

Verzonden per e-mail: gemeente@oisterwijk.nl; juul.willemsen@oisterwijk.nl; marleen.claassen@oisterwijk.nl

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Oisterwijk, 24-05-2021

Betreft:
Advies ASD bij het raadsvoorstel Concept Beekdal Park en scenario's De Leye

Geacht College,

Op 16 augustus 2020 schreef de ASD in haar advies bij het raadsvoorstel Concept Herontwikkeling De Leye:

"...dat, gelet op de huidige financiële situatie van onze gemeente, de verleiding groot kan zijn om die reden concessies te doen aan dit concept. Toch adviseren wij u de focus te blijven houden op de grote maatschappelijk toegevoegde waarde (ook op lange termijn) van de benaderingswijze waarvoor in dit concept is gekozen."

Hiermee gaf de ASD nadrukkelijk aan dit concept te omarmen, omdat het hier gaat om een unieke locatie waarbij vraagstukken rond ruimtelijke inpassing hand in hand gaan met een woningaanbod dat past bij de huidige behoefte. Maximalisering van de leefbaarheid binnen de woonomgeving dient hierbij te prevaleren boven winstmaximalisatie. De ASD stond en staat dan ook nadrukkelijk nog steeds achter het Concept Beekdalpark.

Op verzoek van de gemeenteraad legt u nu een aantal scenario's voor die nog verder uitgewerkt gaan worden.

Omdat ons advies bij dit raadsvoorstel eigenlijk ligt in het verlengde van het raadsvoorstel van vorig jaar, komen wij nu met een aanvullend advies bij de scenario's.

Bij dit aanvullend advies adviseren wij u een aantal uitgangspunten te hanteren die onzes inziens relevant zijn voor de verdere uitwerking van de scenario's, te weten:

1. Combineer nu al essentiële elementen en uitgangspunten van de komende woonzorgvisie, zoals de woningbehoefte, de zorgvraag en de behoefte aan PG-plaatsen.
2. Handhaaf in alle scenario's de beschikking over facilitaire ruimten.
3. Zorg voor een transparante uitwerking van de scenario's, d.w.z. wees concreet over de onderliggende uitgangspunten en gemaakte keuzes.
4. Geef een reële weergave van het aandeel sociale huur/sociale koop.
5. Zorg voor een goede bereikbaarheid in het groen.

Ad 1. In de startnotitie woonzorgvisie is aangegeven dat begonnen gaat worden met een uitgebreid woningbehoefte-onderzoek. Wij adviseren u, daar waar mogelijk bij de uitwerking van de scenario's hierop vooruit te lopen. Het zou een gemiste kans zijn als de woonzorgvisie straks niet blijkt aan te sluiten bij wat op deze locatie gerealiseerd gaat worden. Bijzondere aandacht vraagt hierbij de reële omvang van de zorgvraag en de lokale behoefte aan PG-plaatsen. Dat geldt ook voor de vraag welke zorgverlening Thebe kan leveren aan toekomstige bewoners. Naar ons oordeel is het verstandig hierover vooraf afspraken te maken met Thebe. Denk hierbij ook aan een zorgcontract dat toekomstige bewoners op eigen initiatief met Thebe kunnen afsluiten. Daarmee kunnen inwoners zelf voorzien in extra ondersteuning die zij wensen in relatie tot de noodzaak en/of wens om langer zelfstandig te blijven wonen.

Ad 2. Deze coronatijd maakt duidelijk hoezeer de meeste mensen behoefte hebben aan goede contacten, aan wonen in een gebied waarin de sociale cohesie groot is. Mensen willen elkaar graag ontmoeten, samen dingen ondernemen. Dat kan variëren van het houden van een kaartavond tot het gezamenlijk bereiden van maaltijden. Facilitaire ruimten voor gemeenschappelijk gebruik zijn hiervoor een randvoorwaarde. Maar, facilitaire voorzieningen zijn ook van belang voor zorgverlening aan bewoners. Denk hierbij aan voorzieningen die aanvullend kunnen worden gerealiseerd op de voorzieningen die reeds in De Vloet worden aangeboden (bijvoorbeeld huisarts of fysiotherapie). De ASD adviseert u om deze redenen vast te houden aan de aanwezigheid van facilitaire ruimten bij de uitwerking van alle scenario's.

Ad 3. In de presentatie van de onderscheiden scenario's zitten nog veel onduidelijkheden. De verleiding kan ontstaan om bij de afweging van de scenario's rekening te houden met de genoemde financiële saldi terwijl er onduidelijkheid bestaat over hoe die saldi feitelijk tot stand zijn gekomen. De ASD adviseert u dan ook, om een zorgvuldige afweging mogelijk te maken, hierin transparant te zijn. Welke uitgangspunten en berekeningen liggen ten grondslag aan de gepresenteerde financiële uitkomsten? Ook adviseren wij u ten eerste duidelijk te maken waaraan je moet denken bij prijsklassen 'duur' bij de koopwoningen en bij de huurprijzen voor de huurwoningen.

Ad 4. De ASD constateert dat de in het voorstel gepresenteerde percentages voor sociale huur (en koop) niet reëel zijn, omdat de PG-plaatsen als sociale huur worden meegerekend. In feite gaat het hier helemaal niet om sociale huur, maar om intramurale zorgplekken die slechts toegewezen kunnen worden via het Zorgkantoor aan mensen met een passende WLZ-indicatie. Ze zijn niet vrij toewijsbaar door bijv. Leystromen. Deze PG-plaatsen dienen bij het bepalen van het percentage sociale sector dan ook buiten beschouwing gelaten te worden.

Als we die PG-plaatsen in de berekeningen buiten het genoemde aantal wooneenheden houden, komen we op een heel ander beeld van het aandeel sociale sector

Scenario	1	1A	2	3	3A	3B	3C
Pct. Soc. Sector	28 %	28 %	55 %	40%	40 %	57 %	57 %

Om een realistische beoordeling van de onderscheiden scenario's mogelijk te maken, adviseert de ASD u transparant te maken wat per saldo de ontwikkeling is van het aantal wooneenheden in het gebied De Vloet/de Leye. U spreekt namelijk voortdurend over een toename met 32 PG-plaatsen, maar hoeveel van de huidige PG-plaatsen gaan juist verdwijnen door de sloop van de rechtervleugel van De Vloet, zoals bijv. in scenario 3?

En ook hierbij verwijzen we hier weer naar ons advies van 16 augustus 2020, waarin we schreven:

“... mocht op onderdelen toch afgeweken moeten worden, dan adviseren wij u ten zeerste om de genoemde aantallen voor sociale huurwoningen voor senioren en starters niet te wijzigen”.

Ad 5. Dit beekdal is een unieke locatie en vormt als het ware een lint met het groen in de omgeving van Scholengemeenschap Durendael. In het verleden was dit een soort overstroomingsgebied, wat bij latere bebouwingen in De Bunders de nodige bodemproblemen gaf. De ASD adviseert u het groene karakter van dit gebied, met name vanwege de leefbaarheid, te koesteren. Wij adviseren u dan ook te kiezen voor ondergronds parkeren, wat vanwege die genoemde bodemgesteldheid, maar ook uit vanuit de financiële optiek een lastige opgave kan blijken te zijn. Echter, alleen ondergronds parkeren maakt de ontwikkeling van een rustgevend parklandschap in het hart van onze Parel in 't Groen haalbaar.

In aansluiting daarop vragen wij u transparant te zijn in de berekening van de benodigde parkeerruimte en realistisch voor wat betreft de actuele behoefte. Zeker nu duidelijk is dat er ontwikkelingen zijn in de directe omgeving (o.a. terrein voormalige Kartonagefabriek & erven Jan Kusters). Het is reëel te verwachten dat zowel de verkeersdruk op het kruispunt Baerdijk – Vloeiweg als de parkeerdruk in deze omgeving zullen toenemen. En in het concept Park Beekdal streeft u toch naar een prettig en veilig woonzorglandschap, nietwaar?

Tot slot...

Om de vergelijking tussen de onderscheiden scenario's wat te vereenvoudigen is een samenvattend overzicht in de presentatie gewenst.

De Adviesraad Sociaal Domein wenst u veel wijsheid toe bij de uitwerking van de genoemde scenario's en wil u graag bij de uitgewerkte scenario's opnieuw adviseren.

Namens de Adviesraad Sociaal Domein,

Wouter Verschuur, voorzitter

Joost Wagenmakers, secretaris

Samenstellers van dit advies vanuit de ASD:

Pieterneel Ermen

Jos de Kort

Nelleke van Wijk

Joost Wagenmakers (eindredactie)