

Raadsmededeling

Datum	19 maart 2025	Nr.	RMD25-0012
Van	Het college van B&W	Contactpersoon:	Dhr. R. Vogelezang-Havers
Aan	De raads- en burgerleden	Email:	r.vogelezanghavers@bergenopzoom.nl

Portefeuillehouder(s) Dhr. H.P. Verroen

Onderwerp	Oordeelsvorming Vrederust - IPVE	Doel	☒ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens ☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen
-----------	----------------------------------	------	--

Mededeling

Graag vernemen wij uw mening over:

1. Het Integrale Programma van Eisen voor Landgoed Vrederust ('IPvE') en de ontwikkelvisie.
In het bijzonder over de volgende punten:
 - *De randvoorwaarden bij het overnemen van de openbare ruimte*
 - *Het toepassen van de CROW-normen voor parkeren*
 - *Het maken van afspraken op het gebied van sociale veiligheid*
 - *De dichtheid van woningbouw op landgoed Vrederust en het behoud van de omgevingskwaliteiten (o.a. landschap, natuur en cultuurhistorie).*
 - *De wijze waarop we kunnen omgaan met de 30-40-30 regel.*

Inleiding

De afgelopen jaren kampen zorginstellingen met een veranderend zorgklimaat. Er vindt een verschuiving plaats van intramurale naar extramurale zorg. Ook bij GGZ WNB is deze extramuralisatie zichtbaar. Waar GGZ WNB in het verleden ruimte bood aan circa 600 cliënten op het terrein in Halsteren, zijn dit er tegenwoordig circa 350. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de benodigde ruimte op Landgoed Vrederust.

Daarnaast is het duurzaam houdbaar maken van de bedrijfsvoering van GGZ WNB, als een van de grootste werkgevers in de regio, een belangrijk gegeven om een transformatie van het landgoed mogelijk te maken. De integrale zorgtarieven staan onder druk en zijn niet gebaseerd op het onderhouden van een landgoed en bijbehorende bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Het is van belang om het landgoed ook naar de toekomst leefbaar en vitaal te houden.

GGZ WNB heeft in lijn met deze ontwikkeling een nieuwe doelgroep bepaling opgesteld. In deze bepaling heeft GGZ WNB haar ambities geformuleerd voor de komende jaren om tot concentratie, vernieuwing en het dichterbij de samenleving brengen van de zorg over te gaan. Daarnaast is in deze doelgroep bepaling opgenomen aan welke doelgroepen zorg wordt geleverd voor de komende jaren. Hiermee is onderbouwd hoeveel ruimte GGZ WNB nodig heeft om zorg op het landgoed te kunnen leveren.

Voor het aansluiten van het vastgoed op de doelgroep bepaling, heeft GGZ WNB financiële middelen nodig om de investeringen te kunnen doen. Daarnaast brengt het landgoed in huidige vorm kapitaalintensief onderhoud met zich mee, waardoor de beheerskosten niet in verhouding staan tot het gebruik van het gebied door GGZ WNB en de vergoedingen die zij ontvangt voor het verlenen van zorg. GGZ WNB heeft daarom de wens zich te concentreren op twee gekozen deelgebieden van het landgoed. Met lagere kosten voor beheer en de te realiseren opbrengsten door verkoop, krijgt GGZ WNB de middelen vrij om te investeren in vernieuwing van het vastgoed en in het creëren van een leefbaar gebied, waar ontmoetingen tussen bewoners en cliënten centraal staat.

In het verleden zijn aan de randen van het landgoed al diverse panden en percelen verkocht. Het voorkomen van verdere fragmentatie en mogelijke verloedering van het landgoed is essentieel, omdat dit de kwaliteit van het landgoed niet ten goede komt. Gezien de cultuurhistorische, natuur en landschappelijke waarden in het gebied, is het van cruciaal belang om deze waarden te behouden en te versterken. Het IPvE en de integrale ontwikkelvisie zijn belangrijke instrumenten om hiervoor de kaders.

Rolverdeling

GGZ WNB is initiatiefnemer en trekker van het project Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. De overige gronden in het plangebied zijn van woningcorporatie Stadlander. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol in dit project.

Reeds doorlopen stappen

- 2^e helft 2023 – projectopdracht en intentieovereenkomst – gemeente en GGZ WNB
- 2^e helft 2023 – motie – woningbouwversnelling en 30-40-30 regeling (RMO23-0060)
- Juni 2024 – informatie- & participatiebijeenkomst direct omwonenden
- 4 juni 2024 beeldvormende avond – raad: ontwikkelvisie
- Oktober 2024 – bijpraatsessie raad focusprojecten

Doelstelling

Voor het project Vrederust heeft de gemeente een faciliterende en toetsende rol. Om aan de voorkant te kunnen sturen op gewenste kwaliteit, is een IPvE en ontwikkelvisie opgesteld. Alvorens het IPvE en de ontwikkelvisie ter besluitvorming worden voorgelegd, peilen wij graag uw gevoelens over dit IPvE en de ontwikkelvisie. De volgende thema's lichten wij graag specifiek nader toe:

- Provinciaal beleid
- Overname openbare ruimte door gemeente
- Parkeerkencijfers

Raadsmededeling

- Sociale veiligheid (leefbaarheid)
- Omvang woningen
- Woningbouwsegmentering

Toelichting per thema

Provinciaal beleid - provincie

Op basis van de omgevingsverordening is de voorgestelde ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Daarnaast ligt op delen van het landgoed de bestemming Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit vormen belangrijke randvoorwaarden voor de uitwerking van de ontwikkelvisie. In de afgelopen periode is vooral ingezoomd op de precieze grenzen van de NNB en de benodigde natuurcompensatie. Hieruit is gebleken, dat de natuurcompensatie beperkter is dan eerder was gedacht. De nadere afstemming over de natuurcompensatie en de mogelijke aanscherping van de omgevingskwaliteiten vindt de komende periode plaats met de provincie en dient nog nader verwerkt te worden in de ontwikkelvisie. Dit kan ertoe leiden dat hierdoor in de toekomst reeds geformuleerde ruimtelijke kaders aangepast moeten worden. Indien dit het geval is, zullen wij u hierover informeren.

Overname openbare ruimte door gemeente

Zoals bekend, is het landgoed Vrederust momenteel eigendom van GGZ WNB. Daarnaast heeft Stadlander een grondpositie in het plangebied. Voor GGZ WNB is het voor de haalbaarheid van het project en het toekomstbestendig maken van de hun exploitatielasten van belang om duidelijkheid te verkrijgen, dat de gemeente onder voorwaarden bereid is om na de herontwikkeling van het gebied de (resterende) openbare ruimte over te nemen.

Bij dit raadsvoorstel voor de besluitvorming over het IPvE en de Ontwikkelvisie zal in ieder geval een globaal inzicht worden gegeven in de verwachte beheer- en onderhoudskosten van het openbaar gebied. Daarnaast leveren de nieuwe woningen ook inkomsten op voor de gemeente. Ook dit wordt globaal inzichtelijk gemaakt.

Normaal gezien is het gebruikelijk, dat bij een grootschaligere vastgoedontwikkeling de gemeente na oplevering van het project de openbare ruimte om niet (€1,-) overneemt van de ontwikkelende partij. De ontwikkelende partij realiseert daarvoor eerst de nieuwe openbare ruimte conform de eisen van de gemeente of betaalt daarvoor een exploitatiebijdrage, zodat de gemeente de nieuwe openbare ruimte kan aanleggen.

In het geval van landgoed Vrederust spelen een aantal specifieke zaken. GGZ WNB is vanaf de oprichting van landgoed Vrederust verantwoordelijk geweest voor het plangebied, waaronder ook de huidige "openbare" ruimte. Alle onder- en bovengrondse infrastructuur is onder verantwoordelijkheid van GGZ WNB aangelegd en beheerd. Deze bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur is naar alle waarschijnlijkheid dermate verouderd waardoor de exacte staat moeilijk te bepalen. Daarom is het standpunt vanuit de gemeente, dat bij de herontwikkeling alleen openbare ruimte wordt overgenomen, waarbij zowel de ondergrondse- als bovengrondse infra is vernieuwd conform de eisen uit het LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte Plan). Ook moet duidelijk zijn dat de bodem, die wordt overgenomen niet verontreinigd is. Dit dient met bodemonderzoeken aangetoond te worden. Hierbij dienen ook afspraken gemaakt

te worden wat met de oude/bestaande ondergrondse- en bovengrondse infra gedaan moeten worden.

De voorgestelde herontwikkeling van het plangebied biedt wel de mogelijkheid om de huidige situatie van de openbare ruimte op een toekomstbestendige manier voor alle betrokken partijen op te lossen. Daarnaast leveren de extra woningen ook beperkte inkomsten op voor de gemeente.

Het plangebied voor landgoed Vrederust heeft een behoorlijk omvang circa 40 hectare, hiervan betreft een groot gedeelte groen. Een groot gedeelte van dit plangebied blijft gezien de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarde ook groen. Wellicht hoeft een deel van dit gebied ook niet overgedragen te worden als openbaar gebied aan de gemeente. Dit zou bijvoorbeeld voor een gedeelte ook aan Brabants Landschap overgedragen en/of in beheer gegeven kunnen worden. Dit moet nader onderzocht worden.

In het IPvE zijn naast de inhoudelijke kwaliteitseisen ook processtappen (o.a. opstellen van masterplan civiel in combinatie met stedenbouwkundig) opgenomen om in de nadere uitwerking van het project sturing en grip te houden op de nadere uitwerking van de openbare ruimte voordat deze overgedragen zou worden aan de gemeente. Naast het IPvE worden ook via de anterieure overeenkomst(en) afspraken opgenomen over de realisatie en overname van de openbare ruimte.

Parkeernormen

De vigerende parkeernormen uit de Nota Parkeernormen (2015) zijn volgens de generieke inzichten van de huidige tijd aan de hoge kant.

Het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) heeft de parkeerkencijfers in juli 2024 geactualiseerd. Daarbij heeft zij rekening gehouden met de laatste parkeerontwikkelingen, onder meer op het gebied van autobezit en autogebruik. De parkeerkencijfers van het CROW hebben geen wettelijke status. Alleen de wegbeheerder (in dit geval de gemeente) kan parkeernormen vaststellen.

Op basis van de visie die partijen voor ogen hebben voor het Landgoed waarin de bestaande natuur leidend is en er autoluwe zones worden gecreëerd, past ook een zogenoemde 'Ontwikkelvisiepassende' parkeernormen. Er is daarom een gerenommeerd extern bureau gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar welke parkeernormen passend zijn voor de voorgestelde ontwikkeling op Vrederust, rekening houdend met de verschillende woningtypen en de locatie. Op basis van dit 'passende' parkeeronderzoek is gebleken, dat met afwijkende parkeernormen gewerkt kan worden. Deze zijn als uitgangspunt in het IPvE Vrederust opgenomen. Deze 'passende' parkeernormering zou al als onderbouwing gebruikt mogen worden voor de afwijkingsbevoegdheid, die is opgenomen in de vigerende Nota Parkeernormering 2015.

Aangezien de Mobiliteitsaanpak ook in een nieuw mobiliteitsbeleid gaat voorzien, waarin ook de nieuwe parkeernormen worden opgenomen, zal hierbij de nadere uitwerking en onderbouwing van het project ook opgeanticipeerd worden.

Raadsmededeling

Sociale veiligheid (Leefbaarheid)

Gezien de specifieke zorgfunctie in het plangebied dient bij de uitwerking van het project extra zorg besteed te worden aan de sociale veiligheid/leefbaarheid. Vanuit de Omgevingswet is dit tegenwoordig ook een eis.

Aanvullend vragen wij aan GGZ WNB om een plan op te stellen om de veiligheid op het landgoed te borgen.

Omvang woningen

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Daarom hebben woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars gezamenlijk gekeken naar een passende balans tussen kwaliteit en prijs. Dit heeft geleid tot de Woonstandaard 3.1 waarbij branchevereniging voor de woningcorporaties Aedes aan heeft meegewerkt. De Woonstandaard streeft ernaar om betaalbare woningen te bieden en legt daarom per productmarktcombinatie (PMC) vast wat de minimale basiseisen zijn om te zorgen voor een haalbaar concept wat voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. In de Woonstandaard 3.1 wordt ingegaan op zowel grondgebonden woningen en gestapelde woningen, met daarin diverse huishoudenssamenstellingen.

We hanteren voor de project Vrederust de minimale gebruiksvloeroppervlakte (GO) voor woningen uit deze Woonstandaard 3.1. Dit wordt ook de lijn die we voor de overige woningbouwprojecten voorstellen. Het betreft hier de PMC 2 t/m 5 voor grondgebonden woningen en PMC 7 t/m 9 voor gestapelde woningen.

De minimale gebruiksvloeroppervlakte die we hanteren is 50 m² voor een gestapelde sociale huurwoning. Dat betreft een woning geschikt voor een één- of tweepersoonshuishouden met daarbij een hoofdslaapkamer en een slaapkamer. Dit is in lijn met de geactualiseerde beleidsregel Binnenstad en ook met vastgestelde IPvE Plein 13.

Woningbouwsegmentering

Het focusproject Vrederust dient te voldoen aan de Woondeal (66% van de totale woningbouwopgave te realiseren in de betaalbare sector, waarbij 30% van de totale woningbouwopgave in de sociale huur).

Daarnaast is in het bestuursakkoord opgenomen om uit te gaan van de 30-40-30 regel, dat is bekrachtigd in de motie (RMO23-0060). De initiatiefnemer geeft aan dat bij de herontwikkeling van het landgoed de sociale veerkracht van het landgoed onder druk komt te staan als ook voor de nieuw toe voegen woningen deze regel wordt toegepast. De initiatiefnemer vraagt daarom om binnen de 30-40-30 regel rekening te houden met de bestaande bewoners van de zorginstellingen en/of andere locaties van mede-initiatiefnemer Stadlander te betrekken.

Samenvattend:

We vernemen graag uw opvattingen over de volgende aspecten:

- *De randvoorwaarden bij het overnemen van de openbare ruimte*
- *Het toepassen van de CROW-normen voor parkeren*
- *Het maken van afspraken op het gebied van sociale veiligheid*
- *De dichtheid van woningbouw op landgoed Vrederust en het behoud van de omgevingskwaliteiten(o.a. landschap, natuur en cultuurhistorie).*
- *De wijze waarop we kunnen omgaan met de 30-40-30 regel.*

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze raadsmededeling

1. Integraal Programma van Eisen Vrederust - concept
2. Ontwikkelvisie – concept

Hoogachtend,
loco-secretaris

burgemeester

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by 'D.A. de Vos-de Kok'.

drs. D.D.A. de Vos-de Kok

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by 'Mulder'.

drs. M. Mulder MSc.