

Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 420
6040 AK ROERMOND

Weert, **06 JULI 2023**

Onderwerp: principeverzoek 't Zonnehuis Weert
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2098519/2102360

Beste [REDACTED]

Op 5 april 2023 hebben wij een principeverzoek van u ontvangen. Het verzoek ziet op de herontwikkeling van activiteitencentrum 't Zonnehuis, Oppergerestraat 26, naar een nieuw activiteitencentrum met woningbouw op de verdiepingen. Het gaat om in totaal 54 appartementen, waarvan 12 sociale of middenhuur woningen met een oppervlakte van 85 m², 18 sociale huurwoningen met een oppervlakte van 70 m² en 24 woningen met een oppervlakte van 36 m², 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 wilt u 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. Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe met de herontwikkeling van 't Zonnehuis, Oppergerestraat 26 te 6004 HH Weert op perceel sectie S nummer 4136, naar een activiteitencentrum met 54 appartementen met bijbehorende voorzieningen in te stemmen middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro), tot uiterlijk 1 september 2023. Mocht dit niet lukken dan dient het planvoornemen te worden verwerkt in het Omgevingsplan, in dat geval wordt de termijn met een half jaar verlengd tot

uiterlijk 1 april 2024.

Bestemmingsplan

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.

Motivering

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 dagactiviteiten centrum 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 activiteiten centrum van PSW, er ligt een activiteiten centrum 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 activiteiten centrum, gedurende de bouwfase. Hier wordt samen met de gemeente naar gezocht.

De studie naar nieuwbouw zoals bijgevoegd bij het principeverzoek 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 wij op 4 april 2023 hebben 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. U 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.

Aandachtspunten

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.

Overeenkomst

Ten aanzien van de herontwikkeling van het activiteiten centrum met woningbouw het volgende. Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met u aangegaan. Er dient op basis van een nog aan te leveren grondexploitatie (zie bijlage) inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een residu. In dat geval dient een bijdrage van € 18,- per m² 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.

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 september 2023 te zijn ingediend. 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 met u gehouden. De termijn wordt in dat geval met een half jaar verlengd tot 1 april 2024.

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 € 6.559,- (prijspeil 2023). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 1.256,-. 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. € 1.256,- wordt u separaat toegezonden.

Subsidie

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. De mogelijkheden worden in het verdere proces met u en de corporatie die de woningen gaat realiseren nader bekeken.

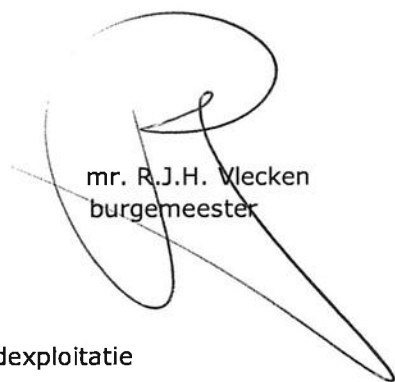
Tot slot

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 e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen:

1. bijlage bestemmingsplan
2. bijlage informatie t.b.v. grondexploitatie

