

Adviesnota



Reg. nr. : Z-17-17587/INT-18-11823

Agendapunt nr.: 4

B&W d.d. 13-2-2018

Van afdeling : Ruimtelijke Zaken
Opgesteld door : L.A.A. van Galen
Portefeuillehouders: E.P.H.M. van Sambeek/G. Bel

Datum: 31 januari 2018

Openbaar
 Besloten

Onderwerp	Principeverzoek particulier zorgcomplex, Spijkse Kweldijk 39b en 41, Spijk.
Gevraagde beslissing	1. in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van het starten van een bestemmingsplanprocedure; 2. de verzoekers hiervan op de hoogte stellen door middel van de bijgevoegde conceptbrief.

	RZ	VVH	MZ	BO	Besluit d.d. 13-2-2018
Datum	7/2/2018		6/2/10		<input type="checkbox"/> Conform advies
Paraaf afd.manager			luh		<input checked="" type="checkbox"/> Het voorstel wordt teruggenomen

Besproken in: **Co-overleg** JA / NEE d.d.
MT-overleg JA / NEE d.d.
OR JA / NEE d.d.

	Secretaris Verweij	Burgemeester Van Ruijven	Wethouder Van Bezooijen	Wethouder Van Sambeek	Wethouder Bel
Akkoord					
V.k.a.					
Bespreken					



Raad d.d. nr.

Onderwerp

Principeverzoek particulier zorgcomplex, Spijkse Kweldijk 39b en 41, Spijk.

Inleiding

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad op verzoek van de eigenaren / bewoners van het pand Spijkse Kweldijk 41 te Spijk, het bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" te Spijk, vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch juridisch kader voor het realiseren van een riante vrijstaande woning (landhuis) op het adres Spijkse Kweldijk 39b, naast de bestaande vrijstaande woning met het adres Spijkse Kweldijk 41 te Spijk. Voor deze woning is ook een omgevingsvergunning afgegeven.

De eigenaren / initiatiefnemers van deze projectlocatie hebben nu het plan opgevat om in plaats van dit landhuis ter plaatse een particulier zorgcomplex te realiseren waarbij de uitstraling van het pand in grote lijnen hetzelfde blijft. Het pand is bedoeld voor 8 inpandige huurappartementen ten behoeve van vermogende ouderen die 24 uur per dag zorg vragen. Deze zorg wordt geboden door professionele verzorgenden. Door middel van de bijgevoegde informatie (het businessplan) wordt omstandig uitleg gegeven over dit zorgcomplex en het doel ervan.

Gevraagde beslissing

1. in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van het starten van een bestemmingsplanprocedure;
2. de verzoekers hiervan op de hoogte stellen door middel van de bijgevoegde conceptbrief.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch juridisch kader voor het realiseren van een particulier zorgcomplex voor ouderen op de planlocatie Spijkse Kweldijk 39b en 41 te Spijk.

Argumenten

- 1.1. *Volgens de informatie van de initiatiefnemers is er grote behoefte aan zorgcomplexen zoals door hen gewenst.*

De vergrijzing van de samenleving is toegenomen en er is bezuinigd op de zorginstellingen. Hierdoor ontstaat er een tekort aan personeel en capaciteit. Het bieden van particuliere zorg zoals voorgesteld, kan hiervoor een oplossing bieden.

- 1.2. *Ten opzichte van de vergunde situatie voor een vrijstaande woning / landhuis is er ruimtelijk gezien weinig verandering van de opstallen en de functie.*

Weliswaar wordt de bestemming veranderd van "wonen-1" naar "maatschappelijk", maar gezien de kleinschaligheid van het gewenste complex, wordt de ruimtelijke impact gering ingeschat. Slechts ten aanzien van aan- en afrijdend verkeer en parkeerbehoefte (die op de planlocatie wordt gerealiseerd en niet op de openbare weg), is er ten opzichte van de huidige woonbestemming een lichte toename van mogelijke hinder / overlast voor de omgeving. Deze wijziging wordt echter als ondergeschikt beschouwd.

- 1.3. *De gevraagde bestemmingswijziging is volgens het geldende postzegelbestemmingsplan voor de projectlocatie binnenplans niet mogelijk.*

Door deze omstandigheid wordt geadviseerd een buitenplanse bestemmingsplanwijzigingsprocedure te volgen. Dit is de beste manier om te peilen hoe de omwonenden / derden-belanghebbenden en betrokken overheden, staan tegenover het voorliggende initiatief.

Kanttekeningen

- 1.1. *Aan het initiatief zijn grote financiële risico's verbonden en ook de benodigde voorzieningen voor ouderen, zijn talrijk en kostbaar.*

Om deze risico's af te dekken wordt zoals gebruikelijk een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hierin wordt vastgelegd dat het zorgcomplex moet voldoen aan de "Module 4 Handboek Woonkeur 2015" hetgeen inhoudt dat alle (wettelijk vereiste) benodigde zorgvoorzieningen en attributen moeten worden gerealiseerd in het zorgcomplex op kosten van de initiatiefnemers.

- 1.2. *De door de initiatiefnemers gewenste zorgappartementen zijn bedoeld voor senioren die (op termijn) waarschijnlijk toenemende zorg en de daarbij behorende individuele voorzieningen nodig hebben.*

Deze voorzieningen komen ten laste van de Wet maatschappelijke ondersteuning (W.m.o.) en betekenen hierdoor een toename van de gemeentelijke uitgaven.

1.3. Is er voldoende en adequaat toezicht op de kwaliteit van de te leveren zorg?

De initiatiefnemers geven aan dat als sprake is van bewoners met een zorgvraag of aangepaste levensomstandigheden, altijd de Inspectie van Volksgezondheid wordt ingelicht / betrokken. Deze instantie zal dan ook worden ingeschakeld om te onderzoeken of het zorgcomplex en de zorgverleners voldoen aan de geldende kwaliteitseisen van een zorgcomplex op maat.

1.4. De initiatiefnemers hebben niet (met bewijzen) aangetoond dat er grote behoefte is aan de voorgestelde zorg.

Er is overleg gevoerd met onze afdeling Maatschappelijke Zaken (MZ) over dit initiatief. Ondanks het feit dat er op ambtelijk niveau twijfel bestaat over de voorgestelde vorm van particuliere ouderenzorg voor een selecte groep ouderen (vermogende ouderen), wordt gesteld dat het initiatief kan vallen onder het normale ondernemersrisico. Toezicht vanuit de betrokken lokale en landelijke overheidsinstanties zal op de hiervoor gebruikelijke wijze plaatsvinden.

Aanpak / Uitvoering

Indien uw college besluit conform dit advies worden de initiatiefnemers hiervan op de hoogte gesteld door middel van de bijgevoegde conceptbrief.

Vervolgens wordt met hen een anterieure overeenkomst gesloten ter vervanging van het wettelijk vereiste exploitatieplan voor dit project. Als deze overeenkomst is gesloten, kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Communicatie

Zie onder "Aanpak / Uitvoering".

Participatie

Trede 1, informeren.

Juridisch

Het advies voldoet aan de eisen van rechtmatigheid aangezien wordt gereageerd op een principeverzoek volgens de gebruikelijke wijze volgens ons gemeentelijk beleid.

Effecten GNL-fusie

Principeverzoeken worden bij de betrokken fusiegemeenten op een soortgelijke wijze behandeld.

De beslispunten hebben geen invloed op de regels van verscherpt toezicht aangezien de betrokken kosten (de exploitatie van het plan) worden verhaald op de initiatiefnemers door middel van een anterieure overeenkomst.

Financiën

Zie onder "Effecten GNL-fusie".

Bijlagen

- principeverzoek van de initiatiefnemers, ontvangen op 1 november 2017;
- conceptbrief aan de initiatiefnemers.

Ter inzage

- geldend postzegelbestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41" te Spijk;
- "Module 4 Handboek Woonkeur 2015".