



Gemeente Renkum

Verantwoordelijke afdeling
ROM

Nummer

- Inboeknummer: ...
- Paragraaf begroting: 2
- Steller: M.J.L. Lammerée

Raad d.d.
24 juni 2015

Portefeuillehouder
J. Verstand

Datum
1 mei 2015

Onderwerp
**Visie herontwikkeling terrein Pro
Persona**

Geadviseerd besluit

Onderschrijven van de bijgaande Visie op de herontwikkeling van het terrein van Pro Persona in Wolfheze en deze hanteren als verder uitgangspunt voor de kaderstelling.

Inleiding

Vanwege overheidsbeleid is de GGZ in Nederland genoodzaakt de klinische voorzieningen met circa 30% af te bouwen. Hiertegenover staat dat de ambulante productie uitgebreid mag worden. De locatie Wolfheze is daarvoor echter niet zondermeer de meest geschikte locatie. Huisvesting voor ambulante teams dient veelal laagdrempelig en dicht bij de cliënt te zijn. Voor de stichting Pro Persona GGZ leidt dit op de locatie te Wolfheze daarom tot een afbouw van bedden met een hier aan gekoppeld bruto vloeroppervlak.

Daarnaast is binnen de GGZ de bekostigingssystematiek gewijzigd. De vergoeding van vastgoedkosten op basis van nacalculatie komt te vervallen. Deze financiering wordt afgebouwd en uiteindelijk zal de bekostiging volledig voor rekening en risico van de instelling komen. De kosten van het vastgoed zullen na 2017 volledig betaald moeten worden uit de vergoeding voor de gemaakte productie (b.v. verpleegdagen en aantallen ambulante contacten).

Mede door de onzekerheid rond de toekomstige omzet in de GGZ is het lastig om investeringen bij banken gefinancierd te krijgen. Het Waarborgfonds voor de Zorgsector is uitermate terughoudend om borging voor leningen voor nieuwbouw af te geven.

Overweging Pro Persona

Binnen Pro Persona heeft een heroverweging plaatsgevonden met betrekking tot de toekomstige zorgactiviteiten. Daarbij zijn alle locaties betrokken. Deze heroverweging leidt tot een herstructurering en her-allocaatie van de zorgactiviteiten van Pro Persona GGZ.

In het algemeen kan gesteld worden dat de lichtere klinische productie (uitgedrukt in zorgzwaartepakketten: ZZP 1 t/m 3) geheel geleverd zal worden door andere organisaties (o.a. RIBW) of omgezet wordt in een ambulante vorm van behandeling. Pro Persona GGz richt zich op hogere ZZP's.

Voor de locatie Wolfheze houdt dit in dat enerzijds een aantal klinische plaatsen wordt afgebouwd en anderzijds mogelijk een uitbreiding plaatsvindt, als de langdurende zorg van Pro Persona GGz vanuit Nijmegen geconcentreerd wordt in Wolfheze.

De heroverweging heeft geleid tot een reorganisatie op het terrein van Pro Persona. Hierdoor komen een aantal gebouwen leeg te staan. Deze gebouwen hebben veelal nog een boekwaarde, waartegenover geen inkomsten staan. Pro Persona kan de aanpassing van de gebouwen voor de ambulante behandeling, de sloop en de leegstandkosten niet financieren uit het reguliere budget.

Om deze reden heeft Pro Persona zich tot de gemeente Renkum gewend met de vraag of de gemeente hen wil steunen met een herontwikkeling van het terrein in Wolfheze. Deze vraag is door de gemeente opgepakt. De aanpak in deze initiatieffase is omschreven in het projectplan en vastgelegd in de intentieovereenkomst die beide vastgesteld zijn door het college.

Visie herontwikkeling terrein Pro Persona

Pro Persona wil het grootste deel van het terrein in eigendom houden en zich blijven focussen op haar core-business, de zorg. De zorgfuncties worden daarom zoveel mogelijk geconcentreerd in het midden van het terrein waardoor de leegstand vooral aan de randen van het terrein zal ontstaan. Bij het afstoten van de randen van het terrein wil Pro Persona graag een bijdrage leveren aan de beleidsdoelen en afspraken die de gemeente heeft op het gebied van woningbouw en mogelijk andere functies in Wolfheze.

Om te komen tot een herontwikkeling van het terrein moet, conform het door het college vastgestelde projectplan en de intentieovereenkomst, een visie op de herontwikkeling geformuleerd worden. Om te komen tot deze visie heeft Pro Persona diverse rondleidingen op het terrein gegeven, een informatie avond gehouden en overleg gevoerd met haar betrokken zorgpartners (zie onder draagvlak).

Bureau Poelmans & Reesink is gevraagd om na deze brainstormsessies alle wensen, opmerkingen, suggesties te verwerken tot een totaalvisie op de herontwikkeling van het terrein. Deze Visie treft u in de bijlage van dit voorstel aan. Op dinsdag 14 april 2015 is de visie gepresenteerd aan de commissie leefomgeving. Na de presentatie heeft de commissie de gelegenheid gehad om op een informele wijze Pro Persona vragen te stellen over de presentatie. De visie op de herontwikkeling van het terrein is positief ontvangen door de commissie.

Beoogd effect

Als u de Visie voor de herontwikkeling van het terrein van Pro Persona vaststelt als basis voor de verdere ontwikkeling van het terrein daarmee verleent de gemeente medewerking aan deze herontwikkeling op hoofdlijnen. U neemt dan een eerste stap om leegstand en verloedering van het terrein als gevolg van de landelijke besluitvorming met betrekking tot de GGZ tegen te gaan en de rol van Pro Persona als grote regionale werkgever te consolideren. Het voortbestaan van een belangrijk maatschappelijk en cultuurhistorisch terrein met een bijzondere kwaliteit (Ruimtelijke Visie) in Wolfheze is dan geborgd.

Kader

Op de regionale woningbouwplanning was dit project opgenomen als te realiseren project voor 2020. Dit model is omgezet naar een zogenaamde "stoplichtenmodel" (zie nota Wonen). In dit nieuwe model is dit project opgenomen en afgestemd op regionaal niveau. De kwantitatieve toevoeging aan de woningvoorraad is nog niet aangegeven aangezien dit nog onduidelijk is en moet blijken uit een stedenbouwkundige invulling.

In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente "De juiste woning op de juiste plek". Wolfheze kent een grote voorraad dure koopwoningen. Een toevoeging van woningen in Wolfheze zou geleidelijk gerealiseerd moeten worden. Bij de realisatie van nieuwbouw in Wolfheze liggen er kansen om voor jonge huishoudens meer keuzemogelijkheden toe te voegen.

Het bestemmingsplan Wolfheze 2007 heeft naast de maatschappelijke bestemming voor het terrein van Pro Persona ook een aantal andere randvoorwaarden namelijk:

- Een maximale bebouwingsoppervlak (11,3% ofwel 52.837 m²). Hiervan is op dit moment 50.726 m² bebouwd.
- Gebouwen mogen maximaal 12 meter hoog zijn met een maximale goothoogte van 9 meter.
- De noordelijke strook van het terrein van Pro Persona was niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) maar sinds kort wel in de opvolger daarvan namelijk het Gelders Natuurnetwerk.

Het is de verwachting dat binnen de kaders van 11,3% bebouwingsoppervlak voor het gehele terrein geen rendabele ontwikkeling mogelijk is waarbij tegelijk ook ruimte wordt gegeven aan ontwikkelingen die in de toekomst misschien noodzakelijk zijn voor de zorgtaak van Pro Persona en RIBW. Daarom zal bij een verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan nagegaan worden hoe wel tot een gesloten business case kan worden gekomen zonder dat het groene karakter van het terrein wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen die niet ten behoeve van de zorgfunctie nodig zijn een lagere bouwhoogte zullen kennen dat nu in het bestemmingsplan toe wordt gestaan.

Argumenten

De veranderingen in de GGZ hebben als gevolg voor het terrein van Pro Persona in Wolfheze dat een aantal gebouwen leeg komen te staan en dat Pro Persona haar vastgoed op het terrein volledig zelf moet gaan bekostigen. Dit betekent grote kostenposten voor Pro Persona en een mogelijke verloedering van een cultuurhistorisch en maatschappelijk waardevol terrein in Wolfheze.

Met het onderschrijven van de visie geeft u een eerste invulling aan de wens van Pro Persona om hun terrein te herontwikkelen. U geeft hiermee groen licht om de diverse deelprojecten uit de visie verder uit te werken en gezamenlijk met alle betrokkenen op te pakken. De visie vormt daarbij het kader voor de verder uitwerking van de plannen.

Kanttekeningen

Een aantal onderdelen van de visie richten zich op een verruiming van de maatschappelijke bestemming met wonen en werken / wonen. Wanneer de maatschappelijke bestemming op het terrein verruimd wordt ontstaat er een onomkeerbare situatie. De verruimde bestemming wonen kan niet meer ongedaan worden gemaakt.

Draagvlak

Dit is voor Pro Persona een belangrijk onderdeel geweest van de ontwikkeling van de Visie. In september en oktober 2014 zijn diverse rondleidingen op het terrein gegeven aan onder andere de gemeenteraad en leden van Dorpsbelang Wolfheze. Voorafgaand aan de rondleidingen is een presentatie gegeven van de beoogde veranderingen op het terrein en tijdens de rondleidingen is aan de aanwezigen gevraagd om ideeën en suggesties aan te dragen voor de herontwikkeling van het terrein.

Vervolgens is een bewonersavond gehouden in de Burgt in Wolfheze op 25 november 2014. Deze avond is goed bezocht door inwoners van Wolfheze en tijdens de avond zijn veel suggesties gedaan zoals bijvoorbeeld ruimte bieden op het terrein voor kleine zelfstandige ondernemers en het behoud van het parkachtige karakter van het terrein.

Een van de belangrijkste opmerkingen tijdens de avond was dat er nog geen visie aanwezig was voor de herontwikkeling van het totale terrein. Diverse plannen waren besproken maar er was nog geen totaalbeeld aanwezig. Bewoners waren tijdens de avond erg enthousiast over de plannen. Na deze avond heeft Pro Persona overleg gevoerd over de herontwikkeling met diverse zorgpartners die ook gebruik maken van het terrein. Ook tijdens dit overleg zijn opmerkingen en suggesties genoteerd.

Opmerkingen en suggesties van bewoners en partijen zijn meegenomen in de totaalvisie die ter vaststelling voorligt.

Aanpak/Uitvoering

Nadat de visie is vastgesteld kan uitwerking gegeven worden aan de diverse deelprojecten die uit deze visie naar voren komen. Zo kennen de verschillende deelprojecten een eigen proces en procedure. Per deelproject zal een projectplan opgesteld worden waarin staat op welke wijze dat project door de gemeente opgepakt wordt.

Voor de diverse woningbouwlocaties zal bijvoorbeeld eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld en door u vastgesteld moeten worden voordat de gemeente een procedure voor een bestemmingsplanherziening opstarten. Voor de diverse functiewijzigingen op het terrein (denk aan bijvoorbeeld een maatschappelijke functie dat verandert in een woon/ werk functie) zal een aparte procedure voor een bestemmingsplanherziening opgezet worden. In alle gevallen zult u de uitgewerkte deelprojecten moeten beoordelen en vaststellen. Dit houdt in dat voor de diverse deelprojecten projectplannen geschreven worden waarin omschreven is hoe de projecten opgepakt worden.

Financiële consequenties

De gemeentelijke planontwikkelingskosten komen ten laste van Pro Persona of projectontwikkelaars die namens Pro Persona de ontwikkeling op zich nemen. De kosten worden geborgd in de intentieovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

n.v.t.

WMO-aspecten

Levensloopbestendig bouwen is een eis die de gemeente vanuit de Nota Wonen oplegt bij de ontwikkeling van woningbouw. De toets die wordt uitgevoerd door de Woon Advies Commissie op het gebied van levensloopbestendig bouwen leggen wij op aan ontwikkelende partijen in de samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Duurzaamheid blijft een belangrijk kader voor de ontwikkeling van woningbouw. Bij de ontwikkeling van de diverse deelprojecten van de herontwikkeling wordt deze eis in de vorm van de GPR methodiek meegenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

n.v.t.

Communicatie

Over dit besluit zal op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd worden.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan de herontwikkelingsvraag van Pro Persona.