

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts	DJ-2340888
Portefuillehouder	: M.Arts@weert.nl, 0495-575221	Zaaknummer:
		2340618
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Stienestraat 65'.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om zo spoedig mogelijk te berichten of eerder dan de voorgeschreven termijn van 6 weken tot bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan mag worden overgegaan.

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 met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen, ondersteunende functies en een fietscafé als aanvulling op het initiatief.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college heeft op 14 november 2023 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65' en met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Het college heeft op 14 november 2023 eveneens ingestemd met de 'Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende het realiseren van een zorghuis met 34 eenheden aan de Stienestraat 65.'

Het plan

Het planvoornemen voorziet in nieuwbouw met 34 zorgeenheden, waarvan er 2 als logeerkamer worden ingezet. Naast bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen zijn

Weert, 17 januari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	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.: 20 februari 2024

Nummer:

9

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 7
Pagina 1

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.

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 mensen uit Weert verblijven en er een wachtlijst van mensen uit Weert is. De wachtlijst groeit.

Tijdens de bijeenkomst met omwonenden zijn veel opmerkingen gemaakt over de voorgenomen vestiging van een kiosk met fietscafé (daghoreca) binnen het plangebied. De kiosk is primair bedoeld voor bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek, die een wandeling maken door de tuin en die in/bij de kiosk pauze nemen voor een kop koffie e.d. De oppervlakte van de kiosk bedraagt 40 m². Dit is aldus een zeer kleinschalige voorziening. De omwonenden vrezen dat het fietscafé een verkeersaantrekkende werking heeft. Ook wordt groei gevreesd waardoor er een horeca-voorziening ontstaat. Bovendien zijn er in de buurt twee horeca-voorzieningen, te weten Peerkesbosch en de Daatjeshoeve. Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. De kiosk kan zodoende alleen gebruikt worden door bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek.

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 zoveel mogelijk binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming te blijven, echter uit een scan naar wegverkeerslawaaï blijkt dat de nieuwbouw ongeveer 27 m in zuidelijke richting verschoven dient te worden vanwege het wegverkeerslawaaï, afkomstig van de A2. Daarmee dient het bestemmingsvlak met bijbehorend bouwvlak ook verschoven te worden.

De locatie ligt in de zonering 'Buitengebied' van de Omgevingsverordening Limburg. Daarmee is er vanuit ruimtelijke ordening geen specifiek provinciaal belang. Belangrijkste aandachtspunt voor de provincie is de vroegere Wet natuurbescherming, onder de Omgevingswet is dit flora- en fauna-activiteit. Dit is in voldoende mate onderzocht en er zijn geen belemmeringen. De provincie heeft aldus ingestemd met de ontwikkeling.

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 met een hulpvraag. 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 de zorg 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 (gastvrijheid) 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). 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 in de intramurale zorg 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 (Zuyderborgh, Nedermaazehof, Hushoven en Hornehoof). Verpleeghuis Martinus is gesloopt en er is een nieuw Zorgcentrum Martinus gerealiseerd. Een aantal voormalige verzorgingshuizen zijn omgebouwd tot (groeps)wonen voor mensen met een zwaardere indicatie (psycho geriatrie en somatiek), zoals Ververshof en Rust in Roy. Mensen wonen langer zelfstandig thuis, ook als zich beperkingen voor doen. Het aantal ouderen met een zwaardere beperking neemt toe waardoor wachtlijsten zijn 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 van ouderen.

1.4 Het initiatief voldoet aan de Structuurvisie Weert 2025 met als onderdeel daarvan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

Ontwikkelingen in het buitengebied worden beleidsmatig onder andere getoetst aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert. Dit kwaliteitsmenu is een afgeleide van het Limburgs kwaliteitsmenu. In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn 10 modules opgenomen. Het betreft een limitatieve lijst van mogelijke ontwikkelingen die zich kunnen voordoen in het buitengebied. Als tiende module is de categorie 'overige (gebouwde) functies' opgenomen. Deze module is van toepassing indien er zich een ontwikkeling voordoet die niet voldoet aan een van de genoemde modules.

De gemeente Weert heeft in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert twee provinciale modules niet overgenomen, dat zijn de modules Uitbreiding Glastuinbouw en Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw. Er zijn zodoende acht modules overgenomen in het kwaliteitsmenu, te weten 1. Nieuwe landgoederen, 2. Gebiedseigen recreatie en toerisme, 3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme, 4. Agrarische nieuwvestiging en

uitbreiding, 5. Uitbreiding bedrijventerrein, 6. Uitbreiding solitaire bedrijven, 7. Nieuwe (solitaire) woningen, 8. Overige (gebouwde) functies.

De ontwikkeling van een zorggebouw met onzelfstandige eenheden is ondergebracht in de module Overige (gebouwde) functies. Dit is de meest passende module. Aan deze module is geen bedrag voor de compensatie verbonden. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de module 'Niet gebiedseigen recreatie', waarvoor een bijdrage van € 25,- per m² BVO (bruto vloeroppervlak) verschuldigd is.

1.5 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 zorghuis in een speciale setting, in het groene buitengebied. Voor de gemeente is dit een nieuwe woonvorm. Met het initiatief wordt het aanbod verbreed. Dit bevordert de keuzevrijheid van ouderen ten aanzien van wonen en zorg. Het initiatief draagt bij aan goed wonen voor iedereen in Weert.

1.6 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.

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

In de woonzorgvisie is bij 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 een gevarieerd aanbod, het initiatief draagt daaraan bij. Met het initiatief wordt ingezet op doorstroming, zodat er meer beweging op de woningmarkt komt.

1.8 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 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 nodig zijn. Actielijnen zijn het versnellen van woningbouw en het bevorderen van doorstroming.

1.9 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 van het bospark verminderd en de biodiversiteit vergroot.

1.10 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Tijdens de bijeenkomst met omwonenden zijn veel opmerkingen gemaakt over de voorgenomen vestiging van een kiosk met fietscafé (daghoreca) binnen het plangebied. De kiosk is primair bedoeld voor bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek, die een wandeling maken door de tuin en die in/bij de kiosk pauze nemen voor een kop koffie e.d. De oppervlakte van de kiosk bedraagt 40 m². Dit is aldus een zeer kleinschalige

voorziening. De omwonenden vrezen dat het fietscafé een verkeersaantrekkende werking heeft. Ook wordt groei gevreesd waardoor er een horeca-voorziening ontstaat. Bovendien zijn er in de buurt twee horeca-voorzieningen, te weten Peerkesbosch en de Daatjeshoeve. Bij nader inzien komt het fietscafé te vervallen. De kiosk kan zodoende alleen gebruikt worden door bewoners van het zorgcomplex met hun bezoek.

De regels worden als gevolg van de zienswijzen zodanig aangepast, dat uitsluitend gebruik voor zorg en verblijf is toegelaten, regulier wonen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Tot slot wordt een aantal technische aanpassingen doorgevoerd, die abusievelijk niet correct waren opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De wijzigingen zijn gemarkeerd verwerkt in de toelichting en de regels. De wijzigingen zijn verwerkt in de verbeelding en in bijlage 1 en bijlage 2 bij de regels.

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. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend. Dit dient in het raadsbesluit vastgelegd te worden.

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

4. Dit is een wettelijke verplichting.
In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) is vastgelegd dat, indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van de provincie, het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg wordt toegezonden aan Gedeputeerde Staten. De termijn van de bekendmaking is bepaald op 6 weken. De raad kan Gedeputeerde Staten verzoeken om eerder dan de vastgestelde termijn van 6 weken tot bekendmaking van het plan over te gaan.

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 zijn in rekening gebracht.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E, Helga Haas, jurist

Financiën, Vivian Ingeveld, financieel consulent

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:

Initiatiefnemer
Pouderoyen
Archaeo

Participatie

Op 22 mei 2022 heeft een eerste bijeenkomst met omwonenden en belanghebbenden plaats gevonden. Op 27 november 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaats gevonden voor de omwonenden.

Communicatie

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan 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 heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de reactie en aanvullingen.

Het college heeft op 22 november 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 november 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 januari 2024 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Stienestraat 65', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. 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. 24 november 2023 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan. Van één pro-forma zienswijze zijn de gronden niet nader aangevuld. Hiervoor is een redelijke termijn gegeven. Deze pro-forma zienswijze is buiten behandeling gesteld.

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 13 maart 2024 zal het plan naar verwachting begin mei 2024 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel
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 Overeenkomst Stienestraat 65
- 24 Reactie provincie Limburg
- 25 Zienswijze 1
- 26 Zienswijze 2
- 27 Zienswijze 3
- 28 Zienswijze 4
- 29 Zienswijze 5
- 30 Zienswijze 6
- 31 Zienswijze 7
- 32 Zienswijze 8
- 33 Zienswijze 9
- 34 Zienswijze 10
- 35 Zienswijze 11
- 36 Zienswijze 12

