Oirschot

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Principebesluit herontwikkeling Nieuwstraat 26a/28 - Blijendaal

Geachte raadsleden,

Inleiding / aanleiding

Op 17 augustus 2023 hebben wij namens Amaliazorg een principeverzoek ontvangen voor de herontwikkeling van het bestaande klooster Blijendaal aan de Nieuwstraat 26a/28 te Oirschot. De herontwikkeling betreft de transformatie van het bestaande klooster en vervangende nieuwbouw.

De huidige situatie bestaat uit een verpleeghuis met 15 plaatsen en een kloosteraccommodatie voor 21 zusters van de Karmel, welke hier een eigen kamer hebben. Daarnaast zijn er religieuze aan het klooster verwante maatschappelijke activiteiten mogelijk. Deze huidige situatie is te klein voor een gezonde exploitatie. De kleine kamers in de bebouwing voldoen niet aan de wensen binnen het ideaalconcept, individueel geclusterd wonen. Hierbij is het uitgangspunt om maximale flexibiliteit te creëren door uniforme en zorggeschikte woningen te bieden die zowel in gescheiden wonen en zorg als intramuraal te exploiteren zijn. De bedoeling bij dit concept is dat de thuissituatie met een eigen woning zo lang mogelijk wordt gehandhaafd. De woningen worden ondersteund door gemeenschappelijke ruimtes.

Samenvatting / toelichting

In de nieuwe situatie zullen in het verpleeghuis 20 bewoners met een intramurale WLZ-indicatie worden gehuisvest met aansluitend 15 zorgappartementen (in het middenhuursegment) voor gescheiden wonen en zorg waarin de bewoners een WLZ-indicatie hebben en zorg ontvangen o.b.v. VPT, PGB of Zorg in Natura. Amaliazorg is gespecialiseerd in het bieden van zorg, welzijn en wonen voor senioren met dementie, de doelgroep voor zowel het intramurale deel als het deel gescheiden wonen en zorg zal voornamelijk psychogeriatrisch zijn. Daarnaast zullen er in het klooster een 10-tal zusters gaan wonen. De religieuze aan het klooster verwante maatschappelijke activiteiten blijven zo veel mogelijk in stand voor de gemeente Oirschot.

Bij de herontwikkeling komen er dus 9 plaatsen bij, het aantal wooneenheden gaat van 36 naar 45. Voor particulieren komen er echter 20 plaatsen bij (van 15 naar 35). Dit komt omdat het aantal plaatsen voor de zusters wijzigt van 21 naar 10. Deze 10 zorgstudio’s zullen, na voltooiing van de Karmel als verpleeghuisplekken voor leken met een WLZ-indicatie worden ingezet.

De nieuwe appartementen zullen voldoen aan het concept individueel geclusterd. De uitvoering van het project wordt in drie fasen gerealiseerd. Er wordt gestart met de renovatie en verduurzaming van de 1ste verdieping van het bestaande klooster naar zorggeschikte studio's voor circa 10 zusters. In de 2de fase wordt er in de tuin een nieuw bouwvolume gerealiseerd. De bewoners van de bestaande zorgkamers op de begane grond kunnen vervolgens hiernaartoe verhuizen. Na deze verhuizing kan het bestaande, niet monumentale deel gesloopt worden en het nieuwe bouwdeel in de tuin verder worden afgebouwd zodat deze aansluit op het bestaande klooster.

Gevolgen

Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de toename van de parkeerdruk op de omgeving na de uitbreiding van Blijendaal. Uit de parkeernotitie en de beoordeling hiervan van onze verkeerskundige blijkt echter dat de parkeerdruk in de openbare ruimte juist afneemt.
In de huidige situatie zijn er geen parkeerplaatsen op eigen terrein en worden 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt voor personeel en bezoekers van Blijendaal. Uit de parkeernotitie blijkt dat er in de nieuwe situatie 17 parkeerplaatsen nodig zijn. Aangezien 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden zullen er nog 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt worden. Er is dus in het openbaar gebied 1 parkeerplaats minder nodig dan in de huidige situatie.
Indien het aantal parkeerplaatsen berekend wordt volgens de geldende normen komt de extra parkeerbehoefte uit op 9 parkeerplaatsen. Dit betekent een afname van het aantal benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied met 4.
De laatste stap die nog gezet gaat worden is dat er gekeken wordt naar de aanwezigheidspercentages. Volgens een indicatieve berekening van onze verkeerskundige blijkt dat er op het meest maatgevende moment behoefte is aan 12 parkeerplaatsen. De gehele parkeervraag kan dan op eigen terrein worden opgelost. Deze stap zal door de initiatiefnemer nog verder worden uitgewerkt maar zal ten alle tijden leiden tot minder parkeerbehoefte in de openbare ruimte dan in de huidige situatie.
Daarnaast hebben we vernomen dat enkele omwonenden denken dat de 15 zorgappartementen ook bewoond kunnen gaan worden door mensen met een auto waardoor de parkeerplaatsen niet toereikend zijn. Echter, de bewoners die in aanmerking zullen komen voor de appartementen hebben ten aanzien van alle psychosociale/cognitieve functies behoefte aan hulp, toezicht of sturing en zullen over het algemeen geen gebruikmaken van de eigen auto. Verder blijkt uit ervaring van Amaliazorg dat de bewoners van een woonzorgcentrum niet in het bezit zijn van een auto en dat alleen parkeerplaatsen nodig zijn voor bezoek en personeel.

Vervolg

Om het plan mogelijk te maken dient initiatiefnemer een omgevingsvergunning aan te vragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze vergunning kan pas verleend worden als daarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Momenteel is initiatiefnemer bezig met de onderzoeken en de onderbouwing die hiervoor nodig zijn waarna de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het college is bevoegd deze omgevingsvergunning voor een BOPA te verlenen.

In het Besluit bindend adviesrecht, delegatie en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten Oirschot 2023, dat op 19 december 2023 door uw raad is vastgesteld, is opgenomen dat adviesrecht van de raad vereist is indien bij een stedelijke ontwikkeling meer dan 5 woningen worden gerealiseerd. Bij dit plan komen er 9 eenheden bij. Aangezien het hier om zorgplekken gaat (verpleeghuisplekken, zorgappartementen en zorgstudio's) waarbij een WLZ-indicatie noodzakelijk is, beschouwen wij dit niet als toevoeging van woningen maar de uitbreiding van een maatschappelijke-/zorgvoorziening. Het adviesrecht is bij de uitbreiding van maatschappelijke-/zorgvoorzieningen niet van toepassing.

Besluit

Op 5 december 2023 hebben wij het volgende besloten:

In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van klooster Blijendaal aan de Nieuwstraat 26a/28 te Oirschot (perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie F, nummer 6195), onder de volgende voorwaarden:

- Het bouwplan, zoals opgenomen bij het principeverzoek, vormt de basis voor de verdere uitwerking;
- Verdere uitwerking van het plan gaat in overleg met de gemeente en moet voldoen aan de beleidsmatige richtlijnen/uitgangspunten;
- Zoveel mogelijk van de bestaande bomen dienen behouden te blijven;
- Initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de omwonenden en belanghebbenden;
- Initiatiefnemer levert een omgevingsplan of ruimtelijke onderbouwing aan waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan alle relevante wet- en regelgeving en wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Initiatiefnemer sluit met de gemeente een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden gemaakt over onder andere de plankosten en de afwenteling van planschade;
- Dit principebesluit is één jaar geldig.

Argumenten

Passend binnen het 'Actieplan geschikt wonen, welzijn en zorg ouderen 2023-2024'

Het verzoek voorziet in de toevoeging van 20 wooneenheden ten behoeve van zorgbehoevende senioren. Conform ons 'Actieplan geschikt wonen, welzijn en zorg voor ouderen 2023-2024' is hier behoefte aan. Het verzoek kan ook bijdrage aan doorstroming. Daarnaast past de uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit binnen onze toekomstvisie die erop gericht is om de vitaliteit zoveel mogelijk te behouden.

Commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed positief over opzet

Het plan is reeds drie keer besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit en erfgoed Oirschot. N.a.v. deze overleggen is het plan aangepast en nader uitgewerkt. In de laatste vergadering heeft de commissie aangegeven dat zij zien dat de ingrepen helderder worden en steeds meer aansluiting vinden bij de kwaliteiten en kenmerken van het monumentale deel. De opzet is minder invasief dan de vorige en respecteert de tuin beter. Ook zorgt het voor een betere 'doorwaarbaarheid' van het complex en de tuin. Het

vervolg is een nadere studie en uitwerking waarbij verfijning in de bouwmassa en architectuur en vooral ook aandacht voor de aansluiting op de monumentale delen wordt gegeven.

Omwonenden reeds betrokken
Op 17 mei 2023 is door initiatiefnemer en diens architect een presentatie gegeven aan de direct omwonenden. Het planvoornemen is toen gepresenteerd en de aanwezigen konden reageren. N.a.v. de opmerkingen vanuit de omwonenden is het plan aangepast. Op 23 november heeft weer een informatievond plaatsgevonden. Het nieuwe plan is gepresenteerd en er is aangegeven hoe er is omgegaan met de opmerkingen en welke aanpassingen er hebben plaatsgevonden. De omwonenden hebben wederom kunnen reageren op het plan. Momenteel wordt bekeken of naar aanleiding van de reacties het wenselijk is het plan aan te passen.

Het verzoek draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Oirschot
Conform het Actieplan Woningbouw 2.0 moeten nieuwe projecten voldoen aan de laatste standaarden op het gebied van duurzaamheid. Maar Oirschot kijkt verder, nul op de meter is de norm. In het vastgestelde addendum is ENG (energieneutraal gebouw) wenselijk. Voor deze ontwikkeling is daarom ook ENG het streven.

Bijlagen

1. Bouwplan

Oirschot, 29 februari 2024

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Saskia Willems-van Ulden
secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester