

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-1527379
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 1527378
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45'.

## Voorstel

- In te stemmen met het toevoegen van de bijdrage van € 25.092,- aan de Voorziening Stedelijk Groenfonds.
- In te stemmen met het reserveren van de inkomsten uit grondverkoop van € 51.925,- voor bodemsanering (kosten ca. € 20.000,-) en afwaarderen van de boekwaarde van het vast actief (€ 2.045,-), na de sanering en afwaardering worden de resterende middelen verwerkt via de exploitatie Vastgoed.
- Aan de raad voorstellen:
  - Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
  - Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
  - Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

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 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.

Weert, 16 december 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
  Niet akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
  Gewijzigde versie  
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 11 januari 2022

Nummer: 6

De secretaris

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 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 een bijdrage aan Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds).

#### *2 De gemeente verkoopt een perceel.*

In de overeenkomst zijn de afspraken over de verkoop gemaakt. 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.

#### *3.1.1 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. Er worden 19 eenheden gerealiseerd met een oppervlakte van 54 – 66 m<sup>2</sup>, 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.

#### *3.1.2 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. De huur wordt door de bewoners zelf betaald. Er kan aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag.

#### *3.1.3 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.

#### *3.1.4 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.

### *3.1.5 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.

### *3.1.6 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.

### *3.2 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.

### *3.3 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**

### *1.1 en 3.1.1 Er is sprake van bodemverontreiniging.*

Zowel op de percelen van de gemeente als op het perceel van initiatiefnemer is sprake van bodemverontreiniging. Voor de sanering wordt gezamenlijk opgetrokken.

## **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,-. De boekwaarde van de grond bedraagt € 2.045,-, deze wordt afgewaardeerd ten laste van de verkoopopbrengst. 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 9 februari 2022 zal het plan naar verwachting eind maart 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](http://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](http://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, Arjen Obbema, Michel Jans, Marcel Janssen, Werner Mentens, Michel Siersma, Ben van der Aa  
VTH: Paul Corpelijn  
OCSW: Saskia Doek  
Financiën: Edward Salman

### Extern:

Quattro Bouw en Vastgoedadvies B.V.  
M&A Omgeving B.V.

## **Bijlagen:**

1. Raadsvoorstel
2. Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting)
3. Reactie provincie Limburg
4. Zienswijzen
5. Overeenkomst