

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:	5 juni 2025
Agendapunt:	
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Robert te Beest (projectwethouder Fetura-Extra, Volksgezondheid)
Relatie met andere portefeuillehouder(s):	Anjo van de Ven (RO & Gronden) Jasper Nieuwenhuizen (Wonen) Anja Schouten (OO&V)

Onderwerp: Fetura-Extra bij de Omval

Voorgesteld besluit

Te besluiten om:

1. De "Stedenbouwkundige studie Woonzorgcomplex bij de Omval" vast te stellen;
2. Het college van B&W op te dragen het woonzorgproject Fetura-Extra bij de locatie Omval, kadastraal bekend als G811-G875, te realiseren.

Samenvatting

Het woonzorgproject Fetura-Extra is een samenwerking tussen Esdégé-Reigersdaal, Woonwaard en de gemeente Alkmaar. Het project vormt een onderdeel van diverse lokale en regionale inspanningen om speciale woonzorgvormen te realiseren. Voor het project is een RHA-rijkssubsidie (Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen) ontvangen.

Kenmerk van Fetura-Extra is dat de cliënten in een veilige omgeving verblijven, waar prikkels gedoseerd zijn, maar waar de bewoners ook kunnen deelnemen aan de maatschappij. De aanpak binnen Fetura-Extra voorkomt dat bewoners van de voorziening opnieuw dakloos worden en ze krijgen daarmee een 'thuis', en een gevoel van thuiskomen. Het centrum van de stad zorgt voor teveel prikkels en in landelijk gebied staan ze teveel buiten de maatschappij. Dit maakt de beoogde locatie, achter de Omval, een bij uitstek geschikte locatie.

In dit raadsvoorstel wordt u gevraagd om de stedenbouwkundige uitgangspunten, die het college van B&W voorstelt, voor de realisatie van het woonzorgproject Fetura-Extra op de gemeentelijke locatie achter de Omval/Korte Schermerdijk vast te stellen en hiermee de realisatie van dit project mogelijk te maken en goed te keuren.

Dit voorstel staat in relatie tot het coalitieakkoord en het uitvoeringsprogramma maatschappelijk opvang 2020.

Achtergrond

Fetura-Extra is een woonzorgproject waarin een op rustige woonplek, maar wel dichtbij de stad en middenin de samenleving, met 24/7 nabijheid van zorg geboden wordt aan cliënten uit de persoonsgerichte aanpak voor mensen met onbegrepen gedrag.

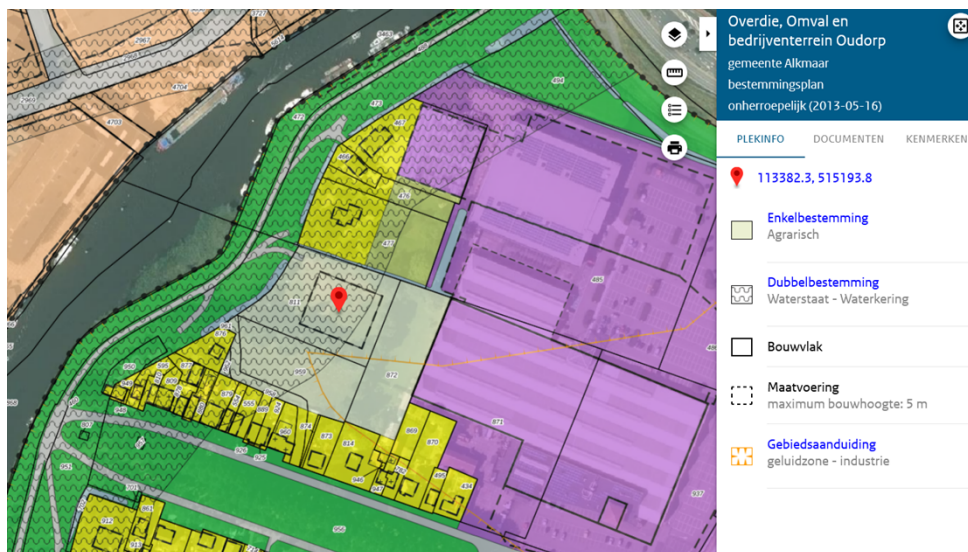
Het Zorg- en Veiligheidshuis Noord-Holland Noord heeft een speciale aanpak ontwikkeld voor complexe casussen waarin langdurige, intensieve begeleiding van een specifieke doelgroep wenselijk is. Het betreft een integrale persoonsgerichte aanpak (PGA 1%) gericht op duurzame oplossingen op het gebied van onder meer wonen en zorg.

Het project Fetura-Extra is bedoeld voor cliënten die langdurige begeleiding en zorg nodig hebben. Momenteel is Fetura-Extra onderdeel van de huidige voorzieningen op terreinen van Esdégé-Reigersdaal en GGZ-NHN in Heerhugowaard.

Argumenten

1. Met de Stedenbouwkundige studie geeft de raad kaders voor de herontwikkeling

Op dit moment rust er op het voor het Fetura-Extra project beoogde perceel een agrarische bestemming met een bouwvlak van circa 1250 m² en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Om het Fetura-Extra project mogelijk te maken, is een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan nodig. Bij de behandeling van die aanvraag moet beoordeeld worden of er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (wat voorheen 'goede ruimtelijke ordening' werd genoemd).



Uitsnede vigerende Omgevingsplan voor het perceel aan de Omval

Uw raad wordt gevraagd de bijgaande Stedenbouwkundige studie (zie bijlage 1) als stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit project vast te stellen. Met deze uitgangspunten geeft uw raad richting aan de ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling, waardoor de vergunningaanvraag verder kan worden voorbereid. College van B&W toetst vervolgens of een vergunningaanvraag past binnen de door uw raad goedgekeurde uitgangspunten en daarnaast voldoet aan de genoemde eis van evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voldoet het plan aan de kaders van de raad en aan de genoemde eis, dan verleent het college van B&W de vergunning voor Fetura-Extra.

2. *De locatie bij de Omval biedt zowel in stedenbouwkundig als in sociaal opzicht een geschikte locatie*
De gemeentelijke gronden achter de Omval en de Korte Schermerdijk - kadastraal bekend als G811-G875 - zijn in juli 2020 door het college van B&W aangewezen als één van de locaties om onderzocht te worden voor ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

Binnen de gemeentelijke Vastgoed- en Grondenportefeuille is deze locatie het meest geschikt voor het project van Esdegé-Reigersdaal met een *longcare*-voorziening zoals Fetura-Extra. De *longcare*-voorzieningen zijn woonplekken op instellingsterreinen voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen en 24/7 nabijheid van zorg nodig hebben.

Eén van de speerpunten van de aanpak binnen Fetura-Extra, en tevens ook een succesfactor, is dat de cliënten in een veilige omgeving verblijven, waar prikkels gedoseerd zijn, maar waar ze niet buiten de maatschappij geplaatst worden. In het centrum van de stad zijn teveel prikkels en in landelijk gebied staan ze te veel buiten de maatschappij. Dit maakt de Omval vanuit het oogpunt van de doelgroep een bij uitstek geschikte locatie. Het project voorziet in een plek voor 12 cliënten.

3. *Esdegé-Reigersdaal boekt aantoonbaar succes met deze doelgroep*

De aanpak binnen Fetura-Extra voorkomt dat bewoners van de voorziening opnieuw dakloos worden en er wordt ze daarmee een 'thuis' geboden. Door de combinatie van een stabiele huisvesting en intensieve 24/7 begeleiding is sprake van een significante daling van het aantal politieregistraties ten opzichte van een situatie waarin deze bewoners dakloos zouden zijn. Dit project zorgt voor een aanzienlijke daling in de kosten die de samenleving maakt voor deze groep. In bijlage 2 is dat resultaat cijfermatig in kaart gebracht.

4. *Huisvesting van deze doelgroep is onderdeel van een bredere regionale inzet.*

De huisvesting van Fetura-Extra is onderdeel van de regionale aanpak in Noord-Holland Noord voor mensen met verward of onbegrepen gedrag. Het Project Maatwerkvoorzieningen is vanuit deze aanpak is gestart, omdat circa 85% van de doelgroep kampt met woonproblematiek. In het kader van deze aanpak wordt ingezet op de ontwikkeling van *longcare*-plekken in de regio. Er zijn acht locaties in ontwikkeling in Julianadorp. Daarnaast zijn er ontwikkeltrajecten gaande in Den Helder, Hoorn en Koggenland. In Heiloo zijn onlangs de eerste plekken in gebruik genomen.

5. *Voortzetting Fetura-Extra is in Heerhugowaard niet mogelijk*

De locatie in Heerhugowaard is een tijdelijke locatie, gevestigd in een sterk verouderd pand dat vanwege de ouderdom en voorgenomen sloop grote onderhoudsproblemen kent. Het voortgezet gebruik van het instellingsterrein is in zicht. Alle panden op Reigersdaal zijn aan het einde van hun levensduur. Een substantieel deel van de gebouwen op Reigersdaal is al gesloopt en de overige panden dienen op korte termijn leeg te worden opgeleverd om ook gesloopt te worden.

De grond wordt bouwrijp gemaakt voor al langer geplande woningbouw in dit deel van het gebied De Draai. In totaal wonen er in de gemeente Dijk en Waard 450 cliënten van Esdegé Reigersdaal, in 24 geclusterde woonprojecten. Daarnaast biedt Esdegé ambulante begeleiding aan nog eens 135 cliënten. Deze cliënten komen zowel uit Alkmaar als de rest van de regio.

6. *Participatie vroegtijdig gestart*

De omgeving van de Omval is in een zeer vroeg stadium van de verkenningen betrokken in de participatie, vooruitlopend op verdere uitwerkingen en een latere ruimtelijke procedure. De buurt

is op 11-10-2022 geïnformeerd en vervolgens geraadpleegd over de noodzaak van deze huisvesting, de totstandkoming van deze plannen en deze beoogde locatie. Er is vroegtijdig een bijeenkomst georganiseerd om de buurt te betrekken bij de voorgenomen plannen. Het project heeft een website en mailinglist, en er is een klankbordgroep opgericht om verder met elkaar in gesprek te gaan.

Met de klankbordgroep heeft periodiek overleg plaatsgevonden. Daarnaast zijn er nog diverse gesprekken geweest tussen de buurt en de bestuurder en er is een locatiebezoek georganiseerd bij Esdégé Reigersdaal, met een presentatie voor een afvaardiging van het buurtcomité, de klankbordgroep en raadsleden.

Kanttekeningen en alternatieven

1. *De klankbordgroep en buurtcomité vinden de Omval geen geschikte locatie*

Tijdens de participatie met de bestuurder op locatie zijn de zorgen uitgebreid besproken en overgebracht aan de projectpartners (Esdégé Reigersdaal en Woonwaard). Ook is tijdens een bijeenkomst—met een afvaardiging van het buurtcomité, de klankbordgroep en raadsleden—in juli 2024 op locatie van Esdégé, een presentatie gegeven over het woonzorgconcept. Hier zijn ook de bevindingen en cijfers van de Veiligheidsregio besproken. Deze tonen aan dat incidenten in de buurt rondom Fetura-Extra vrijwel niet voorkomen en dat er voor de directe woonomgeving geen noemenswaardige overlast heeft plaatsgevonden. Verder is een blijvend aanbod gedaan dat Esdégé Reigersdaal, maar ook de andere partijen, openstaan om vooraf duidelijke afspraken te maken met de buurt rondom veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid, en hierover korte lijnen te houden met elkaar. Denk bijvoorbeeld aan directe contactmogelijkheden voor omwonenden met de zorginstelling, in het geval wanneer dat nodig is.

Desalniettemin vinden de leden van de klankbordgroep en het buurtcomité dat de Omval geen geschikte locatie is en hebben zij zorgen geuit over onder andere veiligheid en bereikbaarheid van de buurt. Een brief daarover namens het buurtcomité is als bijlage 3 aan dit voorstel toegevoegd.

2. *Er is geen betere locatie in bezit van de gemeente*

De beschikbare ruimte in gemeentelijk bezit is beperkt. Er is daarom binnen de gemeente Alkmaar geen betere locatie voor het project Fetura-Extra die eigendom is van de gemeente. Wanneer Fetura-Extra niet op deze locatie kan komen, kunnen we deze doelgroep niet zonder grondaankoop elders onderbrengen. De cliënten kunnen dan weer op straat belanden of noodgedwongen in niet-passende vormen van opvang terecht komen, met een mogelijke terugkeer naar een negatieve spiraal tot gevolg.

Financiële en fysieke aspecten van de ontwikkeling

- Fetura-Extra is een Wet langdurige zorg-voorziening (WLZ). De zorgkosten voor dit project worden niet uit gemeentelijke middelen gefinancierd.
- Onderdeel van het voorstel is dat de benodigde gemeentelijke grond verkocht wordt aan wooncorporatie Woonwaard - welke als ontwikkelaar en verhuurder voor Esdégé zal optreden - met inachtneming van de Nota Grondprijzen. De grond wordt verkocht 'as is'. De kaders van deze beoogde verkoop worden nader met elkaar uitgewerkt. De raad zal hier vervolgens over geïnformeerd worden.
- De precieze vorm van grondverkoop wordt nader uitgewerkt. Indien verkoop mocht plaatsvinden middels een grondexploitatie, dan zal hier mogelijk nog een raadsbesluit voor nodig zijn. Dit zou een technisch besluit moeten zijn als afronding van dit principebesluit.

- Het te verkopen perceel heeft een agrarische bestemming. Om daar een maatschappelijke activiteit uit te kunnen voeren dient Woonwaard een Omgevingsvergunning aan te vragen om van het Omgevingsplan af te mogen wijken en beoogde vorm van woonzorg te ontwikkelen.
- Het Fetura-Extra project heeft een beoogde looptijd op deze locatie van 15 jaar, waarna het gebouw een andere maatschappelijke (woonzorg)bestemming kan krijgen.
- Voor dit project zijn € 84.000 als (incidenteel) voorbereidende projectkosten geraamd. Deze worden gedekt door een eerder ontvangen specifieke rijkssubsidie; Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA).

Vervolg en communicatie

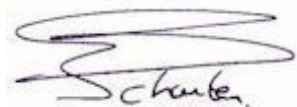
Na vaststelling van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de locatie voor het project Fetura-Extra, worden de initiatiefnemers, het buurtcomité en de klankbordgroep op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Deze partijen worden actief betrokken in het vervolgproces waarin de benodigde vergunningen aangevraagd gaan worden. Uw raad houden we op de hoogte via een raadsinformatiebrief.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige studie Woonzorgcomplex bij de Omval
2. Cijfermatige onderbouwing van de Veiligheidsregio
3. Fetura-Extra - reactie Klankbordgroep Omval 02-05-2024
4. Uitvoeringsprogramma maatschappelijk opvang 2020
5. Rapport onderzoek naar PMOG Alkmaar
6. Uitvoeringsagenda woonzorg 2024-2025
7. Beleidskader maatschappelijke opvang 2019

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester



dhr. R.M. Reus, gemeentesecretaris



Collegevergadering: 22 april 2025

RAADSBESLUIT

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op

Het besluit van burgemeester en wethouders van 22 april 2025

Het advies van de commissie Ruimte 20 mei 2025

Besluit

1. De "Stedenbouwkundige studie Woonzorgcomplex bij de Omval" vast te stellen;
2. Het college van B&W op te dragen het woonzorgproject Fetura-Extra bij de locatie Omval, kadastraal bekend als G811-G875, te realiseren.

De raad van Alkmaar, 5 juni 2025

mw. drs. A.M.C.G. Schouten, burgemeester

mw. mr. V.H. Hornstra, griffier