



## Raadsvoorstel

Datum voorstel : 11 december 2023 afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling  
telefoon : 0118555218  
Raadsvergadering : 14 maart 2024 registratiecode : 23B.1015223B.10152  
Commissie : RO Portefeuillehouder : L.A. de Visser

## Onderwerp: Woonvorm/dagbesteding voor mensen met dementie op het perceel Poppenkinderenburgseweg 2 te Veere

### Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerp-vvgb) afgeven voor de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een woonvorm/dagbesteding voor mensen met dementie op het perceel Poppenkinderenburgseweg 2 te Veere.
2. Ingeval er geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-vvgb te beschouwen als de definitieve vvgb.
3. In het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen omdat kostenverhaal middels een overeenkomst is geregeld.

### Samenvatting

Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning, omdat de aanvraag met ruimtelijke onderbouwing voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het bestaande landhuis te verbouwen en vergroten om zorg en dagopvang te bieden aan mensen met dementie. Om de voorzieningen op de begane grond te kunnen realiseren is er een nieuw ontwerp gemaakt, waarbij er sprake is van vergroting van het bebouwd oppervlakte. Hier is stedenbouwkundig mee ingestemd. Planologisch gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgestelde gebruik, mits op eigen kosten de gebouwen zodanig worden ingericht dat alle woonvoorzieningen aanwezig zijn voor de zorg voor mensen met dementie.

Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing met zorgplan aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten zoals geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, flora en fauna, archeologie, landschappelijke inpassing, de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

Nu de omgevingsvergunning alleen door het college mag worden verleend als uw raad, heeft verklaard dat er tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen bestaan, verzoeken wij uw raad op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning en in te stemmen met de bijgevoegde ontwerp-vvvgb.

Een verklaring van geen bedenkingen kan overigens alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

### **Wat willen we bereiken**

Een passende woonvorm voor mensen met dementie.

### **Argumenten**

#### *1.1 Wonen met zorg mogelijk met een planologische procedure*

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Veere' en de daarop gebaseerde herzieningen. De bestemming is 'Wonen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis'. Gevraagde woonvorm/dagbesteding is in strijd met het bestemmingsplan. Ter plaatse is een landhuis van maximaal 1500 m<sup>3</sup> toegestaan en 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De gevraagde uitbreiding van bebouwing is in strijd met de bouwregels. Het verlenen van medewerking is mogelijk met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

In verband met de toekomstige vergrijzing zal er steeds meer behoefte zijn aan woonvormen voor mensen met dementie. Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het transformeren van het perceel tot woon-zorgcomplex, indien aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, inclusief onderbouw voor de zorgbehoefte en het garanderen van 24-uurs zorg met voldoende gekwalificeerd personeel.

#### *1.2 Voorzieningen moeten onderdeel uitmaken van de inrichting*

Er is een zorgplan ingediend, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouw. De zorg voor demente personen valt onder de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Dit houdt in dat het zorgkantoor de kosten voor de zorg betaalt.

De instelling kiest in deze situatie voor een constructie van WLZ in volledig pakket thuis (VPT), waardoor er een scheiding van wonen en zorg is. Dit betekent dat er sprake is van een "thuissituatie" en de gemeente verantwoordelijk is voor alle vervoershulpmiddelen en woningaanpassingen, zoals stalling voor rolstoelen, aanpassingen aan deuren, wc's en plafondblinden. Dat vinden we een onwenselijke situatie. Publieke middelen zouden dan ten goede komen aan een ondernemer. Omdat het hier een particulier initiatief betreft, moet de ondernemer de woningaanpassingen betalen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zullen de gebruiksruidten zodanig moeten zijn ingericht en/of voorbereid dat deze geschikt zijn voor mensen die langdurige zorg nodig hebben. Ook zal dit worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

#### *1.3 Het planinitiatief draagt bij aan het Programma Wonen 2022-2027*

Uw ambitie ten aanzien van zorgwoningen is opgenomen in het Programma Wonen. Het voorliggende planinitiatief draagt bij aan dit programma.

In 2024 maken we een woon-zorgvisie met daarin opgenomen een Woonopgavenkaart. Hierin staat de woningbouwopgave op het gebied van wonen met zorg samengevat in een tabel.

### **Duurzaamheid**

Bebouwing zal duurzaam worden uitgevoerd.

### **Risico's en kanttekeningen**

#### *1.1 Zorgpartij is een contractpartner*

Aanvrager is een goed aangeschreven partij en contractpartner van de gemeente Veere. De verwachting is dat de zorg gegarandeerd kan worden. Het is de laatste jaren namelijk een trend dat investeerders in het gat tussen de vertrouwde woning thuis en het

verpleeghuis als laatste leefomgeving springen. Een nieuwe generatie lucratieve commerciële 'woonzorgcentra' breidt zich uit over het land om in het marktsegment van dementerenden winsten te realiseren op het wooncomponent. Momenteel hebben we in Veere geen dergelijke voorzieningen die zich richten op dit deel van de markt. Wel is het nodig om beleid te maken waarin we regelen dat deze vorm van wonen met zorg voor iedereen betaalbaar en haalbaar is.

### *1.2 Kosten dagbesteding en vervoershulpmiddelen voor de gemeente*

Dagbesteding komt voor rekening van de gemeente, indien er nog sprake is van WMO en thuis wonen en dus geen recht op de Wlz. Deze partij is hiervoor gecontracteerd en levert nu ook al zorg aan mensen vanuit de gemeente Veere. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor vervoershulpmiddelen.

### *1.3 Geen recreatie toegestaan*

In de commissie RO zijn vragen gesteld over het tegengaan van recreatief gebruik van de bebouwing. Vooropgesteld kunnen we stellen dat het perceel een woonbestemming heeft met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landhuis', waarbij het uitgangspunt is dat er hoofdzakelijk gewoond wordt in het landhuis. Dit in tegenstelling tot de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatie – landhuis' waar verblijfsrecreatie in een landhuis is toegestaan.

Om verblijfsrecreatieve mogelijkheden uit te sluiten is in de anterieure overeenkomst een aanvullende bepaling opgenomen. Ook zal in de te verlenen omgevingsvergunning een verbodsbepaling opgenomen worden.

### *1.4 Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld*

### *1.5 Indien u besluit om geen ontwerp-vvvgb af te geven, dan kan het bouwplan geen doorgang vinden*

## **Geld**

*Investering*

--

*Structureel*

--

*Incidenteel*

Met de initiatiefnemers is een overeenkomst aangegaan waarmee kosten en eventuele planschade worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan wordt hiermee overbodig

## **Uitvoering**

Na afgifte van de ontwerp-vvvgb zullen de volgende stappen uitgevoerd worden:

- bekendmaking van de ter inzage legging van de ontwerp-vvvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning.
- De ontwerp-vvvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd.
- Gedurende de termijn van ter inzage legging kan iedereen zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders en/of gemeenteraad.
- De overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning.

## **Communicatie**

Openbaar.

De initiatiefnemers worden schriftelijk geïnformeerd.

**Bijlagen** (met Corsa nummer)

- ruimtelijke onderbouwing (23B.10451)
- aanvraag omgevingsvergunning (23B.10452)
- tekening begane grond (23B.10453))
- tekening gevels (23B.10454)
- tekening schuur (23B.10455)
- tekening situatie (23B.10456)

Burgemeester en wethouders van Veere,  
de secretaris,

E.T. Israël

de burgemeester (wnd.),

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Volgens voorstel door de raad besloten op  
de griffier,



de voorzitter,

