



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Aangaan marktinitiatief "Villa Maja te Rhoon".	Gemeenteraad: 5 juni 2023	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.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 5 juni 2023.

Voorstel

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

Geadviseerd 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.
-

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.

Voorstel

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 blijven.

Stedenbouw heeft dit voorstel in 2019 en 2022 negatief beoordeeld. Met name de verhouding tussen het volume van het gebouw en de nabije omgeving wordt door deze uitbreiding ongunstig beïnvloed. Verder was de conclusie dat zaken als parkeren en groen nog onvoldoende uitgewerkt waren. 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. 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 uiteindelijke definitieve plan. Bij instemming kan vervolgens de ruimtelijke procedure in gang worden gezet om tot een bouwvergunning te komen.

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 ambtelijk afgewezen op basis van ruimtelijke aspecten. Er zijn meerdere modellen onderzocht maar die waren ruimtelijk minder wenselijk. In de verdere planvorming zal in overleg met stedenbouw de ruimtelijke kwaliteit zo veel mogelijk geoptimaliseerd worden. Het doel is in ieder geval op het snijvlak stedenbouw en architectuur en een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte te zoeken naar maximaal haalbare kwaliteit. De initiatiefnemer deelt overigens deze ambitie.

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.

Financiële informatie

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.

Juridische zaken

De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer over de kosten, het leveren van een ontwikkelplan door de initiatiefnemer en de plantoetsing door de gemeente.

Duurzaamheid

Deze ontwikkeling is noodzakelijk voor een duurzame exploitatie van dit voor Rhooen wenselijke programma. Daarnaast vergroot deze functie het draagvlak voor het lokale winkelgebied en wordt werkgelegenheid behouden.

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
4. 699855 Raadsbesluit Aangaan marktinitiatief Villa Maja te Rhoon