

RAADSVOORSTEL



DATUM	13 maart 2023
DOCUMENTNUMMER	23.0000200
ZAAKNUMMER	ZK20002107
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ONDERWERP	RV Programma aanpassing doelgroepen / invulling op locatie Dwingel
AANLEIDING	<p>Bij de ontwikkeling op de locatie Dwingel is het programma van de HOED (Huisartsen Onder Een Dak) gewijzigd, nadat in november 2022 bekend is geworden dat het Dijklander ziekenhuis geen onderdeel wordt van de HOED. Het onderdeel van de apotheek en de kinderopvang is niet gewijzigd.</p> <p>In het voorliggende Raadsvoorstel wordt besluitvorming gevraagd over de aanpassing van het programma op locatie Dwingel. Dit ten opzichte van het programma, zoals vastgesteld in het Raadsbesluit op 25 april 2022 en het programma van de HOED zoals weergegeven in de Motie van de Raad op 30 mei 2022.</p>
KADER	<p>Informatieavond gemeenteraad op 21 september 2020 voor vrijkomende schoollocaties. Regionaal woningbouwprogramma. Raadsbesluit 25 april 2022 over locatie Dwingel. Motie raad 30 mei 2022 over de HOED bij locatie Dwingel.</p>
WIJ STELLEN VOOR	<p>1. In te stemmen met het aangepast programma op locatie De Dwingel, als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none">een aanpassing van de HOED naar 925 m2, inclusief de apotheek (in plaats van 1400 m2);de vrijkomende 350 a 400 m2 beschikbaar te stellen voor zorg, maatschappelijk of 4 grondgebonden woningen;de 12 kleine woningeenheden van het zorginitiatief te wijzigen in 6 woningen;naast de 18 seniorenwoningen nog 4 woningen toe te voegen;om 10% van het totaal aantal woningen te bestemmen voor sociale huur.
BEOOGD RESULTAAT	<p>Besluitvorming over de invulling van een aangepast programma voor locatie Dwingel. Dit betreft een aanpassing in het programma voor de HOED, woningen, en mogelijk een andere vorm van zorg of maatschappelijk. Het programma voor de apotheek en het kinderdagverblijf blijft ongewijzigd.</p>
ONDERBOUWING	<p>1. In te stemmen met het aangepast programma op locatie De Dwingel, als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none">een aanpassing van de HOED naar 925 m2, inclusief de apotheek (in plaats van 1400 m2);de vrijkomende 350 a 400 m2 beschikbaar te stellen voor zorg, maatschappelijk of 4 grondgebonden woningen;de 12 kleine woningeenheden van het zorginitiatief te wijzigen in 6 woningen;naast de 18 seniorenwoningen nog 4 woningen toe te voegen;om 10% van het totaal aantal woningen te bestemmen voor sociale huur.

De toelichting met betrekking tot het eerder vastgestelde programma en de nu aan u voorgestelde wijziging van het programma staat hieronder weergegeven.

Vastgestelde programma locatie Dwingel

Het proces en de besluitvorming van het vastgestelde programma is als volgt verlopen. Ten behoeve van de ontwikkeling op de locatie van de voormalige schoollocatie Jozefschool te De Goorn aan de Dwingel is op 21 september 2020 een informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad gehouden. Op 25 april 2022 heeft de gemeenteraad voor deze nieuw te ontwikkelen locatie het volgende programma vastgesteld:

- een HOED bestaande uit 4 bestaande Huisartspraktijken uit gemeente Koggenland
- een kinderdagverblijf met ca 550 m2 en een buitenruimte van ca 200 m2.
- 18 senioren appartementen
- 12 kleine wooneenheden met een zorginitiatief plus een gemeenschappelijke woonkamer/keuken.

In de motie van de raad van 30 mei 2022 is het programma van de HOED nog nader uitgewerkt met:

- 650 m2 voor de huisartsen
- 150 m2 voor de apotheek
- 600 m2 voor het Dijklander ziekenhuis

Met een totaal van 1400 m2.

Wijziging programma locatie Dwingel

Begin november 2022 heeft de adviseur van de huisartsen aan de gemeente kenbaar gemaakt dat er een wijziging is bij de zorgpartijen.

Begane grond:

- Doordat het Dijklander ziekenhuis geen onderdeel wordt van de HOED komt er 600 m2 vrij om te besteden op de begane grond.
- De 4 huisartsen hebben in december aangegeven iets meer nodig te hebben, en ze graag ca 750 m2 willen huren in het toekomstige gebouw.
- De apotheek wil graag een eigen ruimte naast de HOED met 100 m2.
- Het kinderdagverblijf blijft 550 m2, exclusief de buitenruimte van ca. 200 m2.

Hierdoor blijft er ca. 350- 400 m2 op de begane grond over, waarvoor een nieuw programma moet worden gevonden. De mogelijkheid is om hier zorg, maatschappelijk of 4 grondgebonden woningen van te maken.

1- en 2 verdiepingen:

Op de 1- en 2- verdieping komen woningen. De gemeenteraad heeft op 25 april 2022 vastgesteld dat er 18 senioren woningen komen en 12 kleine zorg woonheden.

- Na onderzoek blijkt het niet mogelijk te zijn voor een zorginstelling om 12 van deze wooneenheden te realiseren. Uit de gegevens van de sociale verzekeringsbank (SVB) bleek dat er geen vraag ligt van WLZ-cliënten (zij die 24uurszorg nodig hebben) voor woningen. Wilgaerden heeft tijdens de inventarisatie aangegeven dat de WLZ-cliënten uit Koggenland binnen een locatie in Koggenland kunnen wonen. Daarbij gaf Wilgaerden ook aan dat als zij een nieuwe locatie openen er minimaal 32 zorgwoningen moeten zijn. Alleen vanaf dit aantal kunnen zij 24uurszorg leveren. Aangezien de locatie aan de Dwingel deze ruimte niet biedt, wordt verder gekeken met Wilgaerden wat mogelijk is bij de locaties Rozenstaete en Vijverstaete. Deze locaties hebben namelijk voldoende woningen en gezamenlijke

ruimtes, waardoor het voor een zorgaanbieder mogelijk is 24 uur per dag zorg te leveren. Dat er geen zorgwoningen komen betekent niet dat zorgaanbieders geen ondersteuning kunnen bieden aan de Dwingel. Mocht een inwoner ondersteuning nodig hebben vanuit de Wmo kan dit, net als op andere woonlocaties, geleverd worden door een door de inwoner gekozen aanbieder.

- Het voorstel is om deze 12 wooneenheden om te zetten naar 6 appartementen.

Daarnaast is uit de studie van het stedenbouwkundig plan gebleken dat het mogelijk is om naast de 6 woningen en de 18 seniorenwoningen nog 4 woningen toe te voegen op de 1- en 2- verdieping. Al deze woningen zullen gelijkvloers zijn en ontsloten worden via een lift.

KANTTEKENINGEN	Onderzocht wordt nog of het hele gebouw door de gemeente in eigendom wordt genomen. Indien dit financieel of anderszins niet haalbaar blijkt, zal het Woningbedrijf opnieuw worden gevraagd of zij huurwoningen in het plan willen afnemen.
FINANCIËN	Er zijn geen aanvullende financiële middelen nodig op basis van dit voorliggende voorstel. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt in een separaat raadsvoorstel het openen van de grondexploitatie aan uw raad voorgelegd.
DUURZAAMHEID	Bij het voorliggende voorstel is het thema duurzaamheid niet aan de orde.
ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN	Er zijn uiteraard alternatieve mogelijkheden voor het programma van de Jozefschoollocatie. Echter de voorgestelde programma aanpassing is de meest voor de hand liggende invulling.
PACT VAN WESTFRIESLAND	Het ontwikkelen van woningbouw heeft een relatie met het Pact van Westfriesland.
COMMUNICATIE	Er is na dit besluit geen actieve communicatie noodzakelijk.
VERVOLG	Na het besluit zal het stedenbouwkundig plan worden vastgesteld, waarna een beeldkwaliteitsplan wordt gemaakt en gestart zal worden met het maken van het nieuwe bestemmingsplan. Er zal daarnaast onderzocht worden of het hele gebouw door de gemeente in eigendom wordt genomen.
BIJLAGEN	Geen.

Datum college: 14 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.