

Adviescommissie Sociaal Domein

Behandeld door	Marleen Claassen	Afdeling	Ruimte binnen
Datum	8 juni 2021	Ons kenmerk	91278
Onderwerp	Reactie advies Concept herontwikkeling De Leye		

Geachte leden van de adviescommissie,

Wij hebben u gevraagd om ons te adviseren inzake het raadsvoorstel met daarin het concept voor de herontwikkeling van de locatie De Leye en de verschillende scenario's. Wij hebben uw formele advies op 25 mei ontvangen.

We vinden het fijn dat u als adviescommissie sociaal domein meedenkt over deze ruimtelijke ontwikkeling. Uw inbreng is voor ons zeer waardevol. Wij danken u dan ook hartelijk voor de tijd die u heeft genomen om u te verdiepen in dit onderwerp. Hieronder leest u hoe we uw advies hebben verwerkt in ons voorstel richting de gemeenteraad.

Uw advies

Uw advies is een aanvullend advies op uw vorige advies van augustus 2020. In dit advies heeft u geadviseerd over het concept Beekdal Park. Het nieuwe advies gaat in op de verschillende scenario's.

Hieronder gaan we graag in op de verschillende punten uit uw nieuwe advies.

- 1. Combineer nu al essentiële elementen en uitgangspunten van de komende woonzorgvisie, zoals de woningbehoefte, de zorgvraag en de behoefte aan PG-plaatsen.*

Het is zeker de bedoeling om de ontwikkeling van de locatie De Leye aan te laten sluiten bij de elementen van de nieuwe woonzorgvisie. We maken ook al gebruik van de cijfers ten trends die opgehaald worden door bureau Companen ter onderbouwing van het concept dat we op deze locatie willen realiseren. Verder is het ook zo dat de partijen die betrokken zijn bij deze ontwikkeling ook nadrukkelijk worden betrokken bij het proces van de woonzorgvisie. Zodat zij ook daar hun kennis en expertise kunnen delen. Thebe heeft inmiddels ook een notitie aangeleverd (bijlage 8) die ingaat op de trends en ontwikkelingen. Dit past ook weer naadloos in wat bij de woonzorgvisie wordt opgehaald.

U schrijft in uw advies ook over de zorg die Thebe mogelijk kan leveren aan toekomstige bewoners. Dit heeft zeker onze aandacht. We willen graag een zorglandschap voor de toekomst ontwikkelen, waarbij Thebe een zeer belangrijke speler is binnen het speelveld. We gaan het woonzorglandschap de komende periode nader uitwerken met de hulp van een gespecialiseerd adviesbureau. Daarbij kijken we overigens ook naar de omliggende buurt, niet naar alleen de nieuwbouw van de locatie De Leye.

2. Handhaaf in alle scenario's de beschikking over facilitaire ruimten.

Op verzoek van de gemeenteraad hebben we 3 scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt. Deze zijn met name bedoeld om inzicht te geven in de financiële gevolgen van de verschillende mogelijkheden. Er moet nog een nadere uitwerking plaatsvinden van de verschillende scenario's. Onderdeel van deze nadere uitwerking, is de uitwerking van het woonzorglandschap. Uit deze uitwerking moet dan ook blijken of er facilitaire ruimtes nodig zijn en hoeveel er dan precies nodig is. Dit betekent ook dat de verschillende scenario's zoals we die nu op hoofdlijnen hebben uitgewerkt nog aangepast zullen worden. Mogelijk leidt dit weer tot nieuwe scenario's of subscenario's. In scenario 2 is nu geen mogelijkheid opgenomen voor facilitaire ruimtes. Maar, tijdens de nadere uitwerking van het scenario en het woonzorglandschap, kan er toch voor gekozen worden om alsnog facilitaire ruimtes op te nemen. Bijvoorbeeld door een ander deel van het programma te laten vervallen of te verplaatsen.

3. Zorg voor een transparante uitwerking van de scenario's, d.w.z. wees concreet over de onderliggende uitgangspunten en gemaakte keuzes.

Wij hebben uw advies ter harte genomen en op pagina 5 van bijlage 5 een overzicht opgenomen van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de berekeningen. Uiteraard kunnen deze nog worden aangepast bij een verdere uitwerking.

4. Geef een reële weergave van het aandeel sociale huur/sociale koop.

In eerste instantie hadden we de PG-plaatsen meegenomen in de berekening van het percentage sociale huur. Dit omdat er voor de realisatie van de PG-plaatsen een maatschappelijke grondprijs wordt gerekend, en omdat de huurprijs rond de 400-600 euro ligt. Echter, naar aanleiding van uw advies hebben wij dit aangepast. In de berekening van het percentage sociale huur zijn de PG-plaatsen nu buiten beschouwing gelaten. Dit geeft inderdaad een beter beeld, omdat de PG-plaatsen niet een bijdrage leveren aan de opgave voor de sociale doelgroep.

Daarnaast stelt u enkele vragen over de aantallen PG-plaatsen. In de scenario's worden 32 plaatsen voor dementerende ouderen gerealiseerd. Hiervan zijn 24 plaatsen ter compensatie van de plaatsen die in 2019 verloren zijn gegaan, vanwege een noodzakelijke verbouwing bij de Vloet. Per saldo vindt er dus een uitbreiding plaats van 8 plaatsen. Dit brengt de zorg voor dit moment terug op het gewenste niveau, maar houdt nog geen rekening met de duidelijk stijgende en veranderende vraag naar zorg en ondersteuning binnen de gemeente. In scenario's waarbij het pand van Thebe wordt getransformeerd en een bestaande vleugel wordt gesloopt, komen de PG-plaatsen die daardoor komen te vervallen uiteraard ook terug in de nieuwbouw.

5. Zorg voor een goede bereikbaarheid in het groen.

Een van de 5 stedenbouwkundige uitgangspunten van het concept Beekdal Park is "Wonen als landschappelijke interventie". Dit houdt in dat het landschap de basis vormt waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden. Daar waar dat mogelijk is wordt ook gebruik gemaakt van ondergrondse parkeerkelders. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de appartementencomplexen in de vrije sector. Bij bezoekersparkeren, sociale woningbouw, en grondgebonden woningen (de patiowoningen) is ondergronds parkeren geen optie. Er zal dus toch deels bovengronds geparkeerd worden omdat het plan wel moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarbij proberen we dit wel zoveel mogelijk groen in te passen. In de berekeningen van de scenario's zijn we overigens ook al uitgegaan van een hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de herontwikkeling van de Kartonagefabriek wordt ook voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Ook daar wordt gebruik gemaakt van ondergronds parkeren en er vindt een uitbreiding plaats van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Deze ontwikkelingen zouden dus niet moeten leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in het gebied.

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

Naar aanleiding van uw advies is een samenvattend overzicht toegevoegd aan de laatste bladzijde van bijlage 3.

Vervolg

We zullen u ook in het vervolgtraject informeren over de verdere uitwerking. Daar waar dit zinvol is, zullen we u wederom om advies vragen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marleen Claassen van de gemeente Oisterwijk via telefoonnummer 013-529 13 11 of via marleen.claassen@oisterwijk.nl.

Met vriendelijke groet,
het college

Coen Boode
secretaris

Hans Janssen
burgemeester