

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Perceel grenzend aan Plein-983 te Arkel
Zaaknummer : 1188162
Datum : 15 september 2023
Portefeuille : Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaren : Charlotte Iris Dovianus

Beste leden van de raad van Molenlanden,

Op 7 september 2023 zijn er politieke vragen gesteld, conform artikel 55 van het Reglement van Orde, over het perceel, kadastraal bekend als sectie C met perceelnummer 2511, grenzend aan Plein-983 te Arkel (zie figuur 1). De beantwoording van die vragen treft u in de bijlage van deze raadsinformatiebrief.

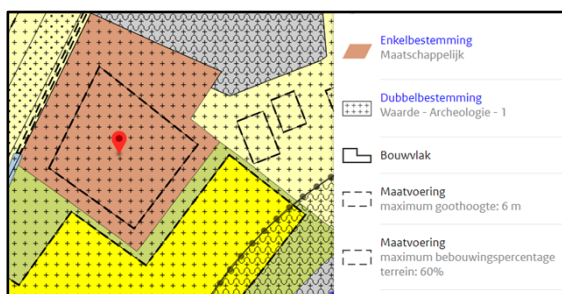


Figuur 1 – Perceel grenzend aan Plein-983 te Arkel.

In deze brief willen wij u informeren over de voorgeschiedenis van het perceel grenzend aan Plein-983 te Arkel.

Eerst geven wij u inzicht over de planologische mogelijkheden van het perceel en het huidige gebruik van het perceel. Daarna zetten wij de voorgeschiedenis uiteen vanaf 2015 tot en met het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning '*tussen Harpstraat 3 en plein-983 te Arkel – realiseren zorggebouw (perceel C 2511)*'. Het perceel is in eigendom van De Protestantse Gemeente Te Arkel (hierna te noemen: De

Koepelkerk). De Koepelkerk heeft een verkoopovereenkomst, onder voorbehoud van realisatie, afgesloten met de SVE Group, een vastgoedorganisatie.



Figuur 2 – Verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'

Bestemmingsplan 'Dorpskern Arkel'

Het perceel valt binnen het geldende bestemmingsplan dat is vastgesteld op 27 juni 2013 door de raad van de voormalige gemeente Giessenlanden. Het perceel, zoals aangegeven op figuur 2, heeft de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Gronden aangewezen voor

Maatschappelijke doeleinden zijn bedoeld

voor: voorzieningen zoals onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze instellingen, bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, sport, gezondheidszorg, dierenklinieken, maatschappelijke en culturele voorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groen. Binnen het bouwvlak mag 60% worden bebouwd en mag het hoofdgebouw een goothoogte hebben van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Huidig gebruik

Het perceel grenzend aan Plein-983 vervuld een belangrijke maatschappelijke functie voor het dorp Arkel. Dagelijks wordt het veld gebruikt door spelende kinderen en elk jaar voor de kermis, het timmerdorp, Koningsdag en The Christmas Village. Daarnaast wordt het veld eens in de vijf jaar gebruikt voor de feestweek van Arkel.

2015

In mei van dit jaar ontvangt de voormalige gemeente Giessenlanden een aanbiedingsbrief van de Koepelkerk om het perceel aan te kopen. De gemeente huurt het perceel van de Koepelkerk dan al 45 jaar (sinds 1970). In de brief wordt de grond aangeboden voor een bepaald bedrag met een nabetalingsregeling die ingaat als het perceel in de toekomst ontwikkeld zou worden. De brief geeft aanleiding tot meerdere gesprekken tussen de gemeente en de Koepelkerk. In december laat de gemeente een taxatie uitvoeren door een taxateur. De taxatiewaarde en de nabetalingsregeling wijken af van de genoemde bedragen in de aanbiedingsbrief.

2016

In januari doet de voormalige gemeente Giessenlanden een bod (inclusief nabetalingsregeling), conform de getaxeerde waarde, op het perceel. Dit bod wordt niet geaccepteerd. Er volgt een overleg tussen de gemeente en de Koepelkerk. Naar aanleiding van dit overleg is de afspraak gemaakt dat de Koepelkerk het perceel zelf ook laat taxeren, een taxatierapport vanuit de zijde van de Koepelkerk is echter nooit overlegd, wel wordt een overzicht van andere gemeenten met grondprijzen voor te ontwikkelen gronden aangeleverd. De gemeente laat vervolgens een taxatie (second opinion) uitvoeren door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, SOAZ. In een gesprek met de Koepelkerk wordt een tweede bod (inclusief nabetalingsregeling) gedaan, conform de getaxeerde waarde. Dit bod wordt niet geaccepteerd. De gemeente doet dan nog een toegift op het laatste bod. Ook dit bod wordt niet geaccepteerd. De gemeente en de Koepelkerk besluiten de gesprekken te

stoppen omdat de bedragen te ver uiteen liggen. In september van 2016 is de raad geïnformeerd over bovenstaande.

2017

In november ontvangt de gemeente een brief van de Koepelkerk waarin zij aangeeft dat de huur per 1 januari 2018 wordt opgezegd. Dit jaar mag het perceel nog wel worden gebruikt voor de eerdere genoemde activiteiten. In de brief staat ook dat de gemeente, mocht zij nog geïnteresseerd zijn in de aankoop van het perceel, contact mag opnemen met de Koepelkerk.

2018

De Koepelkerk maakt met de gemeente de afspraak dat de gemeente het onderhoud van het perceel op haar neemt tot september 2018. Daarna is het beheer in handen van de Koepelkerk.

2019

Vanuit het dorp komen er signalen binnen dat het perceel niet wordt onderhouden. De Koepelkerk vraagt de gemeente het onderhoud weer op haar te nemen. Dit onder de toezegging dat het grasveld voor maatschappelijke gebruik beschikbaar blijft, totdat het grasveld wordt verkocht.

2021

In dit jaar is er een principeverzoek ingediend voor de bouw van één gebouw met daarin zorgwoningen. Dit principeverzoek is positief beantwoord.

2023

Op 17 februari heeft de SVE Group (gemachtigde: Mulderblauw Architecten B.V.) een reguliere aanvraag omgevingsvergunning (doorlooptijd van acht weken) ingediend voor het realiseren van een zorggebouw. In de laatste tekeningen staan er 31 zorgkamers. Voor wat betreft het aantal kamers is de aanvraag omgevingsvergunning overeenkomstig het principeverzoek. De fatale termijn waarop een besluit dient genomen te zijn op de aanvraag omgevingsvergunning is na opschorting van de beslistermijn 10 november 2023.

Als het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan is de gemeente verplicht de bouwvergunning te verlenen. Als deze situatie zich voordoet wil de gemeente met het dorp meedenken voor een nieuwe passende plek voor de sociale activiteiten van het dorp. Indien het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan zal de vergunning niet worden verleend. In dit geval kan de gemeente het gesprek weer aangaan met de grondeigenaar.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van gemeente Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,



Leon Anink

Theo Segers

Bijlage 1: Beantwoording politieke vragen PM – Speel- grasveld achter Plein 983 / Harpstraat
Arkel



Bijlage 1

Onderwerp	:	Beantwoording politieke vragen PM – Speel- grasveld achter Plein 983/Harpstraat Arkel
Zaaknummer	:	1188162
Datum	:	15 september 2023
Portefeuille	:	Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Joël Zink

Beste mevrouw Hessels,

Op 7 september 2023 stelde u politieke vragen aan het college conform artikel 55 van het Reglement van Orde. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

Toelichting:

Op het Speel/grasveld naast het Plein-983 in Arkel zijn plannen om een nieuw zorggebouw te realiseren. Volgens de berichtgeving is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan om een dergelijk pand te bouwen. Voor de bouw van appartementen/woningen heeft de PKN, eigenaar van de grond, in 2021 al een principeverzoek ingediend. Deze grond heeft de PKN gekregen uit een legaat van een erfenis (ruim 40 jaar geleden) met de bedoeling dat dit gebruikt zou worden voor sociale, maatschappelijke doeleinden voor de gemeenschap en er niet op gebouwd mocht worden behalve een nieuwe kerk. Dit grasveld heeft al jaren (vanaf 1983 of zelfs eerder) een grote sociale functie binnen Arkel (timmerdorp, markt, Koningsdag, kermis, feestweek, tussenfeesten, voetballen, alle soorten activiteiten/spelen voor de jeugd).

Vraag 1:

Klopt het dat er in 2021 een principe verzoek is ingediend door de PKN Arkel voor de bouw van mogelijk zo'n dertig zorgwoningen? Zo ja, was toen de PKN nog eigenaar van deze grond of was de grond toen al van een nieuwe eigenaar?

Antwoord:

Op 19 oktober 2021 is door de SVE Group (gemachtigde: Mulderblauw Architecten B.V.) een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een gebouw met 31 zorgwoningen aan de Harpstraat te Arkel. Uit dat verzoek bleek echter niet of de PKN nog eigenaar van de gronden was.

Vraag 2:

Uit berichtgeving blijkt dat er ook al een omgevingsvergunning is afgegeven of aangevraagd aan de eventuele nieuwe eigenaar voor de bouw van een zorggebouw? Is deze informatie juist?

Antwoord:

Op 17 februari heeft de SVE Group (gemachtigde: Mulderblauw Architecten B.V.) een reguliere aanvraag omgevingsvergunning (doorlooptijd van acht weken) ingediend voor het realiseren van een zorggebouw. Deze vergunning is nog in behandeling, er is dus geen



besluit genomen. De fatale termijn waarop een besluit dient genomen te zijn op de aanvraag omgevingsvergunning is na opschorting van de beslistermijn 10 november 2023.

Vraag 3:

Om hoeveel zorgwoningen gaat het en wat is de hoogte van deze woningen goot- en nokhoogte?

Antwoord:

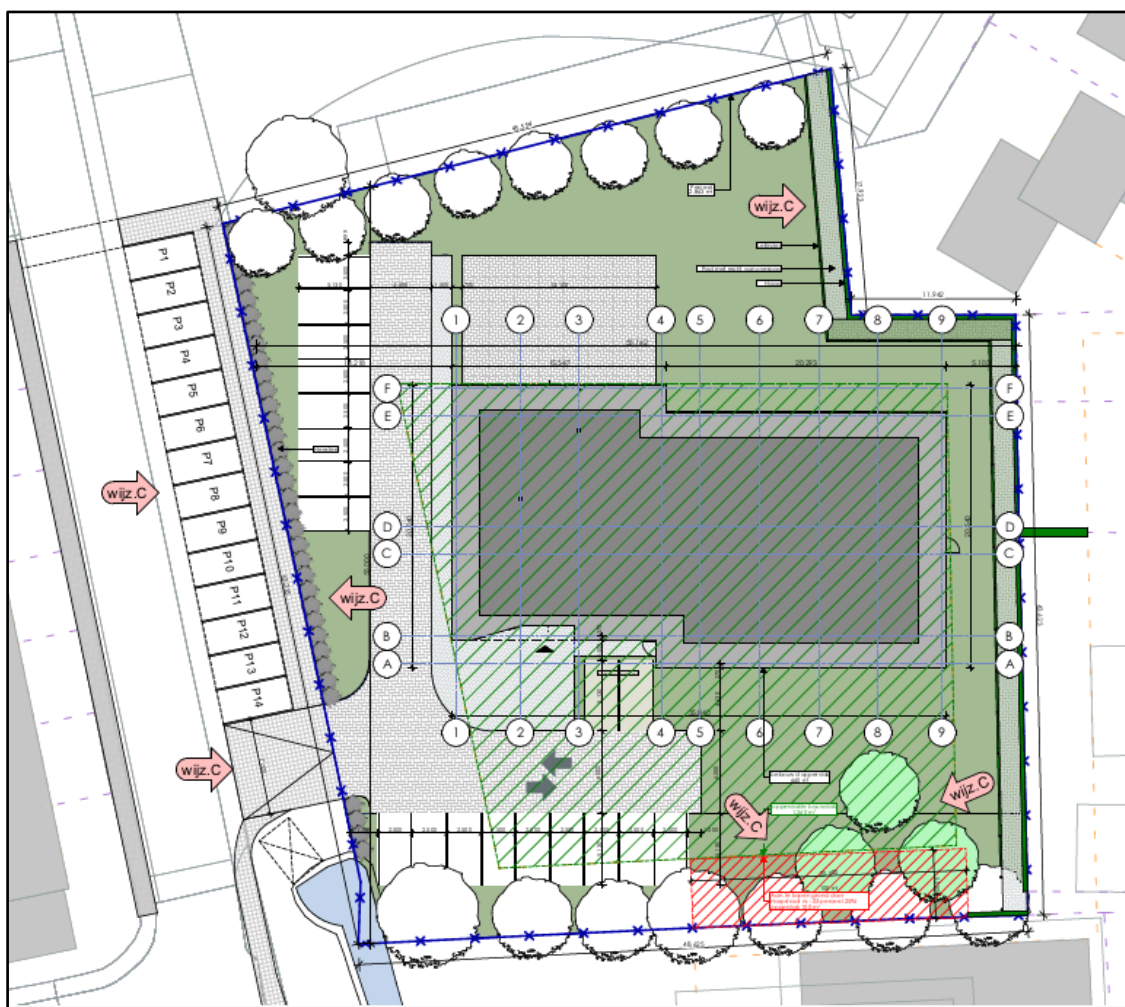
Het betreft het bouwen van een zorggebouw met 31 zorgkamers met een goothoogte van ca. 6,367 meter en een bouwhoogte van 9,3 meter (en deels 11 meter inclusief een installatiescherp t.b.v. de installatie op het dak).

Vraag 4:

Stel dat het een appartementencomplex wordt, uit hoeveel woonlagen bestaat deze dan en wat worden de afmetingen van het gebouw?

Antwoord:

Het (aangevraagde) gebouw heeft drie bouwlagen en een oppervlakte van ca. 720,55 m² (Buitenwerkse maten ca. L x B: 35,84 m x 20,54 m). N.B. een appartementencomplex of



Figuur 1 – Situatietekening zorggebouw

anders gezegd een woongebouw is ter plaatse niet toegestaan.

Vraag 5:

Is er behoefte aan een zorgcomplex extra in het dorp Arkel? En voor welke doelgroep (ouderen/jongeren)? tenslotte zit er tegenover dit veld het dr. de Vriesplein (Peperhof) met de zorgappartementen van het Rivas.

Antwoord:

Als eerste. De vraag of er behoefte is aan een extra zorgcomplex in het dorp is in geval het bestemmingsplan de gezondheidszorgfunctie toelaat geen direct afwegingskader.

Dan ten aanzien van de behoefte. Of er behoefte is aan een zorgcomplex in Arkel, uitgaande van de bevolking en de toekomstige demografische ontwikkelingen:

Op de kernenkaart Arkel die onderdeel uitmaakt van de Woonzorgvisie, is te zien dat de vraag naar complexe en niet-complexe zorg onder ouderen substantieel groeit naar 2040. Onder andere uiteraard verklaarbaar door de dubbele vergrijzing. De capaciteit binnen Arkel betreft 14 plaatsen voor intramurale zorg in de Merlinge, waar verpleeghuiszorg wordt geleverd door Rivas. De overige capaciteit van de Peperhof is zelfstandig wonen met soms wellicht ambulante ondersteuning.

Te zien valt dat de behoefte aan complexe zorg naar 2040 in Arkel behoorlijk zal toenemen en de huidige capaciteit hierin niet voorziet. Er is daarom aan te tonen dat de behoefte naar de toekomst een dergelijk complex als voorgesteld in dit plan rechtvaardigt.

Kanttekening hierbij. Binnen alle kernen binnen de gemeente zal de vraag groeien en moet dus aanbod naar de toekomst worden geboden. De vraag is daarom of we het willen centreren binnen Arkel (omdat daar de Merlinge en Peperhof ook al zitten) of we andere kernen willen benutten hiervoor. Dit is mede een politieke afweging. Ook andere oplossingen als verbeteren van de leefomgeving, preventie en signalering etc kunnen een bijdrage leveren aan het opvangen van de groep. Dus een zorgcomplex hoeft niet de enige oplossingsrichting te zijn.

De SVE Group heeft voor wat betreft de doelgroep het volgende aangegeven:

Het zorggebouw is bedoeld voor personen met een gemiddelde tot zware zorgbehoefte die niet meer zelfstandig kunnen wonen en waaraan door de exploitant zorg, structuur en begeleiding wordt gegeven. Deze zorg betreft een compleet zorgpakket, waaronder wassen, aankleden en verpleging kunnen vallen. In het gebouw is dan ook een verpleegpost aanwezig van waaruit 24-uurszorg wordt geboden op basis van de door het zorgkantoor vastgestelde zorgbehoefte. Verder wordt voorzien in een maaltijdservice (ook gezamenlijk), worden verschillende activiteiten en soorten dagbesteding aangeboden en zijn daarvoor meerdere gemeenschappelijke ruimten aanwezig. Uiteraard zijn de zorgunits (kamers) ingericht op deze zorgbehoefte. Het zorggebouw is feitelijk een kleinschalig verpleeg- of verzorgingstehuis.

Los van de op zorg gerichte inrichting van het zorggebouw, geldt ter objectivering van de zorgfunctie dat de bewoners van het zorggebouw een door het CIZ vastgesteld recht op Wlz-zorg moeten hebben. Het gaat dan om de (voormalige) zorgzwaartepakketten 4 tot en

met 8, die inmiddels zijn hernoemd naar zorgprofielen. In dit geval betreft het dan zorgprofiel 'verpleging en verzorging', categorie 4 tot en met 8. In bijlage A bij artikel 2.1 van de Regeling langdurige zorg zijn deze zorgprofielen omschreven. Voor het meest 'lichte' zorgprofiel (vv 4) geldt als uitgangspunt dat sprake is van een structurele behoefte aan zorg, op meerdere momenten per dag. Verplichte afname van zorg wordt ook als voorwaarde gesteld in de huurovereenkomst.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,
De secretaris, De burgemeester,

Leon Anink Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden

