

zijdeAfdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2098540
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	Zaaknummer: 2098519
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

## Onderwerp

Principeverzoek 't Zonnehuis, Oppergelrestraat 26.

## Voorstel

In principe met de herontwikkeling van 't Zonnehuis, Oppergelrestraat 26, tot een nieuw activiteitencentrum met woningbouw op de verdiepingen (totaal 54 sociale- en middenhuur woningen) in te stemmen door middel van een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro tot uiterlijk 1 september 2023 dan wel tot 1 april 2024 indien dit niet mogelijk blijkt en het plan onder de Omgevingswet in procedure wordt gebracht.

## Inleiding

Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg (PSW) heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van activiteitencentrum 't Zonnehuis, Oppergelrestraat 26, naar een nieuw activiteitencentrum met woningbouw op de verdiepingen (zie bijlage 1). Het gaat om in totaal 54 appartementen, waarvan 12 sociale of middenhuur woningen met een oppervlakte van 85 m<sup>2</sup>, 18 sociale huurwoningen met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en 24 woningen met een oppervlakte van 36 m<sup>2</sup>, per 8 woningen voorzien van een woonkamer/keuken/ontmoetingsruimte. Het voornemen is om een gespikkeld wooncomplex te realiseren, dus voor zowel cliënten van PSW, mensen met een ondersteuningsvraag en reguliere bewoners (starters, senioren). Voor het activiteitencentrum wil PSW in overleg treden met collega zorgaanbieders, scholen, de omgeving en de gemeente met als doel een breder gecombineerd gebruik te bewerkstelligen, waarbij door synergie een optimale meer efficiënte invulling van de ruimten gaat plaatsvinden voor de verschillende doelgroepen.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Maatschappelijk', een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouw- en goothoogte van 6 m. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog' van toepassing.

Weert, 23 mei 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 4 juli 2023

Nummer: 6

De secretaris 

### **Beoogd(e) doel(en)**

Het vervangen van het huidige gedateerde gebouw door een toekomstbestendige voorziening, met woningen, draagt bij aan de strategische waarde 'Goed wonen voor elke doelgroep' en de daarbij gestelde doelen 'tempo houden op bouwontwikkeling' en 'extra woningen bouwen boven op de prognose'. Het nieuwe activiteitencentrum draagt ook bij aan de doelen uit het beleidsplan sociaal domein: 'Meer inwoners blijven op een veilige en verantwoorde manier (langer) zelfstandig wonen' en 'een sterke lokale sociale basis'.

### **Te behalen resultaten**

Kwaliteitsarme bebouwing is gesaneerd, de kwaliteit van voorzieningen is verbeterd en het aanbod sociale- en middenhuur woningen is vergroot.

### **Uit te voeren activiteiten**

Faciliteren initiatief en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. PSW zoekt samenwerking met een corporatie om de woningen te realiseren en exploiteren.

### **Argumenten**

*De locatie is in principe geschikt.*

PSW zoekt al langere tijd naar een locatie voor vervangende nieuwbouw van activiteitencentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26. Het gebouw is gedateerd en voldoet niet meer aan de vereisten als dagactiviteitencentrum voor de (kwetsbare) doelgroep. Het vinden van een andere locatie is moeilijk. Idealiter was dit wel mogelijk, aangezien bij sloop-nieuwbouw tijdelijke huisvesting nodig is. 't Zonnehuis ligt overigens in een prima gebied, in een zone met meerdere (zorg)voorzieningen, o.a. van PSW. De locatie ligt aan de Maaslandlaan, welke eerder als woonzorgzone is aangeduid. Aan de Vogelsbleek ligt het ziekenhuis, in het wijkpark Aan de Bron aan de Graafschap Hornelaan ligt een woonbegeleidingscentrum en activiteitencentrum van PSW, er ligt een activiteitencentrum van PSW aan de Maastrichtstraat, er ligt een woonbegeleidingscentrum van PSW aan de Maaslandlaan 65 en het woonzorgcomplex Nedermaazehof aan de Nedermaaslaan (ouderenzorg) ligt daar naast. Kortom, er liggen veel zorgvoorzieningen in dit gebied. Het idee is ontstaan om op de huidige locatie nieuwbouw te plegen, nu het moeilijk is om een andere locatie te vinden. Dit betekent wel dat een tijdelijke vervangende locatie gezocht moet worden voor het activiteitencentrum, gedurende de bouwfase. Hier wordt samen met de gemeente naar gezocht.

De studie naar nieuwbouw (zie bijlage 2) toont aan dat het gebouw goed ingepast kan worden in de omgeving rekening houdend met de bestaande groenstructuur en omliggende bebouwing. De nieuwbouw wordt alzijdig ontworpen en is geleed. Aan de zijde van de Maaslandlaan wordt het gebouw 4 verdiepingen hoog, aan de zijde van de Baroniestraat wordt het gebouw 3 verdiepingen hoog. Dit is hoger dan de bebouwingshoogte van maximaal 6 m, zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd. In het planvoornemen is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur en met de omliggende bebouwing. Aan de noordzijde (zijde Maaslandlaan) ligt sporthal Aan de Bron tegenover de locatie, aan de oostzijde (zijde Limburglaan) ligt een winkelstrip met bovenwoningen, aan de zuidzijde (zijde Baroniestraat) liggen een groenstrook, straat en grondgebonden woningen in twee verdiepingen met kap en aan de westzijde (zijde Oppergelrestraat) liggen aan de overzijde van het plangebied grondgebonden woningen in twee verdiepingen met kap. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Oppergelrestraat blijven gehandhaafd, waardoor de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen behouden blijft.

*Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.*

De woningbehoefte richt zich vrijwel geheel op de bouw van levensloopbestendige woningen voor 1-2 persoons huishoudens. Aan deze woningen is veel behoefte. Daarnaast ligt er nog een opgave voor sociale en middenhuur woningen. Het planvoornemen voorziet hier in. Er wordt volledig ingespeeld op sociale en betaalbare woningbouw en voor 100% gebouwd in dit segment. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Woondeal Limburg gemaakte afspraken.

Het plan is met de regiogemeenten afgestemd. Het planvoornemen is opgenomen in de actualisatie van het woningbouwprogramma per 1 januari 2023, waarmee uw college op 4 april 2023 heeft ingestemd.

*Er is sprake van gespikkeld wonen.*

Dit betekent dat de woningen niet enkel bewoond worden door mensen met een beperking, maar ook door reguliere huurders. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede. In het gebouw waar men samenwoont, is daarom ook een aantal ruimtes en voorzieningen opgenomen om elkaar te ontmoeten. Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt. Deze vorm van wonen past bij de woonzorgvisie, die in voorbereiding is.

*Er is sprake van een inbreidingslocatie.*

In algemene zin gaat inbreiding voor uitbreiding. Dit is als zodanig vastgelegd in het rijksbeleid, in de ladder voor duurzame verstedelijking. Herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied heeft de voorkeur. In dit geval is daarvan sprake. Het programma wordt geïntensiveerd door de toevoeging van woningen op de verdiepingen. Dit past bij het beleid om, waar stedenbouwkundig verantwoord, vaker de hoogte in te gaan om woningen toe te voegen. Hiermee wordt openbare ruimte en groen behouden. Initiatiefnemer wordt verzocht invulling te geven aan natuurinclusief bouwen.

*Er wordt gezocht naar medegebruik van het activiteitencentrum.*

In samenspraak met collega zorgaanbieders, scholen, omgeving en gemeente wil de initiatiefnemer nader onderzoeken of een gecombineerd breder gebruik van de begane grond mogelijk is, waarbij door synergie in samenwerking een optimale meer efficiënte invulling van de ruimten kan plaatsvinden. Hierover heeft afzonderlijk contact plaats gevonden met PSW. De mogelijkheden voor gecombineerd gebruik worden betrokken bij de herijking van de maatschappelijke voorzieningenstructuur. Aandachtspunt hierbij is de planning van beide trajecten.

*De principe toestemming wordt in tijd beperkt.*

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn tot 1 september 2023 te verbinden. Mocht het niet mogelijk zijn voor deze datum een ontwerp bestemmingsplan in te dienen, dan dient uitgegaan te worden van een Omgevingsplan. Over de aan te leveren stukken wordt in dat geval contact gehouden met initiatiefnemer. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd, tot 1 april 2024.

## **Kanttekeningen en risico's**

*Het parkeren dient nader onderzocht te worden.*

Het planvoornemen brengt een parkeeropgave met zich mee. Nog onvoldoende is uitgewerkt hoe de parkeeropgave wordt opgelost. Dit dient nader met de gemeente te worden uitgewerkt. Het voorstel om haaks parkeren aan de Limburglaan te realiseren is niet akkoord, in verband met de bomen die gehandhaafd dienen te blijven. Wel is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron een optie die onderzocht kan worden.

*Er dienen milieuonderzoeken te worden uitgevoerd.*

Er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als gevolg van wegverkeer. In de onderbouwing dient overigens op alle relevante milieuaspecten te worden ingegaan.

Initiatiefnemers worden verder gewezen op het volgende. 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 ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht nadat aan de hand van de ingediende aanmeldingsnotitie beoordeeld is of een MER moet worden opgesteld.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Het bestemmingsplan dient in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.559,- (prijspeil 2023). De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte. Indien de procedure in 2024 gaat lopen, nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld en in werking is getreden, wordt de bijdrage gestort in de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving, die de opvolger is van de Voorziening Stedelijk Groenfonds, zulks onder voorbehoud van besluitvorming door de raad.

De gemeente heeft een subsidie van het Rijk toegekend gekregen op grond van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. De subsidie bedraagt € 7.000,- per woning. Om deze subsidie in te kunnen zetten, dienen de woningen uiterlijk 31 oktober 2027 te zijn gerealiseerd én 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar te blijven. Dit betekent dat de woningen aan aandachtsgroepen moeten worden toegewezen. Aandachtsgroepen conform de regeling zijn dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners. Dit wordt in het verdere overleg met PSW nader bekeken. Enkele van deze doelgroepen zijn beoogd. Overigens zal een corporatie de woningen gaan realiseren.

### **Overleg gevoerd met**

#### *Intern:*

Dit planvoornemen is besproken in het Intaketeam met afvaardiging vanuit R&E, OG, VTH en Projecten.

Nadere afstemming heeft plaats gevonden met:

R&E, Frits Lamers, stedenbouwkundige

R&E, Werner Mentens, beleidsadviseur groen, natuur en landschap

R&E, Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit

OCSW, Saskia Doek, strategisch adviseur OCSW

OCSW, Roel Deneer, teamleider OCS (afdeling OCSW)

*Extern:*  
PSW  
Frencken Scholl architecten

### **Participatie**

Er heeft (nog) geen participatie plaats gevonden met de omgeving. Op 11 juli 2023 wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer voor omwonenden en de wijkraad. De gemeente is hierbij aanwezig.

### **Communicatie**

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd door middel van bijgaande brief.

### **Planning**

Initiatiefnemer wordt tot 1 september 2023 de tijd gegeven om een ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Mocht dit niet lukken dan dient de ontwikkeling meegenomen te worden in het Omgevingsplan. In dat geval wordt de termijn met 6 maanden verlengd, tot 1 april 2024.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

1. Principeverzoek 't Zonnehuis Weert
2. Studie nieuwbouw
3. Afbeeldingen Oppergelrestraat 26
4. Antwoordbrief

