

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1607663
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1527378
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45'.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Realisatieovereenkomst tussen gemeente Weert en Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V. / Haex – Roost Beheer B.V. betreffende het realiseren van een groepszorgwoning op de locatie Doolhofstraat 45 te Weert'.
2. In te stemmen met het toevoegen van de bijdrage van € 25.092,- aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds.
3. In te stemmen met het reserveren van de inkomsten uit grondverkoop van € 51.925,- voor bodemsanering (kosten ca. € 20.000,-), na sanering worden de resterende middelen toegevoegd aan de exploitatie Vastgoed.

Aan de raad voorstellen:

4. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
6. Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' is op 11 januari 2022 behandeld door uw college. Na behandeling is de commissie R&E heeft het college geadviseerd het voorstel niet te behandelen in de raad van 9 februari 2022, vanwege de vele vragen die na bespreking in de commissie R&E gesteld zijn. In voorliggend voorstel is op de onderdelen waar vragen over gesteld zijn nader ingegaan.

Het college heeft op 13 april 2021 in principe ingestemd met het verzoek van Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V. voor de realisatie van een groepszorgwoning aan de

Weert, 19 maart 2022	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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 5 april 2022

Nummer: 14

De secretaris,

Doolhofstraat 45 middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Het college heeft op 5 oktober 2021 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het college heeft op 2 november 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Het terrein ligt braak. De locatie kan een impuls gebruiken. Op de locatie lag in het verleden een binnenplanse afwijking voor de bouw van 6 woningen. Om dit plan te realiseren waren twee percelen van de gemeente nodig. In het kader van het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte is de mogelijkheid voor 5 woningen op het gemeentelijk eigendom vervallen. De bouw van één woning is verzekerd doordat tijdig een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze vergunning is verleend. De woning is niet in aanbouw genomen. Tegenover de locatie ligt het hospice.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Op een gedeelte van de locatie, naast nummer 43, ligt een bouwvlak voor de bouw van een woning, voor het overige is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanwezig. Aan de straatzijde is de bestemming 'Wonen' (onbebouwd). Dit laatste betreft een perceel dat verkocht wordt door de gemeente.

Beoogd effect/doel

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd voor mensen met een beperking.

Argumenten

1. Er is een overeenkomst aangegaan.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over financiële bijdragen die overeengekomen zijn, over de verkoop van een gemeentelijk perceel, over de sanering van de vervuiling, over verhaal van planschade en over het intrekken van een vergunning voor de bouw van een woning. Een bijdrage in verband met ruimtelijke ontwikkelingen is overeengekomen aangezien er als gevolg van de ontwikkeling meer bebouwing wordt toegelaten dan in de huidige situatie het geval is. Dit is conform ons beleid.

2. Er is een bijdrage aan het Voorziening Stedelijk Groenfonds overeengekomen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds). Het college dient te besluiten de te ontvangen middelen aan deze voorziening toe te voegen.

3. De gemeente verkoopt een perceel.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoop. Het college dient te besluiten dat de inkomsten uit de verkoop van het perceel, met aftrek van de kosten van bodemsanering, aan de exploitatie Vastgoed worden toegevoegd.

4.1 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. Er worden 19 eenheden gerealiseerd met een oppervlakte van 54 – 66 m², met een eigen woonkamer met pantry, slaapkamer en badkamer. Een

aantal eenheden is geschikt voor 2 personen. In het gebouw zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig, te weten een leefkeuken/woonkamer, gemeenschappelijke buitenruimte en berging. De woonvorm is bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Op grond van de Woningwet is dit soort zorgvastgoed een DAEB-activiteit (Diensten van Algemeen Economisch Belang, waar sociale huurwoningen onder vallen). De zorgaanbieder zal de toewijzing van de woningen verzorgen. Hiermee wordt geborgd dat de behandelingen en ondersteuningsbehoefte van nieuwe bewoners goed wordt afgestemd op de behoefte van bestaande bewoners zodat er synergie-voordelen ontstaan.

Er is een grote behoefte aan dit soort woningen. Land van Horne heeft de behoefte berekend op ruim 900 woningen voor de gemeente Weert in de periode tot 2050 en we lopen enkele honderden woningen 'achter'. Deze opgave is enorm groot en dient gedeeltelijk in de bestaande woningvoorraad opgevangen te worden door aanpassing van woningen. Waar nieuwbouwmogelijkheden op passende locaties zijn dienen deze gekoesterd te worden, ruimte is tenslotte schaars. Het is niet of deze locatie of een andere locatie. De opgave is zo groot dat het én én is.

De vergrijzing legt een groot beslag op de kwalitatieve woningbehoefte: levensloopbestendige woningen, gestapeld of grondgebonden, daar ligt nog een flinke opgave. Dit blijkt ook uit het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek. Uit dit onderzoek is ook gebleken dat deze opgave vele malen groter is dan de opgave voor bijvoorbeeld jongerenhuisvesting, die per saldo nagenoeg nihil is. Jongeren weten de weg naar zelfstandige huisvesting te vinden, dat hebben we onder andere gezien bij de appartementen die afgelopen jaar in de binnenstad zijn opgeleverd. Uit het jaarlijkse MPG, dat door uw raad wordt vastgesteld, blijkt dat starters de weg naar een koopwoning goed weten te vinden. Afgelopen jaar (2021) zijn 744 woningen notarieel getransporteerd, waarvan 283 woningen door koopstarters zijn gekocht (informatie van het Kadaster). Dat is 38% van de transacties. Dit onderstreept het feit dat in de bestaande woningvoorraad veel voor starters bereikbare woningen aanwezig zijn. Het instrument starterslening, waarvan in 2021 31 huishoudens gebruik gemaakt hebben, geeft koopstarters een steun in de rug.

4.2 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.

Dit betekent dat de bewoners de wooneenheid huren van de eigenaar. Er kan aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag. De zorgaanbieder biedt via het Volledig Pakket Thuis de zorg aan. Dit is afwijkend van de bestaande intramurale zorgvoorzieningen in Weert waar de zorgaanbieder tevens het vastgoed huurt. Het voorliggend concept geeft invulling aan de nieuwe inzichten ten aanzien van scheiden van wonen en zorg. Hij rijk zet in op deze manier van scheiden van wonen en zorg. Er is in verband met de vergrijzing een enorme vraag naar deze vorm van wonen: beschut wonen. Een voordeel van deze woonvorm is dat de bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen in plaats van in een zorgcentrum waar 24-uurs zorg aanwezig is. Er komt een algemene ruimte om het "naberschap" te stimuleren, met onder andere een leefkeuken/gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners samen kunnen koken, waar activiteiten plaats kunnen vinden maar bijvoorbeeld ook voor fysio-oefeningen. Naberschap ontlast de zorg. Deze algemene ruimte is cruciaal voor het functioneren van de groepszorgwoning.

Een gemeenschappelijke ruimte is cruciaal voor het functioneren van het complex, maar ook voor het ontlasten van de zorg en het kosten efficiënter maken daarvan. Het betreft zoals eerder aangegeven scheiden van wonen en zorg. De zorgaanbieder huurt zodoende geen (deel van het) vastgoed. In eerste instantie is uitgegaan van een complex met 12

eenheden. Destijds was er nog geen concrete zorgaanbieder in beeld. Bij de verdere doorontwikkeling is een zorgaanbieder in beeld gekomen en is gesproken over de voorzieningen die nodig zijn om het functioneren van het complex haalbaar te maken. Het betreft onder andere een gemeenschappelijke ruimte met volledige keukenvoorziening zodat er gezamenlijk maaltijden bereid kunnen worden. De ruimte dient ook geschikt te zijn voor activiteiten, fysio-oefeningen, behandelplek, e.d. Dit bespaart verkeersbewegingen naar zorgdiensten. Verder is een gemeenschappelijke buitenruimte nodig. Kortom, nabuurschap is nodig voor het functioneren van het complex, ook vanuit zorgoogpunt.

In het belang van het ontstaan van nabuurschap en zelfredzaamheid (samenredzaamheid) is diversiteit nodig en is een groep van 12 bewoners te klein. Met 19 bewoners gaat dit wel lukken. Dit leert de ervaring elders in den lande. De eenheden zijn niet kleiner geworden met het verhogen van het aantal, er is gedeeltelijk een verdieping op geplaatst.

4.3 Het planvoornemen is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plangebied betreft een braakliggend terrein, dat in eigendom is geweest van een projectontwikkelaar, die het voornemen had om 19 grondgebonden woningen op de locatie te bouwen, inclusief het perceel aan de Scheepsbouwkade. De projectontwikkelaar heeft het perceel gesplitst en een deel verkocht als royaal bouwkwavel met een oppervlakte van 2.095 m². Hier is in 2015 de woning Scheepsbouwkade 1 gebouwd. Hier stond in het verleden ook een woning, deze is rond 2012 gesloopt. Het overige deel is braak blijven liggen. Wel is er een vergunning om aan de Doolhofstraat één woning, direct naast nummer 43, te bouwen. Deze vergunning wordt ingetrokken. De locatie heeft een diepte van ongeveer 56 m. Dit is te diep voor een rij grondgebonden woningen aan de Doolhofstraat. Het nieuw te realiseren gebouw ligt losjes op het perceel, met aan beide zijden een afstand van ruim 6 m tot de perceelsgrens. Dit is voldoende om de privacy naar de belendende percelen te borgen, vanwege aanwezige bijgebouwen. Waar wenselijk wordt in overleg met de burens een groene afscherming gerealiseerd. De strook van 6 m wordt als tuin ingericht. Hiermee wordt de woonkwaliteit van de eenheden in de nieuwe groepszorgwoning geborgd. De bestaande woningen aan de Doolhofstraat bestaan uit 2 verdiepingen met kap. De verschijningsvorm van het nieuwe gebouw, gedeeltelijk 3,4 m hoog en gedeeltelijk 6,1 m hoog, is ondergeschikt aan de bestaande woningen, enerzijds omdat de nieuwe groepszorgwoning lager is, anderzijds omdat de nieuwe groepszorgwoning terugliggend gerealiseerd wordt ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Doolhofstraat. Het parkeren voor bezoekers en personeel is aan de voorzijde voorzien, op eigen terrein. Een bestaande inrit wordt hiertoe verplaatst. Hierdoor blijft de parkeercapaciteit in de openbare ruimte gelijk. Tot slot wordt een gemeenschappelijke ruimte inpandig gerealiseerd, hetgeen noodzakelijk is voor de doelgroep.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 2.540 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.200 m². Het bebouwingspercentage bedraagt zodoende 47%.

4.4 Het initiatief speelt in op de vergrijzing.

Het aantal ouderen neemt toe en ouderen blijven langer leven (dubbele vergrijzing). Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

4.5 Het initiatief past binnen 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 groepszorgwoning en is voor de gemeente een nieuwe woonvorm.

4.6 De vergunning voor de bouw van een woning wordt ingetrokken.

Wanneer het bestemmingsplan wordt herzien betekent dit niet automatisch dat de vergunning voor de bouw van een woning vervalt. Deze dient te worden ingetrokken. Dit

vindt plaats onder de voorwaarde dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Hierover zijn afspraken in de overeenkomst gemaakt.

4.7 In het raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is. Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

5. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen. Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

6. Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er is sprake van bodemverontreiniging.

Zowel op de percelen van de gemeente als op het perceel van initiatiefnemer is sprake van bodemverontreiniging. Het perceel dient nog gesaneerd te worden. Op het eigendom van de initiatiefnemer dient eveneens gesaneerd te worden. Afsproken is dat partijen hierin gezamenlijk optrekken en dat elke partij de kosten van de sanering van het eigen perceel dragen. Dit is dezelfde aanpak als bijvoorbeeld bij de sanering van het stadspark, waar een gedeelte van de sanering op privaat terrein heeft plaats gevonden. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de kosten van de sanering van zijn/haar eigendom. Er wordt een gezamenlijke BUS-melding gedaan en de sanering wordt gezamenlijk aanbesteed. Hierdoor kunnen kosten bespaard worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Het perceel wordt conform grondprijnsbeleid verkocht voor een bedrag van € 51.925,-. Er dient voor de sanering rekening gehouden te worden met een kostenpost van ongeveer € 20.000,-. Het netto resultaat komt ten goede aan de exploitatie Vastgoed.

Tot slot is vastgelegd dat een bijdrage van € 25.092,- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds) wordt betaald.

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 is verzocht natuurinclusief te bouwen, de tuin klimaatadaptief in te richten en hierbij rekening te houden met biodiversiteit.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 18 mei 2022 zal het plan naar verwachting begin juli 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Omwonenden zijn op 27 oktober 2021 door initiatiefnemer geïnformeerd.

Het college heeft op 3 november 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 10 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

De commissie Cultuurhistorie wijst er op dat achterop dit perceel het tracé van de Weerterbeek loopt. Eventueel benodigd archeologisch onderzoek zal bij de procedure voor de omgevingsvergunning bepaald worden. De commissie adviseert positief over het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Rick Martens, Johan van der Burg, Michel Jans, Marcel Janssen, Werner Mentens, Michel Siersma, Ben van der Aa
VTH: Paul Corpelijn
OCSW: Saskia Doek
Financiën: Mia Aerdt

Extern:

Quattro Bouw en Vastgoedadvies B.V. (initiatiefnemer)
M&A Omgeving B.V. (opsteller bestemmingsplan)

Bijlagen:

Raadsvoorstel

Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Toelichting
Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Regels
Bijlage 3: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Verbeelding
Bijlage 4: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1a Bodemonderzoek Aelmans
Bijlage 5: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1b Aanvullend bodemonderzoek M&A
Bijlage 6: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1c Bodemonderzoek MAH

Bijlage 7: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 9: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 4 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 10: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 5 Quick scan flora en fauna

Bijlage 11: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Limburg Noord

Bijlage 12: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 7 Besluit en aanmeldingsnotitie m.e.r.

Bijlage 13: Reactie provincie Limburg

Bijlage 14: Zienswijze bewoners Scheepsnouwkade

Bijlage 15: Zienswijze bewoners Doolhofstraat

Bijlage 16: Realisatieovereenkomst Doolhofstraat 45

Bijlage 17: Impressies

Bijlage 18: Parkeren, gevels en plattegronden

