

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	DJ-1509018
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 1509015
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek Stienestraat 63-65.

Voorstel

In principe met het planvoornemen voor een woon- en zorghuis met een capaciteit van 32 eenheden aan de Stienestraat 63-65 in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 juli 2022.

Inleiding

Door Woon- en Zorghuis Scheyvenhof is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een Woon- en Zorghuis aan de Stienestraat 63-65 met een capaciteit van 32 eenheden, geschikt voor 34 personen. Naast bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn ondersteunende functies voorzien, zoals ruimte voor fysio, huisarts en personeel alsmede facilitaire functies zoals opslag, wassen en drogen. Vanwege de ligging aan een fietsroute is een fietscafé, als onderdeel van het concept, een gewenste aanvulling op het initiatief.

Het verzoek heeft betrekking op een perceel van 54.630 m², waarop 2 woningen aanwezig zijn en dat voor verreweg het grootste deel als een park is ingericht, met vele bomen en gazons. Bij een woning, Stienestraat 63, staat een vervallen schuur.

De initiatiefnemers hebben voor Weert gekozen om een tweede woon- en zorghuis te realiseren, aangezien in Scheyvenhof een aantal Weertenaren verblijven en er een wachtlijst van Weertenaren is. De wachtlijst groeit.

Ter plaatse van de Stienestraat 63-65 is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bos' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bostuin'. De bedoeling is om de nieuwe zorgvoorziening op de locatie van Stienestraat 65 te bouwen. Het was de bedoeling om binnen het vlak van de woonbestemming te blijven, echter uit een scan naar

Weert, 18 november 2021	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

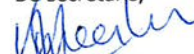
In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 30 november 2021

Nummer: 17

De secretaris,



wegverkeerslawaaai blijkt dat de nieuwbouw ongeveer 27 m in zuidelijke richting verschoven dient te worden vanwege het wegverkeerslawaaai, afkomstig van de A2. Daarmee dient het bestemmingsvlak ook verschoven te worden.

De locatie ligt in de zonerings 'Buitengebied' van de ontwerp Omgevingsverordening Limburg. Daarmee is er geen sprake van een specifiek provinciaal belang.

Beoogd effect/doel

Het doel van het initiatief is te voorzien in huisvesting voor kwetsbare ouderen.

Argumenten

1.1 Er wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de vergrijzing en de wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Het betreft een uniek concept, vergelijkbaar met het Woon- en Zorghuis Scheyvenhof in de gemeente Leudal. De ervaring in dit huis wordt gebruikt voor het Woon- en Zorghuis in Weert, dat de naam 'Swaentjeshof' krijgt. Wonen, zorg en hospitality worden samengevoegd en er wordt een hogere kwaliteit van leven gehanteerd. Er wordt ingespeeld op 'Uitzicht op iets moois' (leitmotief voor het initiatief) door aandacht te besteden aan beleving, persoonlijke aandacht en het maken van contact met de buitenwereld. Bewoners en familie worden ontzorgd. Aan gastvrijheid wordt veel aandacht besteed.

1.2 Er is sprake van scheiden van wonen en zorg.

Het concept betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT's) en hiervoor is een CIZ-indicatie nodig. De zorg valt onder de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Er wordt zodoende geen aanspraak gemaakt op de Wmo. Verder ontlast de voorziening de druk op de intramurale zorg.

1.3 Het initiatief speelt in op de vergrijzing.

Door de vergrijzing neemt het aantal kwetsbare ouderen toe. In Weert zijn de afgelopen 2 decennia 4 grote woonzorgcomplexen gerealiseerd. De voormalige verzorgingshuizen zijn omgebouwd tot (groeps)wonen voor mensen met een zwaardere indicatie (PG en somatiek). Mensen dienen langer zelfstandig thuis te blijven wonen, ook als zich beperkingen voor doen. Evengoed neemt het aantal ouderen met een zwaardere beperking toe en zijn er wachtlijsten ontstaan. Deze toename zal de komende decennia (tot ca. 2050) nog duren, vanwege de vergrijzing van de babyboom generatie. Aanvullend zijn in Weert nog ongeveer 450 plaatsen in een intramurale setting (beschermd wonen) nodig in de periode tot 2050. Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

1.4 Het initiatief voldoet aan de strategische visie Werken aan Weert 2030.

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor iedereen': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten. Het planvoornemen betreft een woon- en zorghuis in een speciale setting, in het groene buitengebied en is voor de gemeente een nieuwe woonvorm.

1.5 Initiatiefnemers hebben ervaring in het woonzorgconcept.

De ervaring die in Scheyvenhof is opgedaan wordt toegepast in Weert. Op basis van het programma van eisen zijn de gewenste functies met afmetingen bekend. Er is echter nog geen uitwerking. Dat volgt de komende maanden en zal in overleg met de gemeente plaatsvinden, zodat een optimale inpassing geborgd wordt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Onderbouwd dient te worden dat er geen (milieu)belemmeringen zijn.

Een globale toets heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn als gevolg van het wegverkeerslawaaai, indien de maatschappelijke voorziening in zuidelijke richting wordt verplaatst. Dit dient in het bestemmingsplan nader onderbouwd te worden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Met deze wet is de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling aangegeven. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een meldingsnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit betekent dat een ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende meldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De ontwikkeling dient onder de module 'overige (gebouwde) functies' van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert benaderd worden. Er is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd, aangezien de bebouwing toeneemt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om elders groen/bos te realiseren ter compensatie van de toename van de bebouwing op het perceel Stienestraat 63-65. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage dient nog bepaald te worden. Aan de module 'overige (gebouwde) functies' is geen vast bedrag gekoppeld, maar dient het bedrag van de meest passende module te worden toegepast. Dit wordt naar verwachting 'Wonen'. In de bestaande situatie is er sprake van 751 m² / 2.690 m³ bebouwing. In de nieuwe situatie is er (indicatief) sprake van 2.576 m² / 8.366 m³ bebouwing. In overleg met initiatiefnemer en op basis van het daadwerkelijke plan wordt de te betalen bijdrage bepaald. De bijdrage komt ten goede van de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied.

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer aangegaan.

Duurzaamheid

De ontwikkeling is niet alleen technisch duurzaam, het betreft een duurzame woonvorm die inspeelt op de vergrijzing. Verder wordt initiatiefnemer verzocht zoveel als mogelijk met open verharding te werken. Water dient op eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Verder wordt verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaatadaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

Uitvoering/evaluatie

Initiatiefnemer wordt tot 1 juli 2022 de tijd gegeven een ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Met de Tijdelijke Aanvullende Maatregelen Omgevingsplan krijgen gemeenten de mogelijkheid om nog tot 1 jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, naar verwachting op 1 juli 2022, bestemmingsplannen in procedure te brengen conform de huidige werkwijze. Hiervoor is door het rijk gekozen om de continuïteit in de dienstverlening van gemeenten te borgen.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd middels bijgaande brief. Hierin wordt tevens verzocht om met de omgeving en de wijkraad Hushoven/Laarveld in overleg te treden.

Overleg gevoerd met

Intern:

Het initiatief is besproken in het Intaketeam met Marjo Beeren, Werner Mentens, Joyce Zeeuwen, Dirk Franssen, Roy Thijssen, Michel Siersma, Helen van Bodegom
OCSW: Saskia Doek

Extern:



Bijlagen: ?

1. Principeverzoek
2. Antwoordbrief
3. Afbeeldingen locatie