

**RAADSVOORSTEL GEMEENTE GROESBEEK**

Nummer: B55  
 Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dekkerswald  
 Vergadering B&W: 30 augustus 2010  
 Raadsvergadering: 30 september 2010  
 Carrousel: 30 september 2010  
 Portefeuillehouder: Wethouder J.G.M. Thijssen  
 Ambtenaar: C. Sleyfer / H. Verouden  
 Kenmerk: VR/RO/RVS/20100025

Behandeld in de Raadsverg. d.d. 30 SEP. 2010	
conform voorstel	<input checked="" type="checkbox"/>
aangehouden	<input type="checkbox"/>
Stemmenverdeling COA	
Stemming Ja/Nee <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>	

**Wat stellen we voor?**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. Het (digitale) bestemmingsplan Dekkerswald 2010 (gewijzigd) vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Dekkerswald 2010 versneld te publiceren.
4. Het beeldkwaliteitplan Dekkerswald ongewijzigd vast te stellen.

Aan de gemeenteraad,

**1. Wat is de aanleiding?**

De aanwezige gebouwen op Dekkerswald blijken niet meer te voldoen aan de eisen van deze tijd waardoor nieuwbouw en herinrichting noodzakelijk is. De afgelopen jaren is er door diverse partijen gewerkt aan de planvorming voor het terrein. De planvorming resulteerde in een 'masterplan Dekkerswald' dat uw raad op 24 september 2009 heeft vastgesteld. Dit was tegelijkertijd het startpunt voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor het terrein Dekkerswald. Het bestemmingsplan heeft de reguliere procedure doorlopen: het voorontwerp - en ontwerp bestemmingsplan hebben ter inzage gelegen. Nu vangt de eindfase van de planvorming voor het terrein aan: de vaststelling van het bestemmingsplan Dekkerswald 2010 en de vaststelling van het beeldkwaliteitplan Dekkerswald.

**2. Waarom nu naar de raad?**

Uw raad is het bevoegde orgaan dat al dan niet een exploitatieplan, een bestemmingsplan (gewijzigd) en een beeldkwaliteitplan kan vaststellen.

**3. Wat willen we bereiken?**

Het doel van een vastgesteld bestemmingsplan Dekkerswald is het verkrijgen van een juridische basis voor de beoogde herinrichting van het terrein Dekkerswald. Deze herinrichting is noodzakelijk omdat de huidige aanwezige gebouwen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen ten aanzien van kwaliteit in de zorg. Er wordt een nieuw woonzorgmilieu gecreëerd voor ouderen, chronisch zieken en mensen met een fysieke of psychische beperking. Het terrein Dekkerswald zal in de toekomst een evenwichtige mix krijgen van zorginstellingen en aangepaste woningen voor voormelde doelgroepen. Een corporatie zal de verantwoordelijkheid nemen voor de verhuur en investering in de 291 zorgwoningen. Voor wat betreft de 126 zorgwooneenheden (= verpleeghuis, revalidatie) zal ZZG de ontwikkeling voor haar rekening nemen. Straks zal Dekkerswald een belangrijke regiofunctie vervullen op het gebied van zorg.

#### 4. Argumenten of waarom dit voorstel?

*1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekert.*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Echter, voor de herontwikkeling van Dekkerswald is een anterieure overeenkomst gesloten tussen ZZG/Habicura en de gemeente. Het kostenverhaal is dus op een andere wijze verzekert.

De overeenkomst is reeds getekend door ZZG/Habicura en ligt ter inzage. Op grond van artikel 169 Gemeentewet kunt u desgewenst uw wensen of bedenkingen kenbaar maken. Na uw raadsbesluit zal de gemeente de overeenkomst tekenen.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bureau Metrum (met expertise op gebied van grondexploitatie) is benaderd met de vraag of de gemeente er juist aan doet om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is door hen bevestigd. Wat hierbij een grote rol heeft gespeeld is het feit dat de gehele ontwikkeling voor rekening en risico komt van de ZZG en zich afspeelt op particulier terrein. De mogelijkheden van kostenverhaal zijn dan ook beperkt. Hierop is Metrum ook gevraagd de eerste contractsopzet te beoordelen. Dit leverde geen nieuwe inzichten op.

*2.1 De binnengekomen zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een ondergeschikt onderdeel gewijzigd vast te stellen.*

Het bestemmingsplan heeft de reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen en er is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld om de bestemming 'bos' in het bestemmingsplan aan te passen. Binnen de bestemming 'bos' zal het kappen van bomen het afgraven van grond, ophogen, aanleggen van verhardingen, etc, zonder vergunning van B&W verboden worden. Dit zal door middel van een aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming 'bos' worden geregeld. Zie voor de gehele beantwoording de 'nota zienswijze'.

In eerdere informatienota's is aangegeven dat het bestemmingsplan nog een aantal leemten bevat. Voor wat betreft de invulling van deze leemten kan het volgende worden opgemerkt:

- Economische uitvoerbaarheid: hiervoor wordt verwezen naar de anterieure overeenkomst;
- Ecologie:

- Het natuurbeheerplan is gereed en bij het plan gevoegd (zie bijlageboek 1, 5<sup>de</sup> bijlage). Ook het antwoord van LNV op het natuurbeheerplan is in het plan opgenomen (zie toelichting, blz 32). Hiermee bestaat voldoende zekerheid dat het bestemmingsplan op het gebied van ecologie uitvoerbaar is.

- De benodigde natuurcompensatie wordt gevonden in het project Schilbroek. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen ZZG/Habicura en SLOG. ZZG heeft gelden beschikbaar gesteld waardoor de benodigde gronden voor Schilbroek aangekocht kunnen worden. Dat het project Schilbroek nu doorgang kan vinden, is dus een gunstig bijeffect van het project Dekkerswald. De compensatieplicht is tevens een onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen ZZG/Habicura en gemeente.

*2.2 De nieuwe Wet ruimtelijke ordening verplicht de raad om het digitale bestemmingsplan vast te stellen.*

Per 1 januari 2010 is niet meer het analoge, maar het digitale bestemmingsplan het juridisch geldende kader. Om deze reden dient u voortaan het digitale bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op de website van ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Groesbeek. De wijzigingen die nu worden voorgesteld zijn in de digitale verbeelding nog niet meegenomen. Dit wordt gedaan wanneer uw raad overgaat tot een gewijzigde

vaststelling. Het bijgevoegde analoge exemplaar bevat wel de voorgestelde wijziging en geeft de situatie weer na gewijzigde vaststelling. Het analoge exemplaar ligt ter inzage.

*3.1 Door het bestemmingsplan versneld te publiceren, werken we mee aan een belangrijke randvoorwaarde die is gesteld ten behoeve van een subsidie voor de plannen.*

De Nederlandse Zorgautoriteit heeft aan ZZG een subsidie toegekend ten behoeve van de herstructurering van zowel het verpleeghuis Irene op Dekkerswald als Margriet te Nijmegen (van Margriet gaan 83 bedden naar Dekkerswald). Eén van de voorwaarden inzake deze subsidie is, dat er nog dit jaar gestart moet worden met de sloop/bouw op de locatie Dekkerswald. Daarvoor is een onherroepelijk bestemmingsplan nodig. Het is daarom van groot belang dat het bestemmingsplan nu wordt vastgesteld, zodat er nog dit jaar bouwvergunning kan worden verleend.

Als gevolg van de zienswijze zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Dit houdt in dat de provincie en het rijk 6 weken de tijd hebben om te reageren op het gewijzigde plan. Daarna kan het plan gepubliceerd worden en ter inzage worden gelegd. Dit betekent in onderhavig geval dat het bestemmingsplan te laat onherroepelijk wordt en de bouwvergunningen niet meer dit jaar verleend kunnen worden.

Dit kan worden opgelost door het plan versneld te publiceren. Hiertoe zal uw raad echter wel expliciet moeten besluiten.

Aangezien de wijziging van ondergeschikte aard is (en geen rijks- of provinciale belangen raakt) en de verwachting is dat de provincie en het rijk hier geen problemen mee zullen hebben, wordt voorgesteld het bestemmingsplan versneld (binnen 2 weken) te publiceren.

*4.1 Een vastgesteld beeldkwaliteitplan biedt een kader voor de nadere ruimtelijke invulling van de plannen.*

In het beeldkwaliteitplan zijn specifieke beeldkwaliteitseisen voor het plangebied Dekkerswald geformuleerd. Doel van het beeldkwaliteitplan is een kader te scheppen om zodoende regie te houden op de ruimtelijke uitwerking van de plannen voor Dekkerswald. Het beeldkwaliteitplan heeft verschillende functies:

1. beleidskader,
2. ontwerp- en uitvoeringskader,
3. toetsingskader voor onder andere welstand.

Het beeldkwaliteitplan heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ontvangen. Als uw raad het beeldkwaliteitplan vaststelt, wordt de vaststelling gepubliceerd. Het plan wordt hiermee onherroepelijk. Het beeldkwaliteitplan 'Dekkerswald' ligt ter inzage.

## **5. Wat zijn kanttekeningen bij dit voorstel?**

Bij de herontwikkeling van Dekkerswald is sprake van een voortgaande scheiding van wonen en zorg en een daarmee gepaard gaande verzelfstandiging van de huisvesting van groepen, die aangewezen zijn op de zorg, die op Dekkerswald geboden wordt. Deze verzelfstandiging leidt tot een verschuiving van verantwoordelijkheden voor noodzakelijke voorzieningen richting gemeente in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), waar eerder sprake was van AWBZ-gefinancierde zorg én huisvesting.

Omdat de te realiseren voorzieningen op Dekkerswald een regionale en in sommige opzichten zelfs een bovenregionale functie hebben, ontstaat daardoor een toenemend beroep op de WMO door nieuwe inwoners, waarmee eerder geen rekening is gehouden.

Voorzover het gaat om woningaanpassingen, wordt een en ander grotendeels ondervangen door de in de overeenkomst met ZZG opgenomen afspraak, dat te realiseren woningen bij de bouw reeds in hoge mate aangepast zijn voor kwetsbare groepen. Het uitrustingsniveau van de nieuwe woningen is zodanig, dat daarmee voor meer dan 90% van de door bewoners aan te vragen woningaanpassingen in het kader van de WMO is voorzien.

Door optimaal in te zetten op verstrekking van het Volledig Pakket Thuis voor zelfstandig wonende cliënten kan ZZG het beroep op de WMO ten behoeve van huishoudelijke hulp aanzienlijk beperken. In het Volledig Pakket Thuis wordt de huishoudelijke hulp door de AWBZ vergoed. Wel dient daarbij te worden bedacht, dat het rijk in toenemende mate voorzieningen overhevelt vanuit de AWBZ naar de WMO. Een verantwoordelijkheid voor de gemeente op dit punt in de toekomst is dus niet uit te sluiten.

De aldus te bereiken besparingen – die een gunstig effect op de gemeentelijke financiën hebben voorzover het gaat om bewoners, die van binnen de gemeente afkomstig zijn – zullen niet kunnen wegnemen, dat hogere WMO-uitgaven als gevolg van de realisering van het project te verwachten zijn. Een kwantificering daarvan is met het nodige voorbehoud mogelijk.

Op Dekkerswald zal na volledige realisering van het programma sprake zijn van 291 zorgwoningen en 126 zorgwooneenheden (t.b.v. verpleging, revalidatie). Verwacht mag worden, dat de bewoners van de 291 zorgwoningen in meer of mindere mate een beroep zullen doen op de WMO.

De meest verstrekte voorzieningen in het kader van de WMO zijn (naast woningaanpassingen en hulp in het huishouden: zie hierboven) vervoer en rolstoel/scootmobiel. Gemiddeld geven wij in Groesbeek daaraan op dit moment per cliënt een bedrag van € 932,00 per jaar uit. Er van uitgaande, dat door de realisering van de zorgwoningen sprake zal zijn van een toename met 291 (afgerond: 300) cliënten, dient rekening gehouden te worden met een toename van de WMO-uitgaven met een bedrag van € 280.000,00 per jaar afgerond (prijspeil 2010).

Deze toename zal zich niet ineens, maar stapsgewijs na 2015 voordoen.

De verwachting van hogere WMO-uitgaven dient te worden afgewogen tegen de meerwaarde, die het project heeft als het gaat om verhoging van het kwaliteitsniveau van gezondheidsvoorzieningen en de uiterst belangrijke bijdrage, die geleverd wordt aan het veilig stellen en vergroten van de werkgelegenheid in Groesbeek. Verhoging van het kwaliteitsniveau van m.n. de verpleeghuisvesting achten wij hard nodig óók in het belang van Groesbeekse inwoners, die daarop aangewezen zijn. De mogelijke meerkosten dienen eveneens te worden afgewogen tegen extra opbrengsten in het kader van de WOZ en algemene uitkering waartegenover geen uitgaven voor onderhoud en beheer van de infrastructuur op het Dekkerswald-terrein staan, nu wij nadrukkelijk afspreken dat ZZG aanspreekpunt blijft voor de verantwoordelijkheid daarvoor.

De herontwikkeling van de locatie Dekkerswald betekent o.a. een uitbreiding van het volume voor de Onroerendezaakbelastingen (OZB). Afhankelijk van de fasering, sloop en nieuwbouw, uitbreiding kan dit zelfs in enig jaar een krimp – bij sloop- tot gevolg hebben. De opbrengst per woning is afhankelijk van de vastgestelde waarde op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Uitgaande van een gemiddelde waarde van een woning van € 150.000 en het huidige ozb-tarief een opbrengst van € 86,-. Uitgaande van 400 woningen betekent dit structureel een opbrengst van € 34.400,-. Daarnaast is er sprake van uitbreiding van het aantal vierkante meters dienstverlening en het medisch centrum. De beschikbare informatie is niet toereikend om hier enige prognose betreffende de opbrengst OZB voor te kunnen maken. Temeer omdat de thans bestaande gebouwen ook al in de heffing betreffende OZB zijn betrokken. Tot slot moet worden opgemerkt dat er in de meerjarenraming op basis van ervaringscijfers al rekening wordt gehouden met volume effecten.

Alle panden worden direct of indirect aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel en dus betrokken in de heffing. Tegenover deze opbrengst staan de jaarlijkse exploitatielasten, waarbij de gemeente streeft naar een kostendekkend tarief.

Mocht de gemeente op verzoek de inzameling van het huishoudelijk afval binnen het complex – particulier terrein- gaan verzorgen, staat tegenover de opbrengst ook hier de jaarlijkse exploitatiekosten, waarbij de gemeente uitgaat van kostendekkende tarieven.

Voor de Algemene uitkering van het rijk zijn het aantal inwoners en het aantal woningen in de gemeente wegingsfactoren, welke mede de hoogte van de Algemene uitkering voor de gemeente

bepalen. De uitkering is een algemeen dekkingsmiddel voor de gemeentelijke exploitatielasten. Gezien de huidige economische situatie en de noodzakelijke bezuinigen moeten we ons hier niet rijk mee rekenen.

Vanaf 2011 zullen ook de gezondheidstoestand op basis van langdurig medicijngebruik en het gemiddelde inkomen van inwoners worden toegevoegd als indicator voor de algemene uitkering. In hoeverre een en ander zal leiden tot een verhoging van de algemene uitkering, is op dit moment niet aan te geven.

## 6. Financiën

Met betrekking tot de hoofdlijnen van de anterieure overeenkomst kan het navolgende worden opgemerkt.

- De ambtelijke uren worden volledig verhaald. Dit betreft ook de uren die in de intentiefase zijn gemaakt.
- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en alle bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer.
- Planschade is verzekerd.
- De volgende huurniveau's worden aangehouden:
  - 30% sociaal tot de maximale huurgrens
  - 50% tot €850,=
  - 20% tot €1100,=
- Voor alle woningen geldt een indicatievereiste. Alle woningen kennen een hoog uitvoeringsniveau dat is gericht op het (kunnen) verlenen van zorg. Hiermee wordt het overgrote deel van mogelijk toekomstige woningaanpassingen in het kader van de WMO voorkomen (zie hieromtrent ook onder "kanttekeningen" in dit voorstel).
- Het gehele terrein blijft in eigendom bij de ZZG. De voorzieningen en de wijzigingen aan de infrastructuur zijn dan ook volledig voor rekening en risico van de ZZG. Bestekken inzake infrastructuur worden wel getoetst door de gemeente.
- Indien de door de Nederlandse Zorgautoriteit aan ZZG toegekende subsidies inzake de herstructurering van zowel het verpleeghuis Irene als Margriet te Nijmegen in de grondexploitatie worden opgenomen, dan is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

## 7. Communicatie

### *Bestemmingsplan*

In het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg is het plan verstuurd aan diverse instanties en diensten. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen; de provincie heeft een vooroverlegreactie ingediend. Deze is beantwoord middels een inspraak en vooroverleg paragraaf die ingevoegd is in het bestemmingsplan (onder 'toelichting', hoofdstuk 8, blz 57)

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 juni 2010 tot en met 13 juli 2010 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen, waarop is ingegaan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan en uw besluit naar provincie en rijk worden gestuurd met de vraag of zij akkoord gaan met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan. Na het akkoord van provincie en rijk, zal het plan worden gepubliceerd in de Staatscourant, het Groesbeeks Weekblad en op de internetsites [www.groesbeek.nl](http://www.groesbeek.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

*Beeldkwaliteitplan*

Het beeldkwaliteitplan heeft met ingang van 2 juni 2010 tot en met 13 juli 2010 ter inzage gelegen.

**8. Uitvoering en is evaluatie nodig?**

Wanneer er geen beroep is aangetekend bij de Raad van State, is het bestemmingsplan Dekkerswald 2010 onherroepelijk. De bouwvergunningen kunnen dan spoedig worden verleend.

Voor deze bestemmingsplanprocedure wordt evaluatie niet nodig geacht.

Burgemeester en wethouders van Groesbeek,

De secretaris,

De burgemeester,

J.W. Looijen

G.E.W. Prick

**9. Bijlagen bijgevoegd**

-

**10. Bijlagen ter inzage**

- Anterieure overeenkomst Dekkerswald 2010 (ZZG - gemeente Groesbeek):  
VERTROUWELIJK.
- Digitaal bestemmingsplan Dekkerswald 2010 ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en <http://webservice.crotec.nl/module3/gmaps.asp?project=GROESBEEK&x=5.89588&y=51.80172>)
- Bestemmingsplan Dekkerswald 2010 (analoog exemplaar)
- Nota zienswijze
- Beeldkwaliteitplan Dekkerswald
- Raadsvoorstel 24 september 2009
- Notitie ZZG inzake voordelen gemeente Groesbeek project Dekkerswald.
- Reacties gemeente inzake bovengenoemde notitie ZZG

De raad der gemeente Groesbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2010;

overwegende dat:

er een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de ontwikkelaar en gemeente die het kostenverhaal van het bestemmingsplan anderszins verzekert;

de binnengekomen zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op een ondergeschikt onderdeel gewijzigd vast te stellen;

de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de raad verplicht om het digitale bestemmingsplan vast te stellen;

door het bestemmingsplan versneld te publiceren, de gemeente meewerkt aan een belangrijke randvoorwaarde die is gesteld ten behoeve van een subsidie voor de plannen;

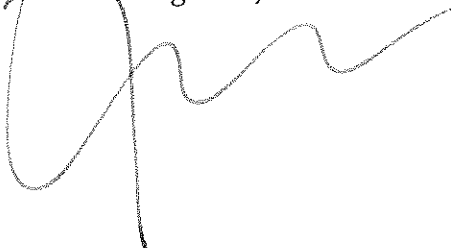
een vastgesteld beeldkwaliteitplan een kader biedt voor de nadere ruimtelijke invulling van de plannen;

**b e s l u i t :**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. Het (digitale) bestemmingsplan Dekkerswald 2010 (gewijzigd) vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Dekkerswald 2010 versneld te publiceren.
4. Het beeldkwaliteitplan Dekkerswald ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Groesbeek  
op 30 september 2010

De raadsgriffier,



De voorzitter,

