

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Startnotitie Festina Lente, Assendelft

Gevraagd besluit

Akkoord te gaan met de 'Startnotitie Festina Lente Assendelft', inhoudende:

- a. een initiatief voor sloop-nieuwbouw van het verpleeghuis Festina Lente aan de Beemsterstraat te Assendelft.
 - b. de uitgangspunten, ambities en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbinnen voor Festina Lente een ruimtelijk programma van eisen (RPvE) dient te worden ontwikkeld.
 - c. de uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Festina Lente richt zich op zorgbehoevende ouderen, vaak dementerend. Zij hebben 24 uur per dag zorg nodig. Dit is de groep mensen die op dit moment in aanmerking komen voor een plek in het verpleeghuis. Het bestaande gebouw is voor deze groep mensen en voor het personeel in de toekomst niet langer geschikt. Dat blijkt uit onderzoek door Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland wil graag hun zorg voor deze groep mensen verbeteren. En zorgwoningen bouwen die beter passen bij de huidige eisen en behoeftes van bewoners.

De gemeente heeft nu, aan het begin van dit proces, een startnotitie gemaakt. Hierin staat beschreven wat in grote lijnen het initiatief van Woonzorg is. Dit is nog geen concreet plan, maar slechts een initiatief. Ook staat erin welke uitgangspunten en ambities voor dit project belangrijk zijn. Daarnaast beschrijft de startnotitie hoe de bewoners en de buurt worden betrokken in de ontwikkeling van het plan.

Aanleiding

Woonzorg, eigenaar van het pand, heeft aan de hand van enkele globale modellen haar plannen aan de gemeente voorgelegd. Het betreft een plan voor sloop-nieuwbouw van het bestaande zorgcomplex (excl. de 12 appartementen en 6 woningen). Het beoogde programma bestaat uit ca. 80-90 nieuwe zorgeenheden. De doelgroep voor Festina Lente bestaat uit zorgbehoevende ouderen in hun laatste levensfase, vaak dementerend en niet zelfredzaam. Er is sprake van 24 uur/dag zorg. In het huidige zorgsysteem komen alleen ouderen met een zware zorgvraag in aanmerking voor een verpleeghuisplek. Het bestaande complex is voor deze doelgroep niet geschikt om te wonen en voor het personeel arbo-technisch niet voldoende om goed te kunnen werken, zo blijkt uit onderzoek door Woonzorg Nederland. Functioneel gezien is het niet mogelijk om het huidige gebouw geschikt te maken voor de zwaardere zorgfunctie, de vleugels zijn niet diep genoeg om goede zorggeschikte woningen met badkamers te realiseren.

Beoogd resultaat

1. In eerste instantie een raadsbesluit over de startnotitie, waarin de uitgangspunten voor planontwikkeling zijn beschreven.

En vervolgens:

2. Een uitgewerkt en vastgesteld Ruimtelijk programma van eisen voor Festina Lente waarbinnen een haalbaar plan uitgewerkt kan worden. Het uiteindelijk beoogde resultaat zijn ontwikkelingen die bijdragen aan de zes strategische opgaven voor Zaanstad. In het

bijzonder het kunnen aanbieden van kwalitatieve zorg aan ouderen.

Kader

- *Het initiatiefvoorstel werkwijze 'raad aan de voorkant' (2020/24317 en 2020/5017) en de bijbehorende raadsinformatiebrief (2021/27769 en de bijlage 2021/18208). De raad en het college hebben afspraken gemaakt dat de raad zoveel mogelijk tijdens een proces van voorbereiding 'aan de voorkant' zal worden betrokken. De raad heeft daartoe op 28 mei 2020 een initiatiefvoorstel vastgesteld.*
- *MAAK.Zaanstad (2016/114615)*
- *Perspectief MAAK.Noord 2021/12774*

Diverse beleidsdocumenten (zie paragraaf 2.2 startnotitie)

Argumenten en afwegingen

Duurzaam kwalitatieve zorg in relatie tot cultuurhistorische waarden

Er is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd door een onafhankelijk en erkend bureau waaruit blijkt dat het gebouw geringe tot redelijke cultuurhistorische waarden bezit. Woonzorg Nederland wil graag de zorg voor hun zware doelgroep toekomstbestendig maken en een verpleeghuis realiseren die voldoet aan de hedendaagse standaarden voor haar bewoners en medewerkers. De bestaande gebouwstructuur voldoet niet aan de eis voor kwalitatieve zorg en de huidige standaarden die hierbij horen. Gezien het belang van het behoud van kwalitatieve zorg in Assendelft, waarbij de bewoners en medewerkers kunnen wonen en werken in omstandigheden die aan de moderne vereisten voldoen, wordt geadviseerd om mee te werken aan een sloop-nieuwbouw initiatief van Festina Lente. Aanbevelingen vanuit het rapport cultuurhistorische verkenning alsook de aanbevelingen vanuit team erfgoed voor uitwerking van de plannen zijn zoveel mogelijk overgenomen in de startnotitie.

Plan past niet binnen bestemmingsplan

De richting van het ingediende initiatief past niet binnen het bestaande bestemmingsplan en verlangt een nieuwe ruimtelijke procedure. Door de startnotitie krijgt de raad een 'vooraankondiging' dat zij op enig moment in haar vergadering een voorstel krijgt voorgelegd om de bestemming te wijzigen.

Startnotitie vormt een helder startpunt

Door deze startnotitie vast te stellen wordt aan de voorkant duidelijkheid gegeven over de verwachtingen rond het project, zowel inhoudelijk als procesmatig. De startnotitie helpt om te komen tot een succesvolle ontwikkeling waarop omgeving en bestuur goed zijn aangesloten

Draagvlak

De initiatiefnemer (Woonzorg) heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de verkenningfase en het uitvoeren van een parkeertelling en bomenonderzoek middels brieven.

Ook is het project Festina Lente onderdeel geweest van de Expeditie dag MAAK.Noord op zaterdag 10 september 2022. Hier konden geïnteresseerden al aandachtspunten meegeven die worden meegenomen in de definitiefase.

Verder geldt dat de initiatiefnemer een participatieplan opstelt. De gemeente heeft een participatieprotocol (bijlage 2) ontwikkeld en verlangt dat de ontwikkelaar met een gedegen plan komt om daar invulling aan te geven. Dit plan wordt in de haalbaarheidsfase door de initiatiefnemer opgesteld in afstemming met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur van Zaanstad. Zie voor meer informatie paragraaf 6.2 in de startnotitie.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Er wordt met de initiatiefnemer afspraken (intentieovereenkomst) gemaakt over de kosten voor het begeleiden van het plan en om tot een Ruimtelijk Programma van Eisen te komen. Na het vaststellen van het Ruimtelijk programma van eisen worden er verdere financiële afspraken gemaakt met de initiatiefnemer in de vorm van een anterieure overeenkomst. Dit is de verplichting tot kostenverhaal door de gemeente bij de ontwikkelende partij.

Juridische consequenties

Het raadsbesluit over de startnotitie heeft nog geen juridische consequenties, omdat het pas het startschot voor het uitwerken van de haalbaarheid van het project is. De afspraken over de ontwikkeling - tussen initiatiefnemer en de gemeente - worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en in een later stadium een anterieure overeenkomst.

Communicatie/vervolgtraject

De omwonenden worden middels een brief op de hoogte gesteld van de behandeling van de startnotitie in de gemeenteraad. Dit gebeurt na bespreking van de startnotitie in het college B&W en voor behandeling in Zaanstad Beraad. Na vaststelling van de startnotitie in de gemeenteraad worden de huidige bewoners, omwonenden en overige belanghebbenden uitgenodigd voor een eerste participatiebijeenkomst. De initiatiefnemer bespreekt samen met de procesmanager, wijkmanager en communicatieadviseur wie hiervoor uitgenodigd worden. Ook stelt de initiatiefnemer in de definitiefase een participatieplan op dat door de gemeente wordt beoordeeld.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

Akkoord te gaan met de 'Startnotitie Festina Lente Assendelft', inhoudende:

- a. een initiatief voor sloop-nieuwbouw van het verpleeghuis Festina Lente aan de Beemsterstraat te Assendelft.
- b. de uitgangspunten, ambities en de reeds eerder vastgestelde beleidskaders waarbinnen voor Festina Lente een ruimtelijk programma van eisen (RPvE) dient te worden ontwikkeld.
- c. de uitgangspunten voor het communicatie- en participatieproces.

In de vergadering van 1 december (donderdag) - 2022

De griffier,

De voorzitter,