor de volgende doelgroepen:

- Woningen voor 'buddy' jongeren: dit zijn reguliere jongeren die bijvoorbeeld vrijwilligerswerk doen bij PSW of Daelzicht en dan tegen een gereduceerd tarief deze woning kunnen huren van WoonGoed 2-Duizend.
- Drie Duchenne jongeren.
- Beschermd wonen.

#### Principeverzoek

PSW heeft cliënten voor de 21 zorgwoningen. Dit betreft op 15 cliënten van Daelzicht uit Belfeld die overgaan naar PSW. Deze locatie in Belfeld wordt opgeheven. Daarnaast staan 8 cliënten op de

wachlijst van PSW. Deze 8 cliënten komen allemaal uit de regio, waarvan enkelen uit de gemeente Beesel. Om de 24-uurs zorg te kunnen leveren in de vorm zoals PSW dit doet zijn minimaal 21 cliënten nodig in groepen van 3x 7 cliënten.

PSW wil graag binnen de gemeente Beesel uitbreiden omdat er een goede samenwerking is met de gemeente, bedrijven en verenigingen. Op deze wijze raakt PSW nog sterker verankerd binnen onze gemeente hetgeen is toe te juichen. Daarnaast heeft de gemeente ook een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van zorgvragers in onze gemeente.

### **Intentieovereenkomst**

Met PSW zal een intentieovereenkomst worden aangegaan waarin partijen de intentie uitspreken om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om naast de 21 zorgseenheden andere zorgfuncties op deze locatie samen te voegen. De uitkomsten van deze nadere verkenning doen niets af aan het principebesluit dat door het college wordt genomen aangaande de 21 wooneenheden.

### **Bestemmingsplan bebouwde gebieden:**

Het gebied Rustoord ligt in het bestemmingsplan bebouwde gebieden. De gronden hebben de bestemming "Wonen". Daarnaast heeft het gebied de aanduiding "Waarde archeologie 1 "(hoge archeologische verwachtingswaarde) en geldt er een wijzigingsgebied, waarbij de regels voor wonen (artikel 25 van de regels) van toepassing zijn. Om dit initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De kosten van wijziging van het bestemmingsplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouw en eventuele onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer of de ontwikkelende partij. Het doorlopen van de procedure neemt ongeveer 6 maanden in beslag.

### **Stedenbouwkundig:**

Er zijn nog geen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, Deze zullen in een later stadium in nauw overleg met de gemeente worden opgesteld. .

Binnen het gebied is er voldoende ruimte voor een dergelijk initiatief. Het is mogelijk om een bouwplan op een stedenbouwkundig verantwoorde manier in de omgeving in te passen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen invulling van het initiatief binnen het gebied Rustoord. Er zal voor gewaakt worden dat er geen reststroken ontstaan.

### **Volkshuisvesting:**

De 21 wooneenheden voor 24-uurs-zorg krijgen een maatschappelijke bestemming en vallen daardoor buiten de aantallen woningen die in de gemeente kunnen worden gerealiseerd op basis van de Structuurvisie wonen regio Noord-Limburg en de Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022. De toe te voegen woningen voor andere doelgroepen, die onder de geldende woonbestemming vallen, moeten worden geregistreerd als woningen en moeten passen binnen de aantallen die genoemd zijn in de regionale structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie. Beide visies houden rekening met de bouw van maximaal 34 woningen in het gebied Rustoord na de sloop van 56 woningen. Binnen dit laatste aantal kunnen de te realiseren extra woningen worden ingepast. Afstemming met de regio is daar niet voor nodig.

### **Inbreng gemeentegrond en aanleg benodigde infrastructuur:**

Om het initiatief te kunnen realiseren moet ook grond van de gemeente worden ingebracht. De verwachting is, dat dit tegen de voor sociale woningbouw gehanteerde prijzen kan plaatsvinden. De opbrengst voor de gemeente is afhankelijk van het uiteindelijke ruimtebeslag op gemeentelijke eigendommen. Dit is echter nu nog niet bekend omdat plannen nog niet zijn uitgewerkt. De kosten van de aanleg van de eventueel benodigde infrastructuur zijn op dit moment niet bekend. Voor de toedeling van de kosten aan het project zal een exploitatieovereenkomst worden aangegaan met de betrokken partijen.

### **Conclusie:**

a. Het is stedenbouwkundig mogelijk om het initiatief in het gebied Rustoord te realiseren via een

bestemmingsplanwijziging. Ik adviseer daarom principemedewerking te verlenen. De concrete randvoorwaarden moeten we nog in overleg met betrokken partijen bepalen.

b. De betrokken bestuurders hebben aangegeven dat zij positief staan met betrekking tot het initiatief. Om PSW voor dit project binnen de gemeente te houden is het gewenst om principe-medewerking toe te zeggen voor het project en daarbij vast te leggen de verbrede zorgwensen in de gemeente en de combinatiemogelijkheden te onderzoeken.

c. Om dit te waarborgen gaan we gelijktijdig een intentieovereenkomst aan met PSW voor de verkenning van de mogelijkheden om een of meerdere zorgfuncties samen te voegen. In een later stadium sluiten we een exploitatieovereenkomst over de toedeling van kosten aan het project.

## **5. Visie Blij in Beesel**

Als gemeente willen we met wonen en zorg aansluiten bij de volgende speerpunten uit Blij in Beesel: beleven, jong, saamhorig, fijn wonen, bedrijvig, dorp en gemeente in gemeenschap.

De uitgangspunten van de regionale transformatieambitie (gezonde samenleving).

Beide visies dagen de gemeente uit om in te zetten op een vitale, spankrachtige en gezonde samenleving. Door de realisatie van een goed programma voor wonen en zorg kunnen mensen met elke speciale woonbehoefte onderdeel uitmaken van een naar vermogen meedoen aan de Beeselse samenleving.

## **6. Integrale afstemming**

Het advies is tot stand gekomen in overleg met het team welzijn.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Niet van toepassing

- b. Financieel

Zie toelichting.

- c. Juridisch

Zie toelichting

- d. Collegeprogramma

Zie blij in Beesel

- e. Risico's

Het risico is, dat PSW uiteindelijk toch voor een andere locatie kiest of de gewenste combinatie van woonzorg wensen niet realiseerbaar is. Het is gewenst om er voor te zorgen, dat PSW langdurende

huurcontracten met WoonGoed 2-Duizend afsluit om te voorkomen dat de wooneenheden op termijn leeg komen, en er een herbestemming moet worden gezocht. Bekend is, dat zorgpartijen in deze tijd, gelet op de steeds veranderende wet- en regelgeving, steeds vaker kiezen voor korte contracten (bijvoorbeeld 5 jaar). Dit moeten we voorkomen.

## **7. Toegankelijkheid**

Gelet op de doelgroepen waarvoor de huisvesting met zorg wordt gerealiseerd, zullen de woningen voor alle doelgroepen bereikbaar zijn.

## **8. Voorstel / advies**

1. Een principebesluit te nemen tot medewerking aan 21 zorgeenheden voor 24-uurs zorg overeenkomstig bijgevoegd concept brief en een afschrift hiervan toe te sturen aan PSW.
2. Met PSW een intentieovereenkomst te sluiten voor het project overeenkomstig bijgevoegde concept-intentieovereenkomst.