



Voorstel

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| Onderwerp: Aangaan marktinitiatief "Villa Maja te Rhooon". | College van burgemeester en wethouders 4 april 2023 | Zaaknummer 699855 |
| Portefeuillehouder | | Openbaar |
| E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl | | |

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Villa Maja te Rhooon";
 2. Hiertoe het college te mandateren een startovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Dit marktinitiatief betreft een uitbreiding van het woonzorg gebouw aan de Rijdsdijk 8, ook wel de Villa Maja genoemd. De uitbreiding betreft 6 zorg appartementen. Intern wordt 1 appartement opgeofferd ten behoeve van extra ruimte voor gedeelde voorzieningen. In totaal komt het aantal appartementen in de beoogde situatie uit op 22. Het gevolg van dit voorstel is dat het volume van het gebouw aan de westzijde toeneemt. Deze uitbreiding is volgens de initiatiefnemer noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van het programma. Met het huidige aantal kamers kan deze functie op deze locatie niet gehandhaafd worden.

Stedenbouw heeft dit voorstel in 2019 en 2022 negatief beoordeeld. Met name de verhouding van de massa van het gebouw en de nabije omgeving wordt door deze uitbreiding ongunstig beïnvloed. Verder was de conclusie dat zaken als parkeren en groen nog verder uitgewerkt dienen te worden. Door het instemmen met dit initiatief besluit het college formeel dat er een afweging is gemaakt tussen het belang van de ruimtelijke kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde van de uitbreiding. Dit besluit kan dan in de commissie worden besproken.

In de marktinitiatieven procedure zal het voorstel in overleg met stedenbouw overigens verder geoptimaliseerd worden. Met name op het snijvlak architectuur en stedenbouw en de buitenruimte kan nog voldoende meerwaarde worden gecreëerd ter compensatie van het toegenomen volume. Dit zal dan ook de voornaamste inzet zijn in de verdere planvorming.

Om het marktinitiatief in gang te zetten is het aangaan van een startovereenkomst noodzakelijk. Hiermee worden de ambtelijke kosten met betrekking tot het marktinitiatief gedekt en worden afspraken vastgelegd over de aan te leveren en te toetsen producten.

Uw raad kan vervolgens besluiten over het definitieve plan. Bij instemming kan vervolgens de RO procedure in gang worden gezet.

Beoogd effect

Met dit besluit kan het college een startovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hiermee zijn de plankosten verzekerd voor de verder uitwerking naar een definitief en haalbaar plan dat voldoet aan de gestelde voorwaarden. Op basis daarvan wordt vervolgens een ontwikkelingsovereenkomst gesloten.

Argumenten

1.1 Deze uitbreiding is noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van dit programma

Zorggroep de Laren geeft aan dat met het huidige programma geen duurzame exploitatie meer mogelijk is. Voor een duurzame exploitatie is, met name door de steeds complexer wordende zorgvraag, een minimum van 22 cliënten noodzakelijk. In dit hoogwaardige kleinschalige zorgconcept is een hoger aantal dan weer niet passend. Dit betekent dat er ook in de toekomst geen verzoek voor uitbreiding meer zal komen. Indien de voorgestelde uitbreiding niet mogelijk is zal dit programma op deze locatie verdwijnen.

1.2 Deze uitbreiding is noodzakelijk vanwege de toegenomen zorgvraag

De bewoners worden gemiddeld steeds ouder waardoor er gemiddeld meer rolstoelgebruikers komen. Met name de gemeenschappelijke woonkamer met restaurant wordt hierdoor te krap. De uitbreiding van deze gemeenschappelijke ruimte gaat ten koste van een bestaand appartement.

1.3 het behoud van deze functie op deze locatie is maatschappelijk wenselijk

Deze functie bedient een lokale doelgroep van draagkrachtige ouderen waar inmiddels een wachtlijst van 20 personen voor bestaat. Daarnaast zorgt het ook voor lokale werkgelegenheid doordat het personeel dat bestaat uit 50 personen waarvan 50% uit Rhoon komt en de overige uit Poortugaal en Rotterdam. Verder versterkt dit programma het economische draagvlak van het nabijgelegen winkelcentrum omdat grotendeels lokaal wordt ingekocht.

1.4 In het kader van de marktinitiatieven procedure kan de kwaliteit verder worden geoptimaliseerd

Omdat stedenbouw negatief heeft geoordeeld op het voorstel in hoofdlijnen zal in de planvorming nadrukkelijk op de ruimtelijke kwaliteit worden gelet. Er zal daartoe regelmatig met de afdeling stedenbouw worden afgestemd.

1.5 In het kader van de marktinitiatieven procedure dient draagvlak verkregen te worden.

De initiatiefnemer heeft al eerder met de directe omgeving gesproken, waarbij zaken als o.a. bezonning en privacy aan de orde zijn geweest. In deze ronde bleken geen grote bezwaren naar

voren te zijn gekomen. Dit is overigens slechts een eerste indicatie. Formeel start een participatietraject binnen de marktinitiatieven procedure. De ruimere omgeving zal daarom intensiever worden betrokken. In de commissie kan aan de voorkant van het planvormingsproces een beeld van het politieke draagvlak worden gevormd, waarbij mogelijk nog aandachtspunten worden meegenomen in de verdere planvorming.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een startovereenkomst met de initiatiefnemer. Op basis van het definitieve plan wordt na instemming van de raad een ontwikkelingsovereenkomst gesloten voor de plankosten voor het begeleiden van het RO-traject en de in rekening te brengen fondsbijdragen.

Overleg gevoerd met initiatiefnemer/architect

Kanttekeningen

1.1 Dit voorstel is ambtelijk twee maal afgewezen

Dit zelfde voorstel met een uitbreiding van 6 woningen aan de westzijde is in 2019 en 2021 afgewezen op ruimtelijke aspecten. Er zijn meerdere modellen onderzocht maar die waren ruimtelijk nog minder wenselijk.

In de verdere planvorming zal in overleg met stedenbouw de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk geoptimaliseerd worden. Aangezien het ruimtelijke bezwaar de toename van het volume betreft is de kans echter groot dat ook het definitieve plan op dat vlak vanuit stedenbouw niet positief zal worden beoordeeld.

Het doel is in ieder geval op het snijvlak stedenbouw en architectuur en een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte te zoeken naar de maximaal haalbare kwaliteit.

1.2 Er is gemeentegrond bij dit initiatief betrokken

Een deel van de huidige openbare ruimte is al jaren in gebruik door de Villa Maja, voornamelijk als tuin. Dit is vorig jaar geconstateerd, waarop ambtelijk is geadviseerd dit te formaliseren middels een bruikleenovereenkomst. Deze overeenkomst is vooralsnog niet ondertekend door de initiatiefnemer. Indien dit marktinitiatief leidt tot een positief raadsbesluit zal deze situatie in de verdere planvorming opnieuw worden bekeken. Daarbij lijkt het logisch om delen van het gemeentelijk perceel te gaan verkopen aan initiatiefnemer, zeker op de plekken waar mogelijk gebouwd gaat worden.

Uitvoering/vervolgstappen

Blijkt na het verdere onderzoek een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Na instemming met het marktinitiatief door de raad zal vervolgens een RO proces opgestart kunnen worden.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €10.000,- betreft de geraamde plankosten tot de ontwikkelingsovereenkomst. Met het in werking treden van de startovereenkomst wordt een nota verstuurd naar de initiatiefnemer. Na instemming met het definitieve voorstel wordt middels een ontwikkelingsovereenkomst het restant van de geraamde plankosten in rekening gebracht.

Inclusiviteitstoets

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

De initiatiefnemer voert overleg met betrokken omwonenden en eventuele overige belanghebbenden. Een verslag daarvan is onderdeel van de vereiste stukken voor het sluiten van een ontwikkelingsovereenkomst. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente te worden georganiseerd als onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bijlagen

1. locatie aanduiding Villa Maya.pdf
2. Onderbouwing uitbreidingsplan Villa Maja van Zorggroep de Laren 26-1-23.pdf
3. Schets tekening terrein inrichting (bestaand en nieuw) 25-1-23.pdf

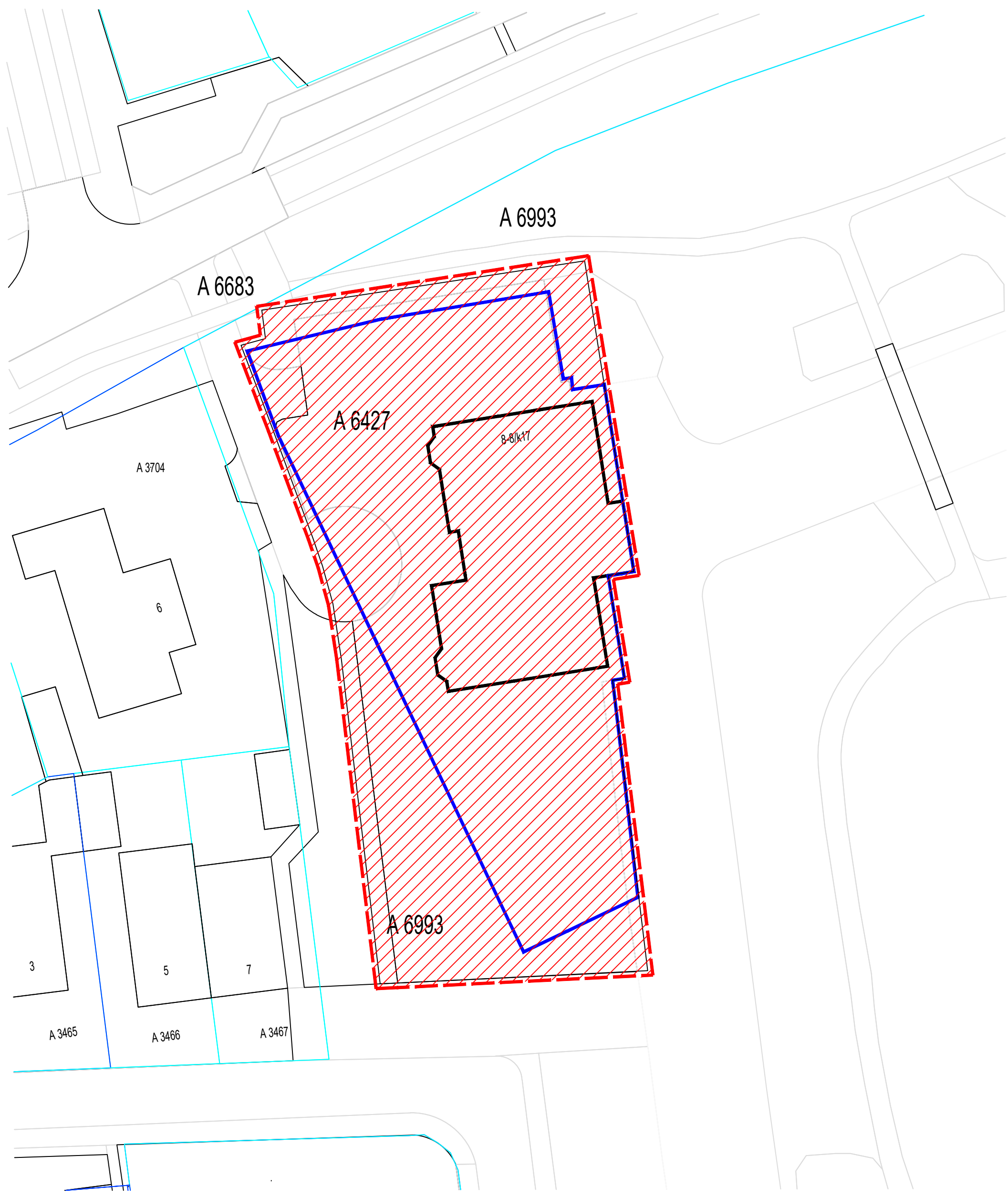
CONCEPT RAADSBESLUIT

| | | |
|---|--|------------------------------|
| Onderwerp: Aangaan marktinitiatief "Villa Maja te Rhoon". | | Zaaknummer: 699855 |
| | | |

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 4 april 2023,

BESLUIT:

1. In te stemmen met het marktinitiatief "Villa Maja te Rhoon";
 2. Hiertoe het college te mandateren een startovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer.
-



| | | |
|--|--|---|
|  <p>Gemeente Albrandswaard</p> | <p>Gemeente Albrandswaard Postbus 1000 3160 GA Rhoon</p> | |
| <p>Locatie marktinitiatief Villa Maya te Rhoon</p> | | |
| <p>Kadastrale percelen: A6427 (geheel), A6993 (gedeeltelijk)</p> | | |
| <p>Schaal 1:500</p> | <p>Datum 10 december 2022</p> |  |

-  grens plangebied
-  perceel in eigendom
-  perceelgrens derden



Zorggroep De Laren

Aan contactpersoon: A. de Brabander
Mail: m.de.brabander@bar-organisatie.nl
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rhoon, 26 januari 2023

Betreft: uitbreidingsplan Zorggroep De Laren Villa Maja, Rijdsdijk 8 te Rhoon

Inleiding

Zorggroep De Laren Villa Maja is gevestigd aan de Rijdsdijk 8 te Rhoon en betreft een woonzorginitiatief voor 24/7 somatische en psychogeriatrische (PG) zorg met 17 appartementen. Villa Maja is centraal gelegen in het dorp en heeft een riante tuin om de villa.

Kernvraagstuk

Villa Maja (Rijdsdijk 8 te Rhoon) heeft de wens om de locatie uit te breiden met 6 appartementen aan de voorzijde, waarvan er één appartement zal worden opgeheven om meer algemene ruimte(n) te creëren. De uitbreiding van de zorgvilla is maatschappelijk relevant voor zowel de huidige bewoners als het tekort in zorgplekken in de regio. De exploitant is Zorggroep De Laren en de gebouweigenaar Amvest Living & Carefund.

Toelichting

De belangrijkste argumenten voor uitbreiding zijn als volgt te beschrijven.

- Er is een groot tekort verwacht in gemeente Albrandswaard van 150/160 plekken voor somatisch/PG 24/7 zorg;
- Er is een behoefte aan de dienstverlening van Zorggroep De Laren, dit blijkt uit de ruime wachtlijst met 20 bewoners die in Villa Maja willen wonen;
- De locatie fungeert nu al als belangrijke werkgever in Rhoon, dit blijft na uitbreiding behouden;
- De bewoners binnen Villa Maja hebben behoefte aan uitbreiding van de huidige algemene ruimte, deze is - gezien de toename in bewoners met rolstoelen- te klein geworden;
- De locatie is belangrijk voor de ondernemers binnen Rhoon, aangezien er zoveel mogelijk lokaal ingekocht wordt en zal worden voor de bewoners die bij Villa Maja wonen. Daarnaast heeft Villa Maja ook een belangrijke netwerk functie;
- Door de uitbreiding is Villa Maja exploitabel te maken richting de toekomst, met de huidige omvang van 17 appartementen is dit niet het geval.
- Bij de uitbreiding zal ook het terrein een groenere invulling krijgen en het gebouw verder worden verduurzaamd.

Binnen dit document zijn de huidige situatie, de beoogde plannen en argumenten voor uitbreiding verder uitgewerkt. Graag vragen wij u de plannen beeldvormend voor te leggen aan de Raadsleden. Uiteraard is Zorggroep De Laren en Amvest bereid een verdere toelichting te geven. Met vriendelijke groet, Zorggroep De Laren



Zorggroep De Laren

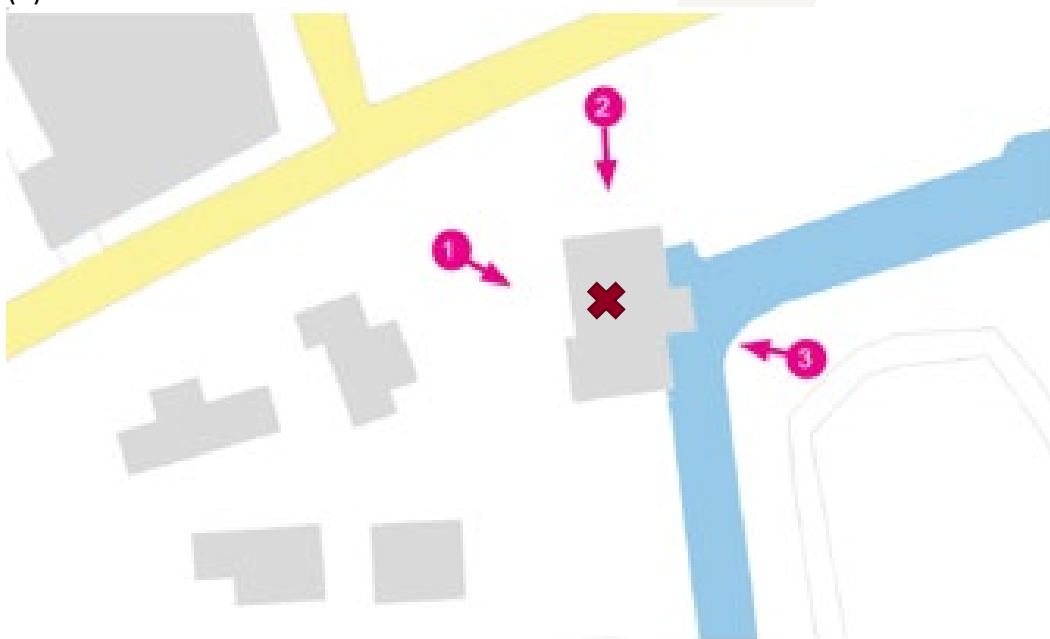
INLEIDING:

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de beoogde uitbreiding aan van de locatie Villa Maja aan de Rijdsdijk 8 te Rhoon. Het doel van het document is om achtergrondinformatie te geven over de beoogde uitbreiding waarbij zowel de planvorming als de argumentatie achter de plannen uiteen wordt gezet. De volgende zaken worden inhoudelijk behandeld:

- De locatiebeschrijving/huidige invulling
- Beoogde uitbreiding
- Zorgorganisatie Zorggroep De Laren
- Gebouweigenaar Amvest
- Waarom uitbreiding van Villa Maja in Rhoon?
- Relatie met de omgeving (participatie verslag)

LOCATIEBESCHRIJVING/HUIDIGE INVULLING

Villa Maja is gelegen aan de rand van het centrum en uitkijkend/grenzend aan het prachtige park Jan Cornelis Polder in Rhoon. De locatie is centraal gelegen waardoor bewoners onder begeleiding te voet naar het centrum (1) kunnen. Ook een wandeling door het park is met mooi weer aangenaam voor de doelgroep die woont binnen Villa Maja (3). Daarnaast is het gezondheidscentrum met de huisarts, tandarts en apotheek ook op loopafstand bereikbaar (2).



Figuur 1 kaart google maps omgeving Rijdsdijk 8 Villa Maja



Zorggroep De Laren

Huidige locatie

De huidige locatie omvat totaal een bouwoppervlakte van 370 m² waarbinnen 17 appartementen zijn gesitueerd van +/- 60m² per appartement. Daarnaast zijn er diverse algemene ruimte(n). Een woonkamer met eetkamer, keuken, wasruimte, lift en diverse verkeersruimte(n). Het perceeloppervlakte is 1620 m². Het huidige bestemmingsplan is maatschappelijk. Er is zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van het gebouw een ruime tuin alsmede voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 2 toont het huidige kadastrale perceel van Villa Maja (Rijsdijk 8 te Rhoon)



Figuur 2 kadastrale perceel



Zorggroep De Laren

In figuur 3 zijn de verschillende invalshoeken van Villa Maja weergegeven.



Figuur 3 invalshoeken

Tuin:

Er is door Villa Maja de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de gemeentegrond, direct gelegen aan de tuin. Hiervoor is het groen onderhouden en in de zomer voor de bewoners een ruimere tuin beschikbaar.

Technisch:

Het huidige gebouw/complex is technisch geschikt en ontworpen als zorginstelling en daarmee bruikbaar voor de huidige invulling. De omvang van het aantal appartementen is echter vanuit bedrijfseconomisch oogpunt te klein en verliesgevend. Technisch gezien is het gebouw in goede conditie en kan het bouwkundig nog minimaal 30 jaar mee. Het is 14 jaar oud en kan wel een verbetering gebruiken op het gebied van duurzaamheid. Binnen het uitbreidingsplan krijgt dit ook nadrukkelijk aandacht.

BEOOGDE UITBREIDING:

De beoogde invulling voor de eerder beschreven locatie betreft de uitbreiding van het huidige zorgcomplex met vijf extra appartementen ten behoeve van WLZ¹ behoevende ouderen. De realisatie betreft de verbouw van het huidige zorgcomplex waarbij dit grotendeels op eigen grond kan worden gerealiseerd. Door de beoogde aanbouw aan de voorzijde te realiseren is er zo min mogelijk hinder voor de huidige bewoners. Dit betekent

¹ Wet Langdurige Zorg



Zorggroep De Laren

dat de huidige bewoners tijdens de uitbreiding kunnen blijven wonen en het complex niet gesloten hoeft te worden. Bij de beoogde uitbreiding wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Albrandswaard. Dit wordt in afstemming met de stedenbouwkundige besproken. De terrein inrichting rondom het gebouw alsmede de verduurzaming van het pand worden ook hierin meegenomen.

Invulling:

De beoogde uitbreiding betreft de realisatie van een zorgcomplex met totaal 22 appartementen (in plaats van de huidige 17 appartementen) met een ruime gemeenschappelijke woonkamer, waar gezamenlijk wordt gegeten en activiteiten worden ondernomen. De gemeenschappelijke woonkamer wordt binnen het uitbreidingsplan 50m² groter waardoor dit ook mogelijkheden geeft om meer activiteiten voor de regio te organiseren.

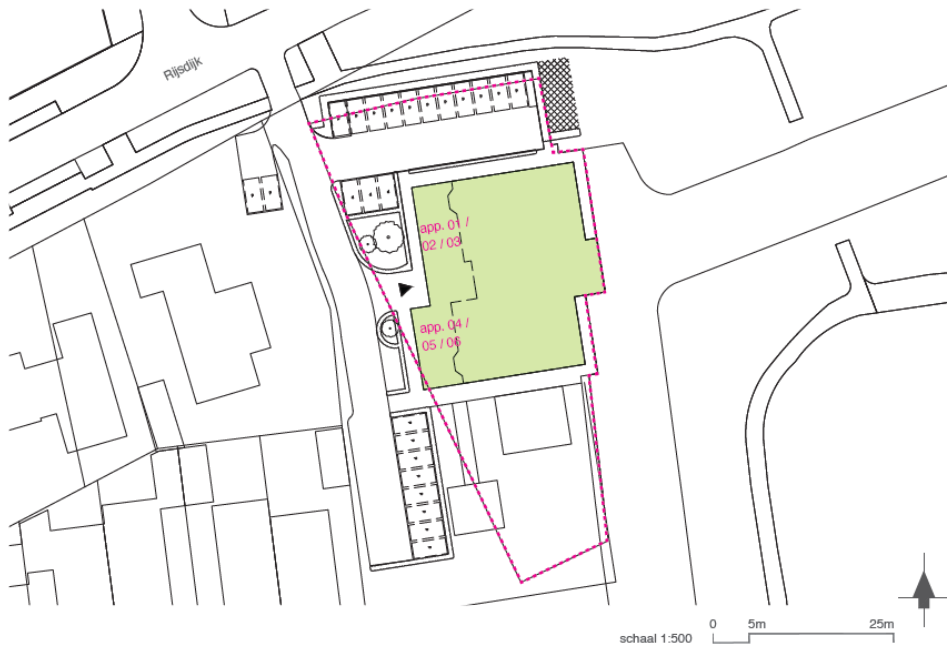
De vijf nieuw te realiseren appartementen hebben allemaal een omvang van 60m² met aparte slaapkamer en eigen (kleine) buitenruimte. Elke dag wordt er vers gekookt door een chef kok en vindt er dagbesteding plaats in de woonkamer. Er zijn 24 uur per dag zorgmedewerkers aanwezig voor ondersteuning van alle bewoners. De doelgroep omvat zowel somatische alsmede bewoners met dementie (Voornamelijk Wet Langdurige Zorg indicatie(s) 4, 5 en 6).

Door de uitbreiding is het mogelijk om structureel vijf extra woonplekken (in fig 4 staan 6 appartementen, er zal één appartement opgeheven worden voor de extra 50m² algemene ruimte) te bieden voor bewoners uit de gemeente Albrandswaard die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen. Op dit moment is er een grote wachtlijst met bewoners die graag op deze plek willen wonen en nu vaak een grote woning bezet houden. Hiermee stagneert ook de doorstroming in de huidige woningmarkt.

De beoogde uitbreiding past binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden doordat de bestemming niet wijzigt maar het een uitbreiding betreft. De mate van zorg is overwegend zwaar en kan niet thuis worden geboden, vandaar dat het de maatschappelijke functie heeft.



NIEUWE SITUATIE OPTIE A



Figuur 4 nieuwe situatie uitbreiding

Schets: nieuwe terrein inrichting:





Zorggroep De Laren

Massa:

De massa van het pand na uitbreiding bestaat uit c.a. 425m² BVO met een bouwhoogte van 10 meter (het gebouw komt niet hoger uit dan de huidige situatie). Het blijft bestaan uit drie bouwlagen met een schuine kap. Om het gebouw exploitabel te maken is het noodzakelijk totaal 22 appartementen binnen het complex te realiseren (i.p.v. 17 huidig). Het plan voor de uitbreiding past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zal een wijziging van het bestemmingsplan moeten plaats vinden. Samen met de gemeente zal de procedure hiervoor besproken worden.

Parkeren:

Als de nota parkeernormen van de gemeente Albrandswaard als uitgangspunt wordt genomen dienen er 11 parkeerplaatsen (0,5 per wooneenheid conform verzorgingshuis) te worden gerealiseerd. Er zijn op dit moment 9 parkeerplaatsen, er kunnen twee extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, mede om de parkeerdruk voor het centrum gebied niet toe te laten nemen. In de praktijk zullen er slechts enkele parkeerplaatsen in gebruik zijn door medewerkers en bezoek van bewoners. De bewoners zelf zijn niet meer in staat auto te rijden.

Duurzaamheid:

Binnen de uitbreidingsplannen wordt het complex onderzocht op de mogelijkheden om te verduurzamen. Er wordt gedacht aan het aanbrengen van een warmtepomp i.p.v. de huidige Cv-installatie. Daarnaast wordt het gebouw verder geïsoleerd zodat de warmtevraag/het verlies afneemt. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst om de energie behoefte van het gebouw omlaag te brengen en daarmee meer zelfvoorzienend te worden.

Inpasbaarheid:

De uitbreiding van het gebouw vindt plaats aan de westzijde van het bestaande pand. Er is daarom een schets alternatief erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage 3). Ten behoeve van Diensten & Leveringen wordt er een ruime opstelplek gerealiseerd tegenover de bestaande parkeerplaatsen. Voor fietsen parkeren van bezoekers en/of personeel wordt een ruimte gereserveerd naast de voordeur van het gebouw. Rondom de entree van het gebouw blijft daarmee voldoende ruimte in voor een groene invulling en een zitje voor de bewoners. Het merendeel van de bestaande tuin en padenstructuur kan worden behouden.



Zorggroep De Laren

ZORGORGANISATIE ZORGGROEP DE LAREN

De zorgorganisatie en huurder voor de locatie Rijdsdijk 8 te Rhoon is Zorggroep De Laren (zowel voor als na beoogd uitbreiding). Zorggroep De Laren is een zorgaanbieder op het gebied van kleinschalige 24 uren zorg in het hogere segment. Zorggroep De Laren onderscheidt zich door haar kleinschalige opzet (maximaal 26 bewoners), het aanbod voor zowel somatische als dementerende doelgroep, het aanbod voor echtparen en heeft vestigingen in diverse kernen bij steden waaronder; Rhoon, Hilversum, Berg en Dal, Bosch en Duin, Maarssen, Son en Breugel en Bloemendaal.

Het verhaal achter Zorggroep De Laren

Zorggroep De Laren ontleent haar naam aan de Romeinse mythologie. In het Latijn staat Lares voor de goden die het huis en het gezin beschermen. Samen met godin Vesta zorgen zij volgens de mythe voor huiselijkheid en gastvrijheid. Waarden die wij bij Zorggroep De Laren hoog in het vaandel dragen.

Ouderen met een zorgvraag het leven laten voortzetten zoals zij dat gewend zijn. Binnen de mogelijkheden die zij hebben. Met de blik op wat nog wél kan. Dat is waar wij voor staan. Een ruim en comfortabel appartement met privacy. Een gemeenschappelijke huis- en eetkamer waar een gesprek en ontmoeting met gelijkgestemden voor de hand ligt. De mogelijkheid om samen te zijn én zich terug te trekken wanneer men dat wenst. De geborgenheid van het gemeenschappelijke dak in combinatie met zo veel mogelijk eigen regie. Dat maakt de villa's van Zorggroep De Laren tot een thuis.

Deze manier van wonen en leven biedt nieuwe mogelijkheden en creëert tijd en ruimte om te genieten van gezelschap, interesses en bezigheden. Kortom: genieten van dat wat het leven biedt.



Naast Villa Maja te Rhoon heeft Zorggroep De Laren een Zorg Villa in: Bloemendaal, Son en Breugel, Maarssen, Bosch en Duin, Berg en Dal en Hilversum.





Zorggroep De Laren

GEBOUW EIGENAAR AMVEST

Het Amvest Living & Carefund is gestart in 2013 met als doel te investeren in zorgvastgoed binnen Nederland. De aandeelhouders van Amvest zijn het Pensioenfonds Zorg en Welzijn en Aegon. Aandeelhouders die investeren voor de lange termijn en met aandacht voor duurzaamheid. Naast Zorggroep De Laren ontwikkelt Amvest onder andere voor het Gastenhuis, Futura Zorg en Dagelijks Leven.

WAAROM UITBREIDING VAN VILLA MAJA IN RHOON?

De uitbreiding binnen Villa Maja is te onderbouwen met de volgende argumenten die verder uitgewerkt zijn:

- Er is een groot te kort verwacht in gemeente Albrandswaard van 150/160 plekken voor somatisch/PG 24/7 zorg;
- Er is een behoefte aan de dienstverlening van Zorggroep De Laren, dit blijkt uit de grote wachtlijst met 20 bewoners die in Villa Maja willen wonen;
- De locatie fungeert nu al als belangrijke werkgever in Rhoon, dit blijft na uitbreiding behouden;
- De bewoners binnen Villa Maja wensen graag uitbreiding van de huidige algemene ruimte, deze is gezien de toename in bewoners met rolstoelen te klein geworden;
- De locatie is belangrijk voor de ondernemers binnen Rhoon, aangezien er zoveel mogelijk lokaal wordt ingekocht en zal worden voor de bewoners die bij Villa Maja wonen. Daarnaast heeft Villa Maja ook een belangrijke netwerkfunctie;
- Door de uitbreiding is Villa Maja exploitabel te maken richting de toekomst, met de huidige omvang van 17 appartementen is dit niet het geval.
- Bij de uitbreiding zal ook het terrein een groenere invulling krijgen en het gebouw verder worden verduurzaamd.

Behoeftanalyse:

Om de behoefte aan uitbreiding van Villa Maja binnen de gemeente Albrandswaard te duiden kunnen twee belangrijke indicatoren worden gebruikt. Vanuit de gemeente is door Companen de woonzorganalyse 2022 opgesteld. Daarnaast is de structurele wachtlijst bij Villa Maja een goede indicator dat er een behoefte tekort is aan deze oplossing binnen Albrandswaard.

Aanbod:

Uit het aanbod blijkt dat er maar een zestal aanbieders zijn in de regio Albrandswaard, waarbij Zorggroep De Laren zich onderscheidt door het aanbieden van (ook) somatische zorg.

| Zorgaanbieder | Locatie | Vastgoedeigenaar | 24-uurszorg PG | 24-uurszorg SOM | Geclusterd wonen | Groepwonen |
|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|-----------------|------------------|------------|
| Argos Zorggroep | Hooge-Werf | Woonzorg Nederland | 30 | 49 | | |
| Argon Zorggroep | Klepperwei | Argos Zorggroep | 59 | | 12 (VPT) | |
| ASVZ | Wish | Wbv Poortugaal | | | | 16 |
| ASVZ | Witburg | ASVZ | | | | 33 |
| Zorggroep De Laren | Villa Maja | | 17 (of SOM) | 17 (of PG) | | |
| Antes | Albrandswaardsedijk | | | | | 24 |
| Totaal | | | 106 | 66 | 12 | 73 |



Zorggroep De Laren

Uit de woonzorganalyse 2022 blijkt dat de vraag richting 2030 harder stijgt dan het aanbod.

Tabel 3.10: Vraag-aanbodbalans geclusterde woonvormen voor ouderen in de twee varianten

| | Vraag 2021 | Aanbod 2021 | Aanbod -vraag 2021 | Aanbod -vraag 2025 | Aanbod -vraag 2030 | Aanbod -vraag 2040 |
|------------------|------------|-------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 24-uurs PG | 80 | 100 | 20 | 10 | -10 | -50 tot -60 |
| 24-uurs SOM | 90 | 70 | -20 | -40 | -50 | -100 |
| Geclusterd wonen | 600 | 430 | -170 | -240 tot -290 | -350 tot -460 | -530 tot -810 |
| Totaal | 770 | 630 | -170 | -270 tot -320 | -410 tot -540 | -680 tot -960 |

Bron: aanbodinventarisatie, prognosemodel Companen.

In de woonzorganalyse is de conclusie opgenomen dat het tekort in 2040 zal zijn opgelopen tot 150/160 plekken (afhankelijk van het vraagscenario). Zorggroep De Laren draagt bij in de uitbreidingsopgaven met het bieden van 5 extra plekken vanaf 2024. Hiermee is maatschappelijk te relativeren dat de uitbreiding op deze locatie noodzakelijk is.

Als aanvulling op deze analyse zijn er een aantal recente ontwikkelingen bekend:

- Argos Zorggroep gaat stoppen met de somatische zorg in de Hooge Werf. Dit is in de WWZ-raad besproken. Argos gaat zich hiermee specialiseren op PG zorg met indicaties ZZP5 & ZZP7. Alleen de Klepperwei in Albrandswaard biedt de mogelijkheid voor somatische zorgverlening
- Zorghavengroep is geopend met een Zorgvilla Maes Haven in Poortugaal, echter alleen gericht op PG. Totaal 18 appartementen beschikbaar.
- ASVZ staat tussen de tabel met aanbod, echter richt deze organisatie zich alleen op gehandicaptenzorg en niet op de WLZ 24/7 zorg voor ouderen.

Bij het inzoomen op de gemaakte analyse, met in achtneming van bovenstaande, is de conclusie dat er 150/160 plekken te kort zijn voor 24/7 zorg. Hierbij zijn er naast Zorggroep De Laren geen instellingen die ook 24/7 zorg bieden aan bewoners met somatische hulpvraag. Door uitbreiding van de villa kan worden voorzien in meer plekken voor deze doelgroep.

Wachlijst:

Conform de interne wachtlijst bij Zorggroep De Laren zijn er ruim 20 bewoners actief wachtend, waarvan ruim 50% uit Rhooen afkomstig is. Van deze wachtende bewoners betreft 50% met een somatische zorgvraag en 50% met een dementie. De gemiddelde leeftijd van de wachtlijst bewoners is 83 jaar en ouder (bijlage 1).

Om de wachtlijst te verkorten is het gewenst om meer appartementen te hebben binnen Villa Maja. Er kunnen dan meer mensen terecht voor 24/7 zorg wat ook de thuiszorg kan ontlasten en verlaagd het WMO- budget van de gemeente voor oa het aanpassen van



Zorggroep De Laren

woningen. Daarnaast voorkomt het 'scheefwonen' doordat bewoners van Villa Maja geen beroep doen op een regulier verpleeghuis.

Belangrijke werkgever:

Zorggroep De Laren is werkgever voor ruim 50 medewerkers binnen Rhoon. Hiervan is 50% van de medewerkers afkomstig uit Rhoon. De overige komen uit de directe omgeving als Rotterdam en Poortugaal. Als de uitbreiding van Villa Maja niet gerealiseerd kan worden dan kan dit betekenen dat deze arbeidsplaatsen komen te vervallen. Na uitbreiding blijven de arbeidsplekken behouden voor o.a. functies in de Zorg, Horeca en Huishouding.

Bewoners wensen uitbreiding algemene ruimte:

Naast informeel contact met alle bewoners binnen Villa Maja is er een bewonerscommissie. Binnen de bewonerscommissie is het commitment uitgesproken voor de uitbreiding. Hierin is als belangrijke reden voor de bewoners dat de huidige algemene ruimte uitgebreid kan worden met 60m². Deze is nu vaak te krap doordat door de veranderende zorgvraag meer bewoners met een rolstoel in de woonkamer activiteiten bijwonen. Een ander belangrijk argument voor de uitbreiding is dat het gebouw duurzamer wordt en daardoor in de zomer minder warm in de appartementen zal zijn.

Belangrijk in de omgeving

De lokale ondernemers profiteren van de aanwezigheid van Villa Maja, zo koopt de villa veel spullen lokaal in en maakt gebruik van lokale ondernemers. Onder andere het de dagelijkse ontbijt, lunch en diner behoeftigheden, het brood en lekkernijen via de bakker.

Verder is Villa Maja kleinschalig maar wel actief in de regio betrokken. Onder andere actief binnen het Dementie Café Albrandswaard, WWZ Raad in de BAR, aangesloten binnen het zorgnetwerk via CZ Zorgkantoor in de BAR regio. In de toekomst, als de algemene ruimte is uitgebreid, kunnen ook meer bewoners uit de omgeving concerten/diners bijwonen. Dit gaat nu niet door de beperkte algemene ruimte.

Exploiteerbaar richting de toekomst

Om de exploitatie gezond te maken is de uitbreiding noodzakelijk. In de praktijk is gebleken dat de omvang van 17 appartementen te kleinschalig is om het financieel gezond te exploiteren. Door uitbreiding is het gebouw richting de toekomst wel exploitabel en gezond. De omvang van de andere locaties van Zorggroep De Laren omvatten ook minimaal 21 appartementen. Doordat Villa Maja de eerste villa was van het concept was de kennis nog niet aanwezig dat omvang van 17 in de praktijk financieel niet haalbaar zou zijn.

Daarnaast zal binnen de uitbreidingsplannen onderzoek plaatsvinden naar de mogelijkheden om te verduurzamen. Er wordt gedacht aan het aanbrengen van een warmtepomp i.p.v. de huidige CV installatie. Daarnaast wordt het gebouw verder geïsoleerd zodat de warmtevraag/het verlies afneemt. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst waarmee het gebouw meer zelfvoorzienend wordt.



Zorggroep De Laren

Groene invulling terrein en verduurzaming pand

Bij de uitbreiding zal ook het terrein een groenere invulling krijgen en het gebouw verder worden verduurzaamd. In het plan kan ook een deel van de omliggende gemeente grond opnieuw worden ingericht waardoor dit beter aansluit op de omgeving.

RELATIE MET OMGEVING:

Als er wordt gekeken naar de relatie van de huidige invulling ten opzichte van de omgeving, dient er gekeken te worden gekeken naar zowel de functionele als ruimtelijke inpassing. De functionele relatie heeft voornamelijk betrekking op de exploitatie (dagelijks uitvoer bedrijf als woonzorg exploitant) en de ruimte relatie op het ontwerp. Dit is hiervoor verder uitgewerkt. Naast het functionele speelt ook het ruimtelijke aspect mee. Hiervoor vindt inmiddels buurtparticipatie plaats.

Belangrijke stakeholders hierin zijn:

- Het woonhuis direct gelegen aan de oprit van Villa Maja, hiermee zijn al diverse gesprekken gevoerd en de plannen besproken. Aanvullend is een zonlicht studie gedaan en overhandigd. Tevens zijn de burens op locatie komen kijken, zodat een beeld is ontstaan hoe het zicht vanuit de villa is op hun tuin. Hieruit blijken geen nadelige gevolgen voor de directe burens. Deze staan niet afwijzend tegenover de uitbreiding.
- De bewoners binnen Villa Maja. De huidige bewoners worden actief betrokken bij de plannen. Er zal een renovatieplan worden opgesteld. Doordat er algemene ruimte worden toegevoegd geeft dit ook voor de huidige bewoners een verbetering van het woongenot. In bijlage 4 onderbouwing vanuit de bewonerscommissie.
- Tegenover Villa Maja zit LBN Netherlands Shipping, deze partij zal ook worden geïnformeerd.
- Het bestuur van het appartementen gebouw aan de overkant zal ook over de uitbreiding worden geïnformeerd.
- Het Zorgkantoor CZ is op de hoogte van de wens tot uitbreiding van de villa en staat positief tegenover deze uitbreiding.

Van bovenstaande afstemming wordt tijdens de vergunningsaanvraag een verslag meegezonden.

Conclusie:

Op basis van onderhavig document kan er worden geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van Villa Maja maatschappelijk een sterke behoefte kent op de locatie Rijdsdijk 8 te Rhoon. Graag gaat Zorggroep De Laren met de Gemeente verder in gesprek om de uitbreidingsplannen te bespreken.



Zorggroep De Laren

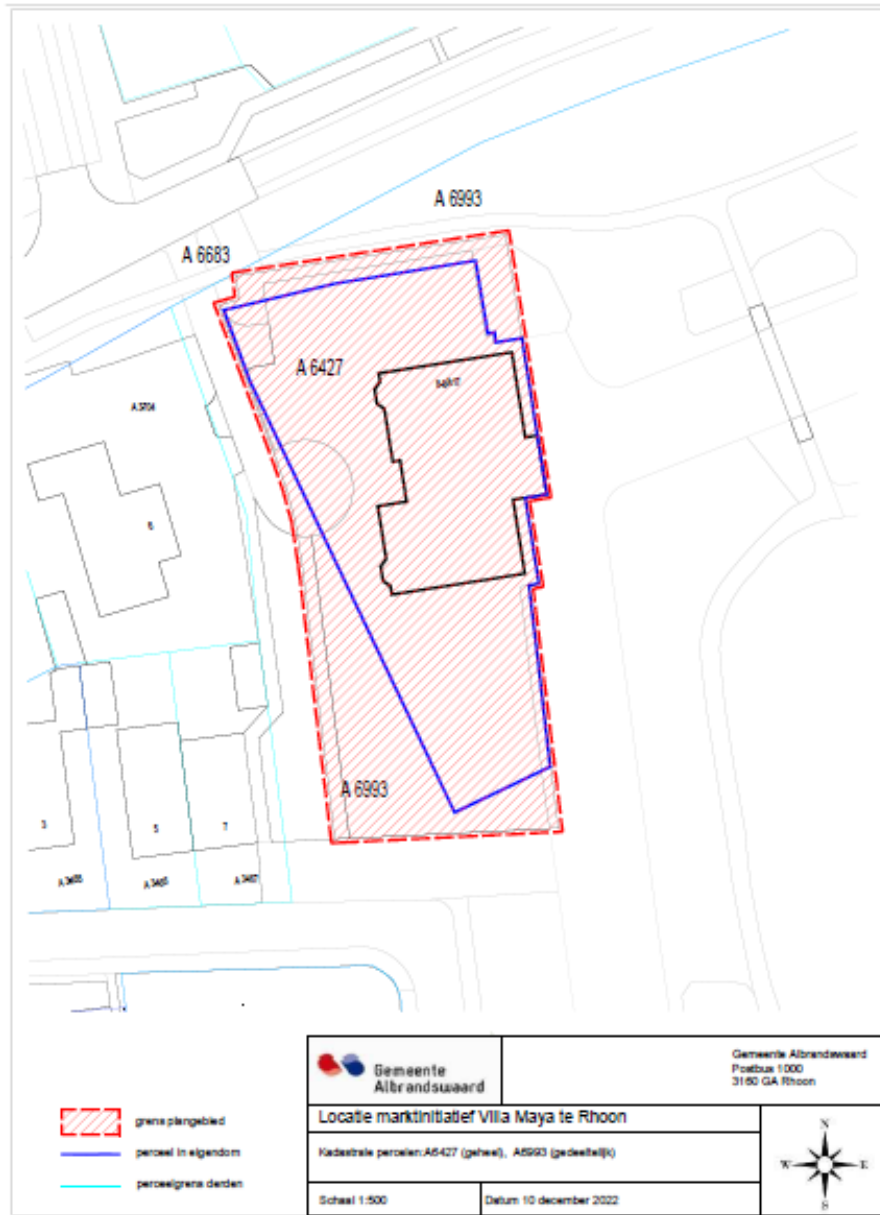
Bijlage 1: wachtlijst bewoners (in willekeurige volgorde)

| Nummer | Echtpaar ja/nee | Zorgachtergrond Somatisch of dementie | Huidige woonplaats | Leeftijd |
|--------|--------------------|---|-----------------------|------------|
| 1 | Nee | Dementie | Rhoon | 1941 |
| 2 | Nee | Dementie | Rhoon | 1940 |
| 3 | Nee | Somatisch | Rhoon | 1947 |
| 4 | Nee | Dementie | Oud Beijerland | 1942 |
| 5 | Ja | Dementie | Rhoon | 1935 |
| 6 | Ja | Som en Som | Rotterdam | 1933 /1935 |
| 7 | Nee | dementie | Heinenoord | onbekend |
| 8 | Nee | Somatisch | Hoogvliet | Onbekend |
| 9 | Nee | Dementie | Rotterdam | 1933 |
| 10 | Nee | Somatisch | Rhoon | 1958 |
| 11 | Ja | Dementie, partner geen zorg nog | Westmaas | Onbekend |
| 12 | Ja | Somatisch, partner nog geen zorg | Rhoon | onbekend |
| 13 | Nee | Somatisch | Hoogvliet | 1928 |
| 14 | Nee | Somatisch | Rhoon | 1962 |
| 15 | Nee | Somatisch | Rhoon | 1929 |
| 16 | Ja | Som/som via ZVW | Rhoon | |
| 17 | Nee | Somatisch | Rotterdam | 1931 |
| 18 | Nee | Somatisch via ZVW | Rhoon | 1946 |
| 19 | Nee | Somatisch | Rhoon | 1929 |
| 20 | Nee | Somatisch | Rotterdam | 1932 |
| 21 | Nee | Somatisch | Rotterdam | 1950 |
| 22 | Ja | Dementie en somatisch nog geen WLZ | Rhoon | onbekend |



Zorggroep De Laren

Bijlage 2: plangebied kaart vanuit Gemeente Albrandswaard





Zorggroep De Laren

Bijlage 3:

Er zijn drie documenten toegevoegd met tekeningen vanuit B&O architecten.



Zorggroep De Laren

Rhoon, 24 januari 2023

Geachte meneer en mevrouw,

Langs deze weg wil de Bewonerscommissie van Villa MaJa aangeven dat zij positief staan tegenover de plannen om Villa MaJa uit te breiden naar meer appartementen en grotere algemene ruimtes. Door de grotere zorgvraag en veel bewoners die rolstoelafhankelijk zijn is gebleken dat de ruimte die beschikbaar is voor de bewoners niet voldoet aan de behoefte die er is.

Met de Bewonerscommissie is afgesproken dat zij en de bewoners van Villa MaJa intensief betrokken zullen worden bij de plannen die er zijn en de realisatie hiervan.

Met vriendelijke groet,
De Bewonerscommissie van Villa MaJa

T. Vos de GRAAF

Ondertekend mede namens:
Peter van de Vorm (lid BC en vertegenwoordiger van een bewoner)
door:
Rientz Tackenberg (lid BC en vertegenwoordiger van een bewoner)

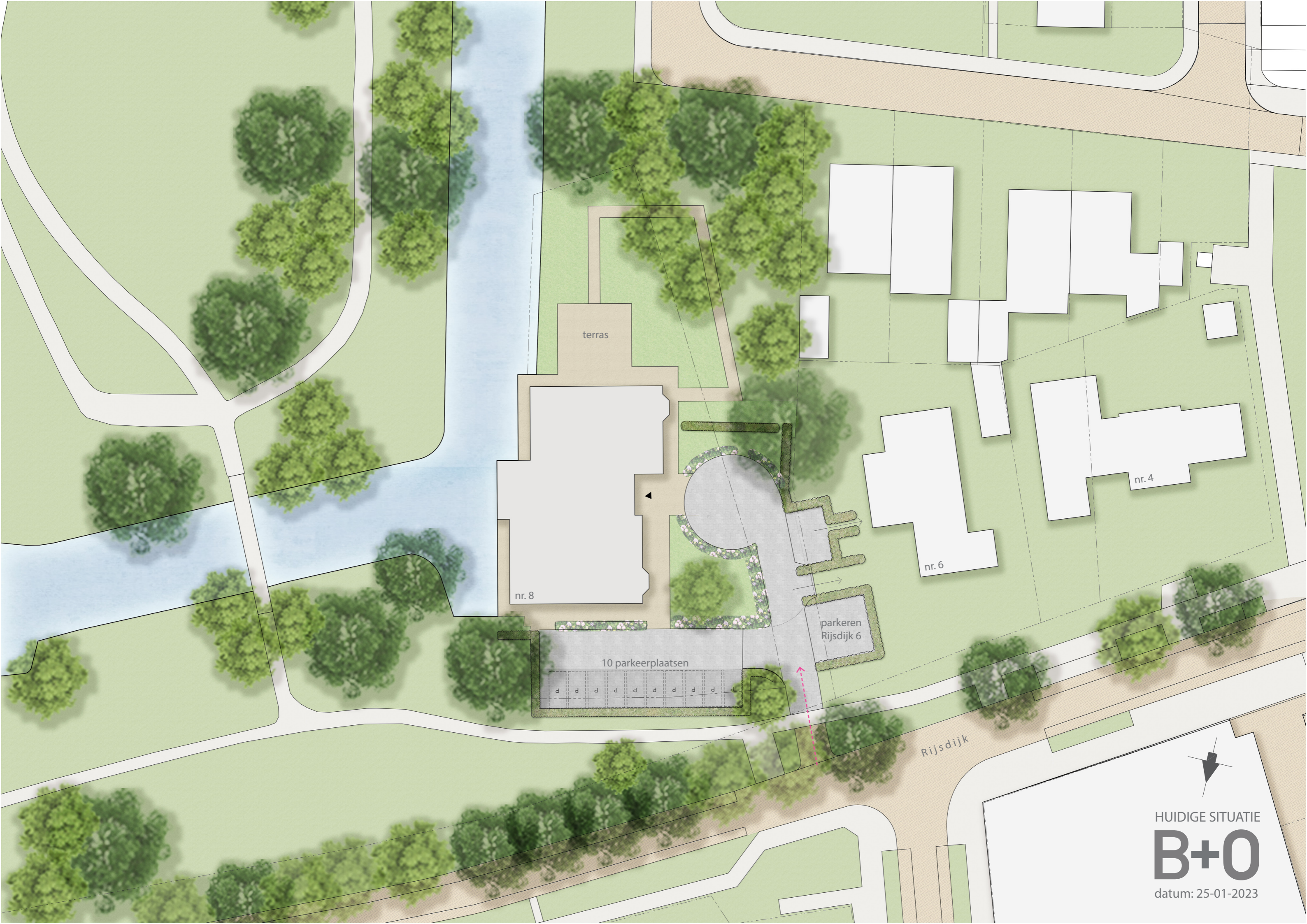
Barendrecht, 25 januari 2023

NB Dit document is niet namens de voltallige Bewoners Commissie ondertekend. Twee leden van de Bewoners Commissie van Villa MaJa hebben we nog niet kunnen bereiken en zij hebben dit document derhalve niet kunnen beoordelen en niet ondertekend.

We kunnen en doen geen enkele uitspraak namens hen.

Deze 2 niet bereikte leden van de B.C. zijn:

- Mw. Van Dijk (lid van de BC en bewoner van Villa MaJa);
- Mw. Annelien Polak (lid van de BC en vertegenwoordiger van een bewoner).



terras

nr. 8

10 parkeerplaatsen

d d d d d d d d d d

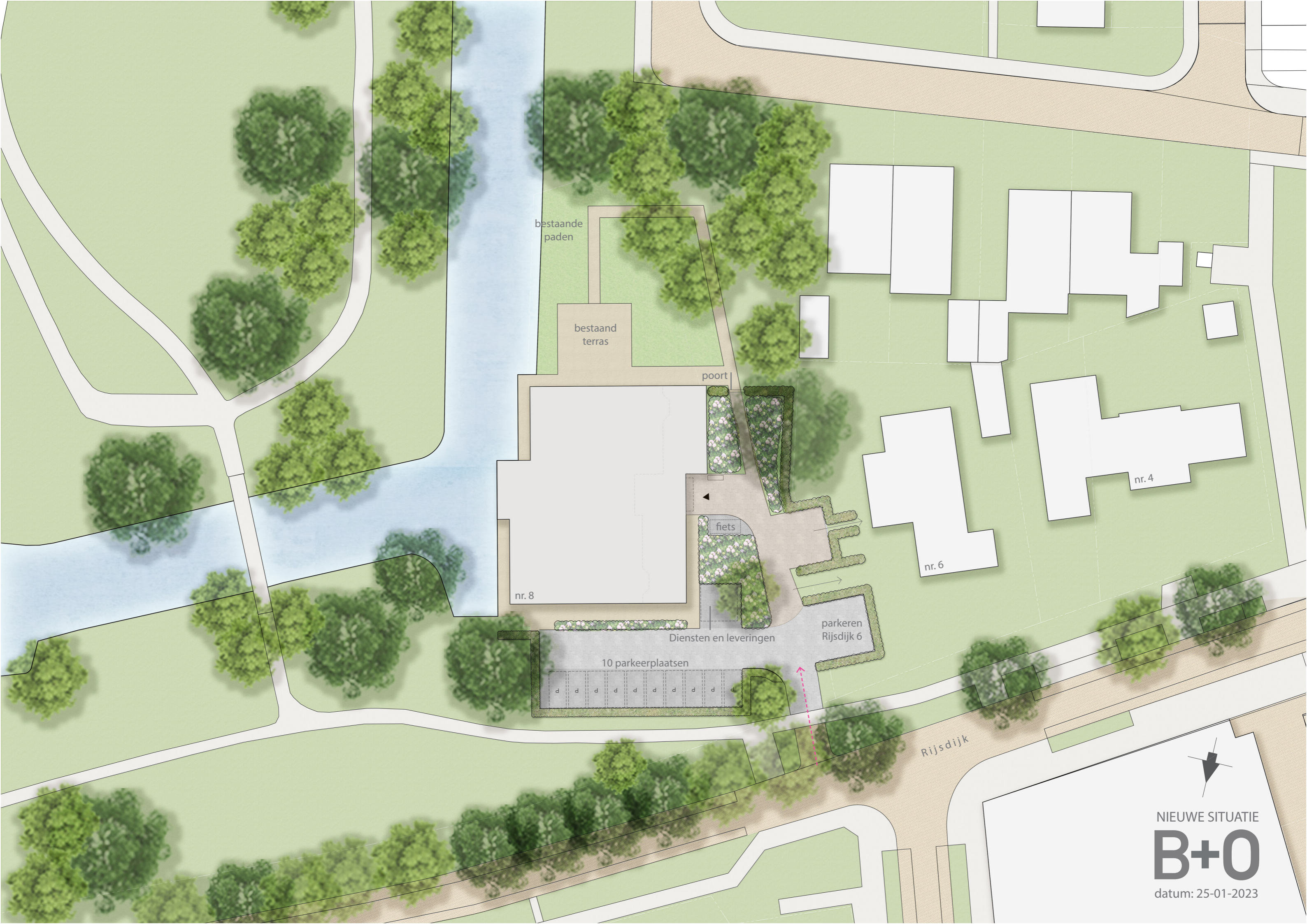
parkeren
Rijdsdijk 6

nr. 6

nr. 4

Rijdsdijk

HUDIGE SITUATIE
B+0
datum: 25-01-2023



bestaande paden

bestaand terras

poort

nr. 8

nr. 6

nr. 4

fiets

Diensten en leveringen

parkeren
Rijdsdijk 6

10 parkeerplaatsen

Rijdsdijk

NIEUWE SITUATIE

B+0

datum: 25-01-2023