

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 41828-2021

Medewerker	:	Rutger Bouwman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	15 oktober 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek IJsseldijk 115, Welsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Projectvisie Huis Achter de Dijk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Situatietekening IJsseldijk 115</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Schetsontwerp IJsseldijk 115</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief aan aanvrager</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principeverzoek IJsseldijk 115, Welsum</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van zorgstudio's aan de IJsseldijk 115 te Welsum, onder de voorwaarde dat de inpassing van zorgstudio's vanuit milieu-hygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Bij de gemeente is een verzoek binnen gekomen voor de realisatie van zorgstudio's aan de IJsseldijk 115 te Welsum. Het plan voorziet in de realisatie van 6 zorgstudio's in het voormalige boerderijgedeelte. De studio's zijn bedoeld voor zorgverlening voor bewoners die vanuit de Wet Langdurige Zorg een indicatie hebben ontvangen met zorgzwaartepakket 5, 6 of 7. De studio's worden uitgerust om goede zorg te verlenen. Rondom de zorgstudio's vinden activiteiten plaats voor dagbesteding. Het verzoek past niet binnen het bestemmingsplan. Het college staat positief tegenover deze ontwikkeling en is voornemens om het bestemmingsplan te wijzigen. Alvorens de ruimtelijke procedure wordt opgestart wordt er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

INLEIDING

Bij de gemeente is het principeverzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel IJsseldijk 115 te Welsum. Het verzoek is erop gericht om een kleinschalig woon-zorg-concept te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van 6 zorgstudio's, een algemene woonruimte/keuken en facilitaire ruimten.

Het erf is nu als volgt ingericht. Er bevindt zich een woonhuis met een achterhuis (voormalige boerderijdeel), een paardenstal en een hooiberg. Voor de realisatie van de zorgstudio's worden geen opstallen gesloopt. Het is de bedoeling om de studio's te realiseren in het achterhuis, in twee bouwlagen. Het aanwezige woonhuis blijft als woonhuis bestaan en blijft bij de planvorming buiten beschouwing.

Het concept

Het concept krijgt de titel 'Huis Achter de Dijk'. De toekomstige bewoners leven in redelijke zelfstandigheid en kunnen gebruik maken van dagelijkse ondersteuning. Er is altijd minstens één begeleider aanwezig, zowel overdag als in de nacht. De studio's zijn voorzien van eigen sanitair. Het is de bedoeling om twee zorgstudio's op de begane grond te realiseren en vier studio's op de verdieping.

Rondom de zorgstudio's bevinden zich ruimtes voor dagbestedingsactiviteiten. Dit kan zowel binnenshuis zijn als buiten op het erf. Parkeergelegenheid vindt plaats op eigen terrein. Voor vervoer van de bewoners kan gebruik worden gemaakt van een personenbus.

De toekomstige bewoners hebben een Persoonsgebonden Budget ontvangen vanuit de Wet Langdurige Zorg (zorgzwaartepakket 5, 6 of 7). De bewoners kopen collectief zorg in. Er wordt geen beroep gedaan op de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Sinds 2017 moeten alle PGB-wooninitiatieven voldoen aan wettelijke kwaliteitseisen. De Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd houdt hier toezicht op. De vijftien kwaliteitseisen zijn omschreven op bladzijde 12 van bijlage 2. Voorafgaand aan de zorgverlening moet voldaan zijn aan deze kwaliteitseisen.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en kent de bestemming Wonen. Een dergelijk initiatief past niet binnen de bestemming Wonen. Uit de begripsbepaling voor 'wonen' volgt dat er permanent gewoond mag worden waarbij de personen niet door een instelling zijn geplaatst of er een behandelingstraject ondergaan.

Medewerking kan verleend worden door het bestemmingsplan te wijzigen waarbij er een aanduiding 'zorgwoningen' op de betreffende locatie wordt gelegd waarbij er aldus sprake is van een woonvorm met zorgverlening.

BEOOGD RESULTAAT

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van zorgstudio's.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1. Behoeftte aan woon-zorg-initiatieven

In de woonvisie 2016-2020 wordt aangegeven dat er voor elke doelgroep een passende woonvorm beschikbaar moet zijn. Door de toenemende scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie is er een toenemende vraag ontstaan naar zelfstandig wonen op maat. Het voorliggende initiatief voorziet hierin.

2. Concept is ruimtelijk aanvaardbaar

Verwacht wordt dat uit de milieu-planologische onderzoeken blijkt dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Op het perceel ligt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze dubbelbestemming is bedoeld om te kunnen voorzien in de aanleg, onderhoud en het beheer van (hoofd)waterkeringen. Extra aandacht aan het wateraspect zal aan de orde komen in het vooroverleg met Het Waterschap.

Het erf krijgt een kwaliteitsimpuls door de realisatie van appartementen en een nieuwe hooiberg op het voorerf. Er worden geen gebouwen toegevoegd. Het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak blijft gelijk.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt een ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan naar voren te brengen.

DUURZAAMHEID

Met deze ontwikkeling krijgt een voormalige boerderijgedeelte een nieuwe functie.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Alvorens het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, wordt er eerst een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarin worden de kosten van de gemeente verhaald op de initiatiefnemer. Het gemeentelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. De zorg wordt via de Wet Langdurige Zorg betaald. Er worden geen Wmo-gelden besteed aan dit initiatief.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt na het door uw college te nemen principebesluit per brief geïnformeerd. Het is dan aan de initiatiefnemer om aan te geven of hij / zij voornemens is een vervolg aan het initiatief te geven. Is dat het geval dan volgt het aangaan van een anterieure overeenkomst. Na ondertekening kan het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.