

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-2262136
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer: 2262135
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende het realiseren van een zorghuis met 34 eenheden aan de Stienestraat 65' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit

Het college heeft op 30 november 2021 in principe ingestemd met het planvoornemen voor het realiseren van een woon- en zorghuis aan de Stienestraat 63-65.

Het plan

Het planvoornemen voorziet in nieuwbouw met 34 zorgeenheden, waarvan er 2 als logeerkamer worden ingezet. Naast bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn ondersteunende functies voorzien, zoals ruimte voor fysio, huisarts en personeel alsmede facilitaire functies zoals opslag, wassen en drogen. Vanwege de ligging aan een fietsroute is een fietscafé, als onderdeel van het concept, een gewenste aanvulling op het initiatief. De woning Stienestraat 63 blijft gehandhaafd.

Het verzoek heeft betrekking op de percelen gemeente Weert sectie Z nummers 262 en 264, tezamen groot 55.100 m², waarop 2 woningen aanwezig zijn en dat voor verreweg het grootste deel als een park is ingericht, met vele bomen en gazons. Bij de woning Stienestraat 63 staat een vervallen schuur.

Weert, 6 november 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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 14 november 2023

Nummer: 14

De secretaris,

De initiatiefnemers hebben voor Weert gekozen om een tweede woon- en zorghuis te realiseren, aangezien in Scheyvenhof in de gemeente Leudal (het eerste zorginitiatief van de initiatiefnemers) een aantal Weertenaren verblijven en er een wachtlijst van Weertenaren is. De wachtlijst groeit.

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'. De bedoeling is om de nieuwe zorgvoorziening op de locatie van Stienestraat 65 te bouwen. Het was de bedoeling om binnen het vlak van de woonbestemming te blijven, echter uit een scan naar wegverkeerslawaaai blijkt dat de nieuwbouw ongeveer 27 m in zuidelijke richting verschoven dient te worden vanwege het wegverkeerslawaaai, afkomstig van de A2. Daarmee dient het bestemmingsvlak ook verschoven te worden.

De locatie ligt in de zonering 'Buitengebied' van de Omgevingsverordening Limburg. Daarmee is er geen sprake van een specifiek provinciaal belang.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 6 november 2023 is besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Doel(en)

Het doel van het initiatief is te voorzien in huisvesting voor kwetsbare ouderen. Het doel is verder tempo te houden op bouwontwikkeling.

Resultaten

Een onherroepelijk bestemmingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

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 wordt ingespeeld op een nichemarkt en het is 'powered by Proteion', evenals Huize Molenveld. 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.

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. Er wordt ingezet op bewoners die de maximale eigen bijdrage moeten betalen. Verder ontlast de voorziening de druk op de intramurale zorg.

1.3 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. Een aantal 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. De kwantitatieve behoefte zal de komende decennia toenemen, vanwege de vergrijzing van de babyboom generatie. Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

1.4 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. Met het initiatief wordt het aanbod verbreed. Dit bevordert de keuzevrijheid.

1.5 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 bepaald. Er is een uniek gebouw ontworpen, dat gerealiseerd wordt in een unieke setting. Het is daarmee vernieuwend en een aanvulling op het aanbod in Weert.

1.6 Het initiatief past binnen de Woonzorgvisie 'Een eigen (t)huis, een plek onder de zon.'

Zoals in de woonzorgvisie is aangegeven is in de bepaling van de capaciteit rekening gehouden met het initiatief Swaentjeshof aan de Stienestraat 65. Nieuwe innovatieve woon(zorg)initiatieven worden aangemoedigd. De gemeente streeft naar en gevarieerd aanbod, het initiatief draagt daar aan bij. Met het initiatief wordt ingezet op doorstroming, zodat er meer beweging op de woningmarkt komt.

1.7 Er wordt ingespeeld op het rijksbeleid.

In 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Onder deze agenda hangen 6 programma's, waaronder het programma Wonen en zorg voor ouderen. Het doel van het programma is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen. Bij de woon(zorg)vormen kan de zorg en ondersteuning voor ouderen worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt. Dit draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nog wel nodig zijn. Actielijnen zijn het versnellen van woningbouw en het bevorderen van doorstroming.

1.8 Er is sprake van achterstallig onderhoud aan de bomen.

Op de locatie Stienestraat 63-65 staan heel veel bomen. Er is gedurende langere periode geen/beperkt onderhoud aan de bomen uitgevoerd. Hier ligt een opgave van initiatiefnemer om de bomen weer in orde te brengen.

Vanwege de projectie van de nieuwbouw dienen 16 bomen te worden gekapt. Er worden 30 nieuwe bomen geplant. Door de aanplant van meerdere soorten bomen wordt de kwetsbaarheid verminderd en de biodiversiteit vergroot. De waardevolle bomen blijven gehandhaafd.

2. We willen geen risico lopen.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Zie verder paragraaf Financiën.

3. Ter inzage legging maakt deel uit van de procedure.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat een ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m² voor de bebouwing verschuldigd. De bijdrage die verschuldigd is bedraagt in totaal € 74.100,-. Dit bedrag wordt gestort in de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V 8101) ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.210,00 en zijn in rekening gebracht. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zijn betrokken geweest:

R&E, Karin van de Water, milieuplanoloog

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

R&E, Rick Martens, beleidsadviseur milieu

R&E, Orte Hermus, planeconoom

R&E, Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit

OG, Joris Pouderoyen, verkeerskundig adviseur

OG, Team water & riolering

VTH, Suzan Govers, vergunning verlener milieu

Extern:

Pouderoyen

Archaeo

Participatie

Voor omwonenden en belanghebbenden wordt aan het begin van de periode van ter inzage legging een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Communicatie

Er is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie heeft een aantal opmerkingen gemaakt die verband hebben met de Wet natuurbescherming. Hiertoe is een nadere uitleg gegeven en is op enkele onderdelen nader onderzoek uitgevoerd. De provincie is per e-mail d.d. 27 september 2023 gevraagd om een reactie op de punten die zijn ingebracht naar aanleiding van het vooroverleg. De provincie heeft per mail d.d. 3 november 2023 aangegeven in te kunnen stemmen met de reactie en aanvullingen in de bijlagen 12 en 14 bij de toelichting. Zie verder paragraaf 8.3 in de toelichting.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-ON01.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 21 februari 2024 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- 01 Bp. Stienestraat 65 – Toelichting
- 02 Bp. Stienestraat 65 – Regels
- 03 Bp. Stienestraat 65 – Verbeelding
- 04 Bijlage 1 bij regels Inrichtingstekening met voetpaden
- 05 Bijlage 2 bij regels Inventarisatie te kappen en te compenseren bomen
- 06 Bijlage 1 Inrichtingstekening met plattegronden
- 07 Bijlage 2 Aanmeldnotitie inclusief bijlagen
- 08 Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 09 Bijlage 4 Actualiserend bodemonderzoek (augustus 2020)
- 10 Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek (september 2021)
- 11 Bijlage 6 Actualiserend bodemonderzoek (maart 2023)
- 12 Bijlage 7 Onderzoek luchtkwaliteit
- 13 Bijlage 8 Onderzoek geur en gezondheid – juni 2023
- 14 Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid
- 15 Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
- 16 Bijlage 11 Archeologisch onderzoek
- 17 Bijlage 12 Notitie beoordeling stikstof november 2023 inclusief bijlagen
- 18 Bijlage 13 Inventarisatie te kappen en te compenseren bomen
- 19 Bijlage 14 Quick scan Wet natuurbescherming
- 20 Bijlage 15 Oppervlakten bestaand en nieuw
- 21 Bijlage 16 Infiltratieonderzoek
- 22 Bijlage 17 Uitwerking hemelwaterberging
- 23 Ontwerp raadsbesluit
- 24 Anterieure en planschadeovereenkomst

