

Technische vragen	
Betreft vergadering:	Commissie Ruimte d.d. 17 mei 2022
Nummer en naam agendapunt:	
Vraag van:	Charles van Harn (CDA)
Onderwerp: NvU de Wildert	
Vraag: Bij wie komt het initiatief vandaan om twee huisartsen praktijken en een apotheek te vestigen op locatie de Wildert? De huisartsen en apotheek hebben zich bij 3B Wonen gemeld om te onderzoeken of een gezamenlijke ontwikkeling mogelijk is. 3B Wonen heeft zich als vertegenwoordiger van de partijen bij de gemeente gemeld. De gemeente ziet ook een meerwaarde in de gezamenlijke ontwikkeling van seniorenwoningen en zorgverleners en heeft daarop ingestemd om te onderzoeken of een dergelijke ontwikkeling mogelijk zou zijn. > - Welke redenen doet zich voor om twee artsenpraktijken en een apotheek te verplaatsen naar de Wildert? Beide partijen zijn op zoek naar geschikte huisvesting. Beide partijen zien daarnaast een maatschappelijke optimalisatie van een gezamenlijke ontwikkeling van seniorenwoningen en eerste lijns-zorg. De gemeente ziet de meerwaarde in het gezamenlijk huisvesten van zorgverleners zodat er en passende zorg en ondersteuning dicht bij de inwoners is. > - Welke alternatieve locaties zijn onderzocht m.b.t. de twee huisartsen praktijken en een apotheek? Er is geen onderzoek naar mogelijke locaties voor huisartsen en/of apothekers. Ten aanzien van de beoogde locatie kan geconcludeerd worden dat deze locatie gezien de ligging nabij een woonwijk en aan de rand van het centrum van Berkel in potentie een geschikte locatie is voor een dergelijke functie. Een combinatie van de twee functies is in algemene zin ook gunstig voor wat betreft het verminderen van het aantal verkeersbewegingen. Zoals ook besproken in de commissie Samenleving 10 februari jl. heeft de gemeente heeft geen officiële verantwoordelijkheid voor de huisvesting van huisartsen en apothekers, omdat de financiering en daarmee de verantwoordelijkheid voor deze huisvesting, verloopt via de zorgverzekeraar. Maar vanuit de eerstelijnszorg wordt wel een beroep gedaan op de gemeente om mee te werken aan betaalbare huisvesting. Dit is ook een landelijk uitdaging die de landelijke vereniging van huisartsen heeft geagendeerd bij het Rijk.¹ Bij nieuwbouwprojecten Wilderszijde is ruimte gereserveerd voor deze maatschappelijke bestemmingen en voor Bleiswijk onderzoeken wij nu wat nodig is. > - Om welke reden is er niet voor deze locaties gekozen en waarom afgewezen? n.v.t. > - Is benutting van de plint aan de Krugerlaan waar praktijk Linthorst nu gevestigd is onderzocht? Zo nee, waarom niet? Zie hierboven > - Wat is de definitie van een gezondheidscentrum? Welke meerwaarde heeft de combinatie van een apotheek en huisartsenpost op een plek? Zie hierboven	

¹ <https://www.lhv.nl/actueel/nieuwsberichten/zorgen-over-huisvesting-huisartsenpraktijken/>

> - In welk beleid is “de gemeentelijke doelstelling om voldoende plekken in de wijk te hebben waar inwoners terecht kunnen voor zorg en ondersteuning” vastgelegd? Kunt u dit beleid en de mate waarin deze doelen vervuld zijn nader uiteenzetten, zodat we kunnen beoordelen wat de stand van zaken?
De gemeentelijke doelstelling is o.a. vastgelegd in het convenant wonen en zorg van de gemeente, zorgpartijen en corporaties. Een evaluatie hiervan is niet beschikbaar.

> - Wie wordt de beoogde eigenaar van het gezondheidscentrum?
Dit is nog niet uitgewerkt. Dat is in dit stadium nog niet aan de orde.

> - Is het stichten van een gezondheidscentrum op de Wildert noodzakelijk i.v.m. de financiële haalbaarheid van het project?
Exacte cijfers zijn niet bij de gemeente bekend, aangezien de ontwikkeling en exploitatie door de externe partijen gedragen wordt. Over het algemeen geldt dat de business case van een dergelijke ontwikkeling verbeterd indien huisartsen en apotheek gezamenlijk met woning voor senioren met een zorgvraag ontwikkeld kunnen worden. Voor de gemeente geldt met name het maatschappelijke, volkshuisvestelijke en ruimtelijke belang van deze integrale ontwikkeling die goed past binnen het convenant wonen en zorg van de gemeente, zorgpartijen en corporaties.

Daarnaast is er subsidie ontvangen vanuit de Provincie Zuid-Holland voor het ontwikkelen van een gemeenschappelijke ruimte die bijdraagt aan verbeteren van het welzijn in combinatie met de zorg voor de beoogde doelgroep van ouderen. Indien het gezondheidscentrum er niet komt of het plan vertraging oploopt kunnen wij deze subsidie kwijt raken. Omdat de provincie de eis heeft gesteld dat de bouw van de woningen begint 3 jaar na bekendmaking van de subsidie in 2021.

> - Is er onderzoek gedaan naar de gevolgen van dit project t.a.v. de toekomstige parkeerdruk en mobiliteitsbewegingen? Zo ja wat is daarvan het resultaat?
Zie hiervoor de Nota van Uitgangspunten (pagina 13). Hierin zijn de verkeersbewegingen opgenomen en dat de plannen moeten voldoen aan de parkeernormen.

In de NvU is te lezen wat de extra verkeeraantrekkende werking naar verwachting zal zijn. De huidige wegenstructuur is hier ruim op berekend. Het zal daarom ook voldoende veilig blijven.

Het parkeren zal in een latere fase worden uitgewerkt. Daarbij moet rekening gehouden worden met geldende parkeerbeleid. Enkel de extra parkeerdruk moet worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

> - Aan het schooltje wat voorheen de functie had van peuterspeelzaal is destijds groot onderhoud gepleegd. Is ook onderzocht of die locatie de functie van zorgcentrum zou kunnen vervullen? Zo ja wat is daarvan de uitkomst zo nee waarom niet? Niet slopen van het schoolgebouw zou nl. winst voor het milieu betekenen. Wat was de uitkomst van dit onderzoek?
Er zijn in hoofdlijnen een aantal zaken afgewogen om te kiezen voor sloop-nieuwbouw. Zo zijn in het voorliggende plan woningen op de maatschappelijke voorzieningen gepland om zo ook aan de vraag naar meer sociale en gelijkvloerse woningen te kunnen voldoen. Dat is met behoud van het schooltje niet mogelijk. Daarnaast ligt het voormalige schoolgebouw qua ontsluiting minder gunstig, want de Wildert is geen belangrijke ontsluitingsweg en zichtlocatie. De Wilhelminastraat is dat wel.

> - Voor welk bedrag wordt de voormalige peuterspeelzaal verkocht aan 3B-Wonen?
In de nota van Uitgangspunten is het uitgangspunt beschreven dat de gemeente haar huidige vastgoed (tegen taxatiewaarde; nog niet vastgesteld) verkoopt aan 3B Wonen en vervolgens ruimtelijk gezien een faciliterende rol heeft.

De gemeente is verplicht de plankosten (inspanningen en investeringen gerelateerd aan de ontwikkeling) te verhalen op 3B Wonen. Voor het kostenverhaal sluiten wij een intentieovereenkomst (IOK; reeds gesloten) en een verkoop- en anterieure overeenkomst (AOK; nog te sluiten) met 3B Wonen.

Mogelijk dat de gemeente in het kader van beperkende wetgeving aan de kant van 3B Wonen de aanleg van openbare voorzieningen voorfinanciert. Ook hierbij zullen alle kosten 100% worden doorbelast aan 3B Wonen.

> - Welke inspanning zijn er gedaan naar renovatie mogelijkheden van de 8+2 bestaande woningen om zo de dorps sfeer in de wijk te behouden?

3B Wonen heeft onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen en geconcludeerd dat deze niet onder realistische uitgangspunten toekomstbestendig zijn. Vervolgens heeft 3B Wonen het initiatief voor sloop-nieuwbouw bij de gemeente besproken.

> - Welk onderzoek heeft 3B Wonen gedaan om te concluderen dat renovatie niet mogelijk is? Wilt u dit onderzoek opvragen en met de Raad delen?

Zie hierboven. De gemeente heeft het onderzoek niet en kan het dus ook niet delen.

> - Welke milieu-impact in termen van materiaalgebruik heeft het slopen en nieuw bouwen van deze woningen en hoe verhoudt zich dit tot de gemeentelijke ambities op het vlak van de circulaire economie?

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat bij een mogelijke herontwikkeling de beleidsdoelstellingen zoals de Visie Lansingerland Duurzaam, 2018 (T18.08535), Kader duurzame Gebiedsontwikkeling, 2017 (T17.38476), Duurzame inrichting openbare ruimte, DIOR (T18.16396) en het Convenant Klimaatadaptief bouwen (van september 2019), met bijbehorend Programma van Eisen als uitgangspunt meegewogen moeten worden in de verdere in samenwerking uit te werken plannen.

> - Is de oudheidkundige vereniging Berkel en Rodenrijs geraadpleegd m.b.t. Behoud van de 10 woningen?

De oudheidkundige is niet betrokken in dit proces. Overigens zijn de betreffende woningen in het bestemmingsplan niet aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol', gemeentelijk monument of rijksmonument

> - Wat is op de huidige afstand tussen de locatie 'de Wildert' en de bestaande vestiging van de apotheek in Berkel Centrum?

Ca. 300 meter

> - Volgens de NvU heeft 3B Wonen zich bereid verklaard om binnen het project te onderzoeken of huisvesting van maatschappelijke functies (een huisarts, samen met een apotheek) mogelijk is. In Berkel-Noord is er al lange tijd behoefte aan locaties voor huisartsen." Betekent dit dat de gemeente dit verzoek heeft gedaan? Naar wie heeft 3B Wonen zich dan bereid verklaard? Waaruit blijkt deze langer bestaande behoefte?

De gemeente heeft dit verzoek niet gedaan. Zie ook eerdere vragen.

> - In de documentatie die op 10 maart is gedeeld met de Meedenkgroep staat: "Er is een bestaande huisartsenpraktijk die bij de gemeente heeft aangegeven op zoek te zijn naar een locatie waar zij kunnen samenwerken met een apotheek. En: "De wens van de huisartsenpraktijk is de entree aan de Wilhelminastraat." Waarom staat in het Raadsvoorstel dan dat huisartsen en apotheek zich hebben gemeld bij 3B Wonen? Zijn zij doorverwezen?

De gemeente is steeds betrokken geweest in de planvorming en heeft ook de oproep van de huisartsen aan 3B Wonen gehoord en ter harte genomen. Dat is opgenomen in de NvU.

> - Welke relatie ligt er tussen het inbrengen door de gemeente van het voormalige schoolgebouw en de kennelijke gemeentelijke wens tot realisatie van een gezondheidscentrum?

Hier tussen is geen directe relatie

> - Wanneer is de planvorming van herontwikkeling van de woningen vanuit de gemeente gestart? Wanneer is de schoollocatie ingebracht als onderdeel daarvan?

De intentieovereenkomst voor dit onderzoek is in 2020 ondertekent. In de intentieovereenkomst is ook het onderzoek naar het betrekken van de schoollocatie opgenomen.

Rol 3B

> - Maakt het huisvesten van gezondheidsvoorzieningen onderdeel uit van de prestatieafspraken tussen gemeente en 3B Wonen?

In de prestatieafspraken wordt niet ingegaan op het realiseren van een gezondheidsvoorziening. Wel is het zo dat er ruime aandacht is voor wonen en zorg, toekomstbestendig wonen en integraal samenwerken. Een woonconcept met een gezondheidsvoorziening past hier goed bij.

> - Maakt het huisvesten van gezondheidsvoorzieningen onderdeel uit van het Koersplan van 3B Wonen?

Het koersplan 2021 - 2024 van 3B wonen is op strategisch niveau geschreven, zodat het de koers bepaalt voor de komende vier jaar, maar niet op de uitvoering ingaat. Het koersplan geeft richting op strategisch niveau en geeft geen letterlijk antwoord op de vraag of 3B wonen gezondheidsvoorzieningen huisvest. Het geeft wel ruimte aan het faciliteren van een invulling voor wonen en zorg voor veerkrachtige wijken als je kijkt naar de 4 thema's waar 3B wonen op inzet.

> - Welke bijdrage levert het gezondheidscentrum het aan de totale exploitatie (positief of negatief)?

Positief (zie ook eerder antwoord)

> - Hoeveel gezondheidscentra beoogt de gemeente te doen realiseren in Lansingerland?

Er is een relatie tussen de groei van het aantal inwoners, vraag naar zorg en de daarvoor benodigde voorzieningen. Er is geen doelstelling voor een vast aantal gezondheidscentra.

> - Is het correct dat de apotheek uit Gezondheidscentrum Klapwijk wil verhuizen naar Westpolder?

Dit is ons niet bekend.

Mobiliteit

> - Aangezien er alleen voor het extra programma parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd: hoeveel parkeerplaatsen zijn er berekend voor het huidige programma (peuterspeelzaal en woningen)?

Dergelijke berekeningen worden pas gemaakt bij de verdere planuitwerking na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. In de Nota van Uitgangspunten zijn hiervoor de uitgangspunten opgenomen.

> - Wat betekent de parkeernorm dat er 3 parkeerplaatsen per spreekkamer en 3,2 per 100 m2 bvo nodig zijn voor het huidige ontwerp? Welke ruimte is er aan de straatzijde voor het toevoegen van parkeerplaatsen zonder het park op te offeren?

Dergelijke uitwerkingen worden pas gemaakt bij de verdere planuitwerking en na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten

> - Zijn er steekvakken voor parkeren opgenomen in het huidige ontwerp? Hoe verhoudt zich dit tot het uitgangspunt van behoud van het pocketpark?

Er is nu alleen nog een Nota van Uitgangspunten, uitgewerkt in een mogelijke massastudie, bekend. Dergelijke invullingen worden pas gemaakt bij de verdere planuitwerking en na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten

Schoolgebouw

> - Tot wanneer is de voormalige peuterspeelzaal als basisschool gebruikt (in deze Nota wordt gesproken over 'voormalige basisschool')? Graag ontvangen we een lijst van huurders in de laatste 15 jaar.

De gemeente heeft geen lijst bijgehouden van huurders van de afgelopen 15 jaar.

> - Wat is de verwachte gebruiksduur van de voormalige peuterspeelzaal volgens het gemeentelijke vastgoedbeleid? Welke afschrijving vindt plaats als gevolg van de verkoop?

Het huidige opstal heeft geen boekwaarde, daarover vindt geen afschrijving plaats.

> - Wanneer is er voor het laatste groot onderhoud gepleegd aan de voormalige peuterspeelzaal? Wat waren de kosten daarvan?

Deze informatie is op korte termijn niet beschikbaar.

> - Wordt de voormalige peuterspeelzaal openbaar verkocht? Zo nee, waarom niet? Hoe verhoudt dit zich tot het aanbestedingsbeleid en -wetgeving? Hoe verhoudt dit zich tot de stelling in de Nota van Uitgangspunten dat de herontwikkeling 'de Wildert' een privaat initiatief is?

Het college heeft de intentie om de peuterspeelzaal aan 3B Wonen te verkopen. Uit een eerste scan blijkt dat dit kan binnen de regels van staatssteun, aanbesteding én het Didam-arrest, gezien de bijzondere positie van 3B Wonen in de volkshuisvestelijke opgave. Overigens kan pas na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten de juridische gevolgen volledig onderzocht en vastgelegd worden. De ontwikkeling is gestart vanuit de vraag van 3B Wonen, daarmee zijn zij 'initiatiefnemer'

Stedenbouw

> - Waarom is destijds alleen de overzijde van het plangebied benoemd als gemeentelijk monument? Graag ontvangen we de relevante stukken voor de aanwijzing.

In de Nota Cultuur historie Plus 2012 is niet opgenomen waarom de woningen Oranjestraat 3 t/m 21 niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

> - Wat is de functie die in de structuurvisie is gegeven aan het plangebied? Welke ruimte biedt deze aanduiding voor een gezondheidscentrum? Welke planologische aanduiding hebben andere gezondheidscentra in onze gemeente?

De Omgevingsvisie Verbonden, Vindingrijk en Gezond Lansingerland uit februari 2022 vervangt de Structuurvisie van 2010. In de Omgevingsvisie valt de locatie De Wildert in het deelgebied “Levendige kernen, linten en buurtschappen” met de aanduiding Berkel en Rodenrijs. In het afwegingskader voor dit gebied is aangegeven dat met name de ambities “oog voor mensen, gezond en veilig en ontwikkelen met karakter” van belang zijn. Er wordt niet specifiek iets vermeld over gezondheidscentra in de omgevingsvisie. Zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl en onderstaande uitsnede.



Andere en gelijkwaardige zorgvoorzieningen zijn ook gehuisvest in hetzelfde themagebied.

Andere gezondheidscentra in onze gemeente hebben de bestemming Gemengd (met de functieaanduidingen “zorginstelling”) of de bestemming Maatschappelijk.

> - Wat betekent het uitgangspunt “behoud van het pocketpark?” Hoeveel vierkante meter bedraagt het park momenteel? Hoeveel vierkante meter zal het park bedragen in de voorgestelde situatie?

Hierover is niet meer informatie bekend dan in de NvU beschreven is. Exacte afmetingen kunnen pas na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten opgesteld worden

> - Wat betekent het uitgangspunt dat de nieuwbouw qua maat en schaal moet aansluiten op de aangrenzende bebouwing? Op welke manier sluit het gezondheidscentrum dat in de massastudie te zien is qua maat en schaal aan bij het woonhuis aan Wilhelminastraat 21 en op welke manier sluit bebouwing hoger dan 1 woonlaag qua maat en schaal aan bij de woningen van 1 woonlaag aan de overzijde?

Op dit moment is er enkel nog sprake van een Nota van Uitgangspunten en een massastudie. De bouwhoogte van de nieuwbouw is grotendeels 2 lagen, waardoor de bebouwing niet hoger wordt dan de bebouwing in de directe omgeving. Deze varieert van 1 laag met forse kap, waarin nog één volledige woonlaag en een zolder aanwezig is tot de standaard woning van twee lagen met kap. Het gebouw op de kop met de Wilhelminastraat is 3 lagen, en wordt daarmee iets hoger dan de twee lagen met kap bebouwing aan de overzijde en naastgelegen woning.