

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	BW-010600
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/17/043420
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Initiatief groepszorgwoning Meijbaan 8.

Voorstel


- In principe met het planvoornemen om te komen tot een groepszorgwoning aan de Meijbaan 8 middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) tot uiterlijk 1 december 2017 in te stemmen.

Inleiding

Door de heer Smolenaers van Thallia groep is namens de eigenaar de heer Van Hest, het verzoek ingediend om ter plaatse van de woning aan de Meijbaan 8 een groepszorgwoning te ontwikkelen.

De groepszorgwoning voorziet in een woonruimte voor 8 alleenstaande senioren/oudere echtparen die kwalitatief hoogwaardig en in een veilige omgeving willen wonen met een hoogwaardig serviceniveau en persoonlijke zorg op maat. De bedoeling is dat zorg en service dusdanig worden geboden, dat de bewoners nooit naar een verpleeghuis of andere instelling hoeven te verhuizen.

De bewoners beschikken over een eigen slaapsuite met sanitair. Verder kan gebruik gemaakt worden van gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, eetkamer, woonkamer, bibliotheek, televisiekamer, fitnessruimte en zwembad. Het betreft kortom een luxe woonvoorziening. De filosofie van deze voorziening is uiteengezet in een notitie van Home Instead Thuiservice Midden-Limburg, welke als bijlage is bijgevoegd. De voorziening richt zich verder op het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en waar nodig ondersteuning ontvangen. Doordat in een groep wordt gewoond, wordt het risico op eenzaamheid minder.

Weert, 21-04-2017 De directeur, 	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FYE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		Vergadering B&W van 09-05-2017					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 5

De secretaris,

 9.5.17

Brief aanpassen iom portefeuilleh.

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1



De bedoeling is beleggers te vinden die investeren in het concept en de groepszorgwoning in de verhuur te zetten.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Wonen'. De inhoud van het hoofdgebouw mag ingevolge het bestemmingsplan maximaal 750 m³ bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen. In dit geval wordt uitbreiding van het hoofdgebouw voorzien naar 1.500 m³ en uitbreiding van de bijgebouwen naar 300 m². Het planvoornemen voldoet derhalve niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

Wij staan open voor nieuwe initiatieven en faciliteren de woonwensen van onze inwoners voor zover passend binnen ons beleid.

Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Het initiatief voldoet aan het woonbeleid, zoals vastgelegd in beide structuurvisies. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Op de locatie Meijbaan 8 staat één woning. Deze wordt gesloopt. De groepszorgwoning krijgt na realisatie één huisnummer. Er is hier dus sprake van het 1 erbij - 1 eraf principe. Het initiatief is vernieuwend, speelt in op de vergrijzing en het beleid om mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis te laten wonen. Het wonen in een groep beperkt het risico op vereenzaming. Het betreft een initiatief in het luxe segment. Een dergelijke voorziening is in Weert nog niet aanwezig.

1.2 Het initiatief voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is vastgelegd dat de inhoud van burgerwoningen in principe mag worden uitgebreid van 750 m³ naar 1.000 m³. In dit bestemmingsplan alsmede in de kruimelgevallenregeling is een mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte bijgebouwen te vergroten van 150 m² naar 300 m². Tot slot is in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert de mogelijkheid opgenomen om een woning te vergroten van 1.000 m³ naar 1.500 m³ middels een herziening van het bestemmingsplan. Dit alles onder het 'voor wat hoort wat' principe, dat wil zeggen dat er compensatie plaats dient te vinden. Deze compensatie kan op verschillende manieren plaatsvinden, zoals door sloop van voormalige agrarische bebouwing (duurzame ontstening), natuurontwikkeling in de beekdalen of door een bijdrage aan het Kwaliteitsfonds Buitengebied. De Participatiegroep Groen werkt projecten uit die in het buitengebied gerealiseerd worden, waarbij sprake is van nieuw groen dat duurzaam in stand gehouden wordt. Deze projecten kunnen (deels) gefinancierd worden uit dit Kwaliteitsfonds Buitengebied.

1.3 Het initiatief speelt in op de regionale prestatieafspraken met corporaties, huurdersbelangenverenigingen en gemeenten.

In de regionale prestatieafspraken is vastgelegd dat partijen met elkaar passende antwoorden willen vinden voor de veranderende zorgbehoeften en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke aanpassingen in de woonomstandigheden van zorgvragers. Daarnaast willen partijen kansen benutten voor slimme oplossingen die aansluiten bij de behoefte van de zorgvrager. Goede voorbeelden en ervaringen vanuit de verschillende lokale situaties worden regionaal gedeeld, ter inspiratie van de overige partijen. Ontwikkelingen in de zorg maken het noodzakelijk dat nieuwe zorgconcepten ontwikkeld worden, waarbij ouderen meer en langer zijn aangewezen op zorg in de eigen omgeving. Gemeenten, huurdersorganisatie en woningcorporaties vinden het belangrijk dat initiatiefnemers zelf een rol nemen bij het vorm geven aan een zorgzame buurt.

Partijen stimuleren, faciliteren en ondersteunen initiatieven waar nodig, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. Dit initiatief komt hieraan tegemoet.

1.4 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot een half jaar.

Om te voorkomen dat er slapende principetoestemmingen ontstaan wordt geadviseerd hieraan een termijn van een half jaar, tot 1 december 2017, te verbinden.

Kanttekeningen en risico's

Voorkomen dient te worden dat er een soort van luxe wellness-voorziening ontstaat. Uit de ingediende stukken blijkt dit niet het geval. Het is niettemin wel belangrijk het gebruik goed te regelen. Daarom wordt geadviseerd eerst het bestemmingsplan te herzien. Hierin wordt het toegestane gebruik vastgelegd. Daarna kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De leges voor het bestemmingsplan bedraagt € 5.881,78 (prijspeil 2017). Deze kosten komen boven op de bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedraagt € 817,09 (prijspeil 2017). Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan wanneer de ontwikkeling door gaat.

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst aangegaan.

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is compensatie nodig. De waarde die de compensatie moet hebben wordt als volgt berekend:

Hoofdgebouw, uitbreiden van 750 m ³ naar 1.000 m ³ :	250 x € 100,- = € 25.000,-
Hoofdgebouw, uitbreiden van 1000 m ³ naar 1.500 m ³ :	500 x € 150,- = € 75.000,-
<u>Bijgebouwen, oppervlakte vergroten 150 m² naar 300 m²:</u>	<u>150 x € 100,- = € 15.000,-</u>
Totale waarde compensatie	€ 115.000,-

Er bestaat de mogelijkheid om de compensatie af te kopen door de benodigde bijdrage ten goede te laten komen aan het Kwaliteitsfonds Buitengebied. In het kader van de uitwerking van het plan vindt hier nog overleg over plaats met initiatiefnemer.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer dient eerst een bestemmingsplan te laten maken. Dit dient als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd te worden. Initiatiefnemer krijgt tot 1 december 2017 de tijd dit ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over uw besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

RB: Anouk Beurskens, Marjo Beeren, Anouk Cramers
VTH: Chantal Dikotter
PIF: Erik van de Goor (i.v.m. huisnummering)

Extern:

De heer Smolenaers van Thallia Groep en de heer Beelen van Beelen CS Architecten.

Bijlagen

1. Principeverzoek in de vorm van een verzoek vooroverleg met nadere toelichting.
2. Afbeeldingen locatie Meijbaan 8.
3. Concept antwoordbrief met bijlage.

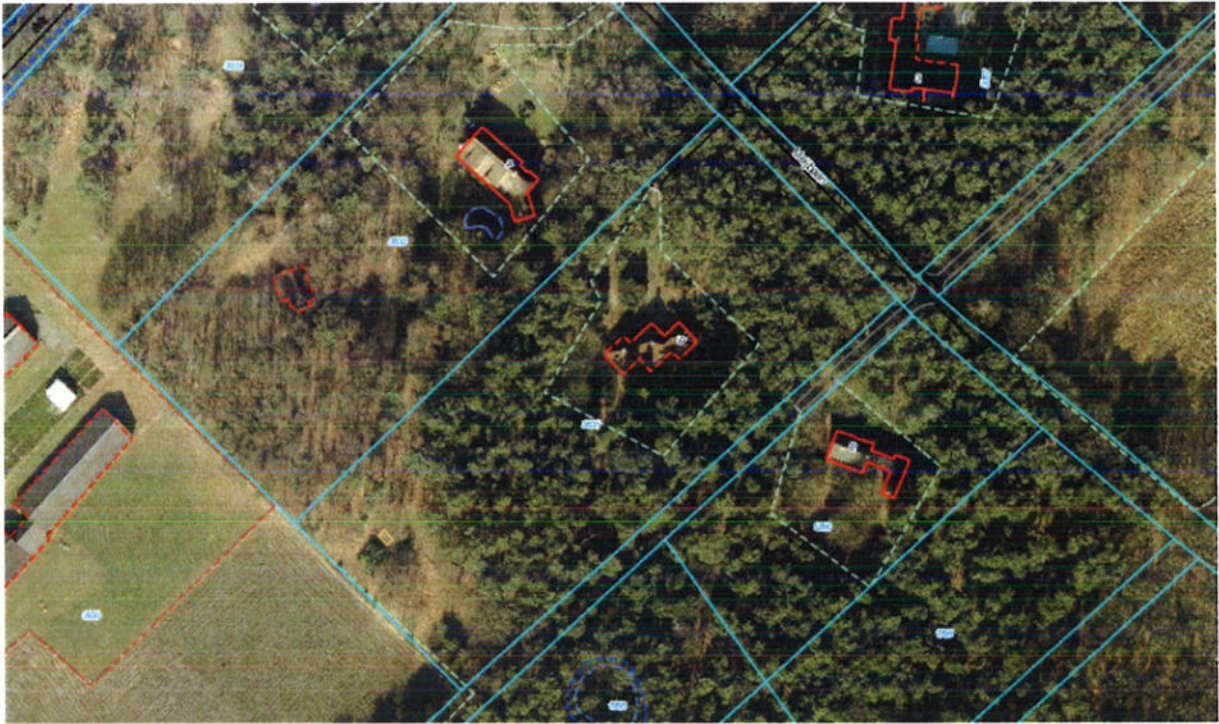
Afbeeldingen Meijbaan 8



Kadastrale situatie Meijbaan 8



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011



Luchtfoto Meijbaan 8



Vogelvlucht foto Meijbaan 8



Streetview Meijbaan 8

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangsrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbeltelbepaling moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.