

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Voorlopig ontwerp DOK12
Aanleiding : BIO van 9 oktober 2018
Datum : 20 november 2018
Portefeuillehouder : A.D. Zandvliet
Schrijvers : J.W.M. Erkens / M.F. Cheng

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief willen wij u informeren over het voorlopig ontwerp (bijlage 1) en het starten van werkzaamheden ter voorbereiding van het aanbestedingstraject. In de loop van 2019 zullen wij u vragen om het definitief ontwerp vast te stellen en het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij wij u tevens zullen informeren over de financiën.

Proces tot nu toe

- In september 2017 heeft u kennis genomen van de beleidsvisie "DOK12: op weg naar integrale samenwerking".
- Omwonenden zijn tijdens een bijeenkomst in januari 2018 geïnformeerd over het schetsontwerp.
- Op 9 oktober bent u tijdens de BIO in DOK11 met betrokken zorgpartners geïnformeerd over de ontwikkeling van DOK12.
- 20 november heeft het college het voorliggende Voorlopig Ontwerp vastgesteld.
- Op 29 november zijn omwonenden tijdens een inloopavond in DOK11 geïnformeerd over het voorlopig ontwerp, samenwerking en de planvorming van DOK12 en andere ontwikkelingen in de directe omgeving.

Doel van het gebouw

Met dit voorlopig ontwerp wil het college invulling geven aan de sporen 1 en 3 uit de Samenlevingsagenda, te weten: "Actiever en zorgzamer" en "Beter wonen" of zoals we in bovengenoemde beleidsvisie hebben verwoord: *"Het ontwikkelen van een centrale plek in het dorp, waar alle inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag terecht kunnen en waar een groot aantal zorg- en welzijnsaanbieders samenwerken onder één dak in de directe nabijheid van de eerstelijnszorg."* Tegelijkertijd maken we de effecten op spoor 2 (Buiten Beter) en 4 (Beter Bereikbaar), respectievelijk de effecten op de openbare ruimte en de parkeerproblematiek, inzichtelijk. Dit is van belang vanwege meerdere ontwikkelingen in het gebied zoals onder andere De Twijn.

Met de keuze voor een nieuw gebouw aan de Parallelweg zal een groot deel van onze lokale zorg- en ondersteuningsfuncties in het kader van de Jeugdwet en de Wmo op één locatie te vinden zijn. Het gebouw zal naast DOK11 komen te staan, waar huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek gevestigd zijn. Hiermee willen wij bereiken, dat vragen van inwoners op de juiste plek beantwoord worden en dat zorgverleners en ondersteuners gebruik maken van elkaars expertise en vragen sneller en gericht kunnen overdragen. Hierdoor kunnen wij waar nodig de zorg afschalen.

Daarmee geven wij tevens invulling aan de uitgangspunten uit de notitie "Doorontwikkeling naar een samenhangend sociaal domein" (september 2018), waarmee wij een belangrijke bijdrage willen leveren aan de participatie en het welbevinden van onze inwoners. Met dit ontwerp ontstaat tevens ruimte voor het realiseren van een twaalfstal appartementen in het middeldure huursegment.

Samenwerken aan preventie

Wij zien dat dit gebouw dient te functioneren met de aandacht op het snijvlak tussen gezondheid, zorg en welzijn en met het accent op preventie. Het moet laagdrempelig zijn en inwoners moeten er zich welkom en op hun gemak kunnen voelen. Omdat wij plekken als het gemeentehuis, Landvast, MFC Maasplein en ParticiPand zien als specifieke plekken in het dorp waar men ontmoeting kan organiseren, zal DOK12 geen huiskamerfunctie krijgen en is onderlinge ontmoeting hier meer bijvangst dan een doel.

Verder is ons doel om de zorg- en welzijnspartijen in het dorp nauwer met elkaar te verbinden en daarmee te zorgen voor versteviging van het sociaal dorpsnetwerk en een nog betere dienstverlening aan onze inwoners. We zien dat sinds de tijdelijke verhuizing van het CJG naar de Zeelt de onderlinge synergie tussen zorgpartners al flink is toegenomen.

Met het investeren in samenwerking tussen CJG en overige partners in het sociaal dorpsnetwerk willen wij echter niet wachten tot de oplevering van het nieuwe pand. Daar gaan wij nu mee aan de slag en wij zullen die samenwerking in 2019 opnieuw monitoren. Het huidige DOK11 is te klein geworden om aan vragen van patiënten en cliënten te kunnen voldoen. Met de overgang van één huisartsenpraktijk naar DOK 12 ontstaat er ruimte in DOK11, waardoor de huidige eerstelijnsfuncties kunnen uitbreiden of verbreden.

Integrale samenwerking vertaald in functies

De basis voor deze ontwikkelingen is gelegd met de beleidsvisie "DOK12: op weg naar een integrale samenwerking" van 11 juli 2017 en het onlangs door u besproken Plan van Aanpak Jeugd/Route 22. Tijdens de BIO van 9 oktober jl. heeft uw raad vragen gesteld over hoe de beoogde samenwerking zich in het nieuwe gebouw zal vertalen. Daarmee werd mede bedoeld op het feit dat de huidige weergave van spreek-, kantoor- en wachtruimtes een goede samenwerking onvoldoende zou weerspiegelen.

Een nieuw gebouw zal hiertoe zeker belangrijke basisvoorwaarden moeten scheppen. Daarom zullen wij samen met partners in de Gebruikersgroep een aantal verbeteringen doorvoeren, die u in het definitief ontwerp (begin 2019) zult terugzien. Om de synergie binnen DOK12 te verbeteren zal het gebouw ook een fysieke verbinding (loopbrug) met DOK11 krijgen. Daarmee hopen wij op een betere verbinding tussen de functies en organisaties in beide gebouwen.

In DOK12 zullen onderstaande functies onderdak krijgen:

- *Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) met daarin: consultatiebureau, algemeen- en schoolmaatschappelijk werk, cliëntondersteuning, opvoedondersteuning, jeugd- en gezinshulp*
- *Wmo-loket*
- *Ondersteuningsfuncties: vrijwilligers- en mantelzorgondersteuning, Wonen & leven, Sociaal Raadslieden en ouderenadviseur*
- *Psychiatrische basiszorg (geestelijke gezondheidszorg)*
- *Huisartsenpraktijk.*

Constructie m.b.t. eigendom c.q. huur

Het perceel inclusief huidige bebouwing aan de Parallelweg is in eigendom van de gemeente. In de beleidsvisie hebben wij aangegeven, dat wij het niet meer passend vinden om als gemeente zelf een gebouw als DOK12 te ontwikkelen en te realiseren; ook het toekomstige eigendom van een nieuw gebouw en bijbehorende grond zal in die visie niet meer bij de gemeente horen te liggen. Daarom gaan wij middels een aanbesteding op zoek naar een geschikte partij die dit project wil uitwerken, realiseren en exploiteren.

De gemeente zal daarna als hoofdhuurder van de zorgplint optreden. Dat is mede ingegeven door het feit dat onze zorgpartners hebben aangegeven geen langdurige huurcontracten (voor tien jaar of langer) te kunnen aangaan. Zij zijn namelijk vaak afhankelijk van éénjaarlijkse subsidies vanuit de gemeente. De gemeente kan door als hoofdhuurder te fungeren de continuïteit van de dienstverlening in DOK12 waarborgen. Om partijen bij elkaar te brengen op een centraal punt is het noodzakelijk om als gemeente regie te blijven voeren, passend binnen onze rol van opdrachtgever en subsidieverstrekker, waarbij wij hoe dan ook en met welke organisaties dan ook deze functies gezamenlijk hier willen huisvesten.

Voorlopig ontwerp

In de onderste twee bouwlagen van het nieuwe pand zijn alle betreffende zorg- en hulpverleners en een huisartsenpraktijk te vinden. Met de ontwikkeling van dit gebouw willen wij tevens ruimte bieden voor twaalf woonappartementen in het middeldure huursegment (tussen € 711 en € 850 per maand). Aan dit type woningen is, zoals we in de regionale woonvisie en PALT-afspraken zien, een groeiende behoefte. Door deze appartementen als programmaonderdeel op te nemen, wordt de slaagkans van dit project vergroot. Daarmee komt het totaal op vier bouwlagen. Uit eerdere studies is ons gebleken, dat een schaal met twee extra bouwlagen met appartementen noodzakelijk zal zijn om het geheel te kunnen realiseren en voor een marktpartij financieel mogelijk te maken.

Na de bespreking van het schetsontwerp met de toekomstige gebruikers en de presentatie aan de omwonenden in januari 2018 heeft de architect een aantal aanpassingen gedaan tot het huidige (voorlopige) ontwerp. Door de gevel en de bijbehorende balkons van de twee bovenste verdiepingen iets terug te leggen en het materiaal- en kleurgebruik af te stemmen op het naastgelegen DOK11 sluit het gebouw goed aan op de omgeving.

De overkoepelende stedenbouwkundige en de welstandscommissie zijn betrokken geweest bij de planuitwerking. De stedenbouwkundige heeft geoordeeld dat het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig en qua inpassing akkoord is. De reacties tijdens een informatieavond in januari (schetsontwerp) en de BIO in oktober 2018 (voorlopig ontwerp) waren over het algemeen positief.

Omgeving en parkeren

Wat de omgeving betreft, wordt afgestemd met de diverse ontwikkelingen die aan de Parallelweg en omgeving plaatsvinden (de Fatimakerk, nieuwe huisvesting basisschool De Twijn en woningbouw op het terrein van de voormalige gymzaal van KDO). Het ontwerp is mede getoetst aan diverse kaders zoals het groenstructuurplan, regionale woonvisie en parkeren. Voor wat betreft parkeren is ambtelijk gezocht naar een optimalisatie die wij uiteindelijk hebben kunnen vinden (zie bijlage 2). Hierbij wordt de parkeernorm op basis van het gemiddelde van de landelijke parkeernormen (CROW) die wij hiervoor hanteren gehaald. Het laatste parkeeronderzoek dateert van 2014. Omdat in de directe omgeving ook andere ontwikkelingen plaats vinden hebben wij besloten om in 2019 een parkeeronderzoek voor het gehele gebied uit te voeren. Verder zullen wij tijdens het vervolgtraject het parkeergedrag in de omgeving monitoren. Voor het plaatsen van fietsplekken en afvalcontainers is in het voorlopig ontwerp ruimte gereserveerd.

Vervolgproces

Na bespreking van dit ontwerp in uw gemeenteraad laten wij verschillende bestemmingsplan-onderzoeken uitvoeren. Tevens gaan wij het pakket met randvoorwaarden en uitgangspunten verder uitwerken. Dit pakket is noodzakelijk om het project aan te kunnen besteden, waarbij een marktpartij wordt geselecteerd die het gebouw kan ontwikkelen, bouwen en exploiteren. Tenslotte zullen wij ook diverse financiële onderwerpen nader uitwerken, zodat vóór het starten van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan daar duidelijkheid over is. Volgens planning starten begin 2019 de verschillende onderzoeken voor een nieuw bestemmingsplan.

De planontwikkeling is samen met de toekomstige gebruikers opgepakt. In de Gebruikersgroep zullen de komende periode afspraken worden gemaakt op het gebied van inrichting, beheer en ICT. Tot slot zullen wij samenwerkingsovereenkomsten met de beoogde zorg- en welzijnspartners in DOK12 aangaan. Als er niets tegenzit, start de bouw in de eerste helft van 2020 en wordt het gebouw in de eerste helft van 2021 opgeleverd.

Duurzaamheid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien duurzaamheid vraagt aandacht voor diverse onderwerpen: energie besparen, duurzame energie opwekken, gebruik van duurzame warmtebronnen (aardgasvrij), bestand zijn tegen weersextremen, versterken groenstructuur en biodiversiteit, gebruik van duurzame (circulaire) materialen, bijdragen aan (behoud van) de leefbaarheid, flexibele indeling/functieverdeling (toekomstbestendigheid), en gezonde lucht. Dit project wordt conform gemeentelijk beleid gasloos ontwikkeld en gerealiseerd. Reeds in een vroeg stadium hebben wij samen met de samenwerkingspartijen hiervoor gekozen. Ook draagt dit project bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Bij de nadere uitwerking zal specifiek aandacht worden gevraagd voor de overige onderwerpen van de duurzaamheidsagenda.

Aanbesteding

De gemeente heeft nagedacht en advies ingewonnen over de aanbestedingsprocedure en de noodzaak tot een openbare aanbesteding. Hierbij is geadviseerd om een representatieve marktverkenning te doen om daarmee de interesse onder de ontwikkelaars te peilen. Indien blijkt dat de interesse beperkt is, dan kan de gemeente een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure starten. Een risico bij een openbare aanbesteding met beperkte interesse is namelijk dat er weinig tot geen inschrijvers zijn, met mogelijk bijbehorende lage biedingen. Door hier voor meervoudig onderhands aan te besteden kunnen partijen met daadwerkelijke interesse en bijbehorende capaciteit worden uitgenodigd. De procedure blijft hiermee simpel en het risico dat de bieding laag wordt doordat er onvoldoende geïnteresseerde partijen inschrijven wordt daarmee zo veel als mogelijk beperkt.

Financiën

Bij het starten van de bestemmingsplanprocedure zullen wij u uitgebreid informeren over het onderwerp financiën. Op dit moment kunnen wij u melden, dat voor de kosten voor ambtelijke voorbereidingsuren en voor onderzoeken (ongeveer € 15.000) m.b.t. een bestemmingsplanwijziging voldoende dekking is binnen onze reguliere begroting 2018. Verder zijn er nog enkele aandachtspunten binnen dit project die gevolgen kunnen hebben voor de toekomstige financiering en/of planning. Hierbij denken wij aan een onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest in het huidige gebouw en een flora- en faunaonderzoek.

Een eerste ambtelijke doorrekening laat zien, dat DOK12 in de huidige basis niet financieel nadelig voor de gemeente is. Desondanks zien wij een aantal risico's. Hierbij valt te denken aan: het vragen van een marktconforme grondprijs, het doorrekenen van kostprijsdekkende huren, het afwentelen van eventuele planschaderisico's, het nader toetsen van de gebruikte parameters (in samenhang met diverse scenario's en bandbreedtes) en huurderiving bij eventuele tijdelijke leegstand. Deze zaken zullen wij nog nader bezien.

Uit de voorlopige informatie en adviezen blijkt deze businesscase haalbaar. Hierdoor hebben wij een positieve grondhouding ten aanzien van dit project. Zoals hierboven aangegeven zullen wij de onderbouwde informatie met u delen ten tijden van het voorleggen van het definitief ontwerp en het te wijzigen bestemmingsplan aan uw raad. Daarbij zullen wij indien noodzakelijk ook de benodigde beheersmaatregelen benoemen.

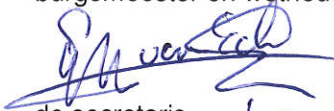
Communicatie

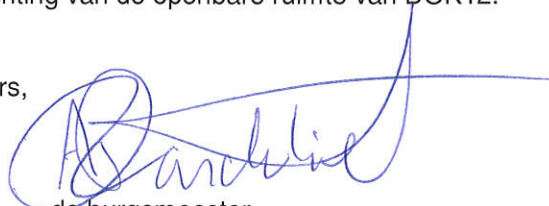
Tijdens een inloopavond op 29 november hebben direct omwonenden kennis genomen van het voorlopig ontwerp. Aan de orde kwam tevens het doel van het gebouw en de verhouding van het project tot overige ontwikkelingen in het gebied zoals de Fatimakerk, nieuwe huisvesting basisschool De Twijn en woningbouw op het KDO-terrein. Tijdens deze avond hebben wij de omwonenden tevens geïnformeerd over het vervolgproces en de planning. Op de projectenpagina van onze gemeentelijke website kunnen omwonenden de vorderingen volgen. Tevens wordt actief met de omwonenden gecommuniceerd als het bestemmingsplan in procedure gaat. Ook over de inhoud zullen wij nog actief gaan communiceren. In 2020 zullen wij een campagne starten, zodat richting oplevering in 2021 voor alle inwoners duidelijk is, waarvoor zij in DOK12 terecht kunnen.

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp DOK12
2. Optimalisatie van de inrichting van de openbare ruimte van DOK12.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


de secretaris
S. van Heeren


de burgemeester
J.G.A. Paans