

Woon- en Zorghuis Scheyvenhof B.V.

Weert, 30 november 2021

Onderwerp : principeverzoek Woon- en Zorghuis Swaentjeshof  
Uw kenmerk :  
Ons kenmerk : 1509015/1509026

Beste 

Op 14 oktober 2021 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op het realiseren van Woon- en Zorghuis Swaentjeshof aan de Stienestraat 63-65 met een capaciteit van 32 eenheden, geschikt voor 34 personen. Naast bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn ondersteunende functies voorzien. Vanwege de ligging aan een fietsroute is een fietscafé, als onderdeel van het concept, een gewenste aanvulling op het initiatief.

### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe met de ontwikkeling van een woon- en zorghuis aan de Stienestraat 63-65 met een capaciteit van 32 eenheden met bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen en een fietscafé in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

### **Bestemmingsplan**

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'. Het bestemmingsplan laat de voorgenomen ontwikkeling niet toe.

### **Motivering**

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

### **Aandachtspunten**

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

Een globale toets heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn als gevolg van het wegverkeerslawaai, 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 aanmeldingsnotitie 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 aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

### **Overeenkomst**

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst met u aangaan.

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 m<sup>2</sup> / 2.690 m<sup>3</sup> bebouwing. In de nieuwe situatie is er (indicatief) sprake van 2.576 m<sup>2</sup> / 8.366 m<sup>3</sup> 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.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het vaststellen van een bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan dient uiterlijk 1 juli 2022 te zijn ingediend.

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een bestemmingsplan. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

### **Leges**

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.210,00. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd zijn voor de procedure van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad. € 1.210,00 wordt u separaat toegezonden.

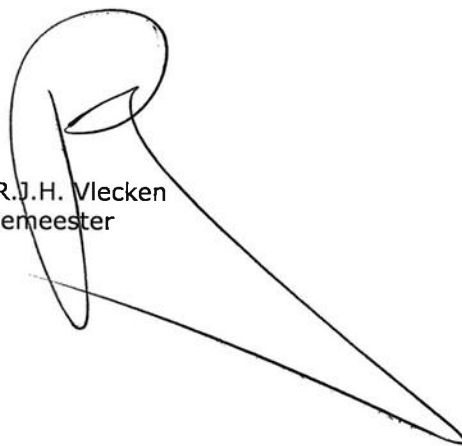
### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



drs. M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

## **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 € 6.299,00 (prijsspeil 2021). 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.
  1. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
  2. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
  3. 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 antidubbelbepaling moet luiden.