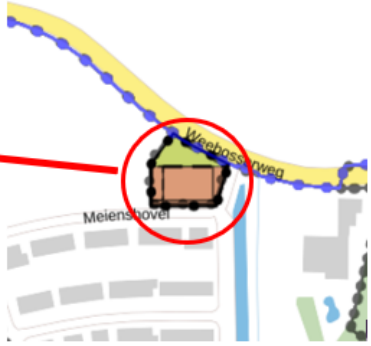
Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	4 juli 2023
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Gastenhuis Terlo'
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
Er is verzocht om medewerking te verlenen aan het realiseren van een woon-zorgcomplex met maximaal 22 eenheden op de hoek Weebosserweg-Merksveld-Meienshovel. Het bestemmingsplan heeft de voorbereidingsprocedure doorlopen en kan nu door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Inleiding
Voor de locatie Weebosserweg-Merksveld-Meienshovel is een plan ontwikkeld voor het realiseren van een woon-zorgcomplex voor specifiek mensen met een indicatie voor dementie. Het gaat om een plan dat voorziet in maximaal 22 wooneenheden voor deze doelgroep. Het plan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Na het sluiten van een anterieure overeenkomst is de procedure gestart om tot wijziging van het bestemmingsplan te komen.



1 Impressie Weebosserweg

Voorstel
Medewerking te verlenen aan het realiseren van een woon-zorgcomplex op de hoek Weebosserweg-Merksveld-Meienshovel, en daartoe het bestemmingsplan “Gastenhuis Terlo” bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBghs1112-VAST vast te stellen.

Beoogd effect
Met de ontwikkeling zal een voorziening voor zorg en begeleiding voor mensen met een WLZ-indicatie voor dementie worden gerealiseerd. De voorziening zal bestaan uit zorgeenheden al dan niet met een bedrijfswoning voor een inwonend zorg-echtpaar.

Argumenten

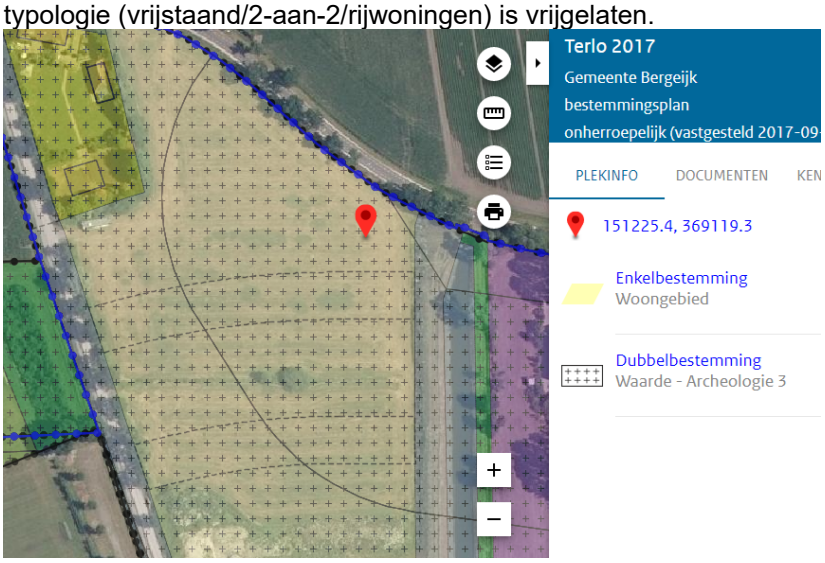
1.1 Het initiatief komt tegemoet aan de opgave om aan een steeds groter worden groep van mensen met dementie huisvesting te bieden.

De toenemende vergrijzing van de bevolking vraagt om extra zorgwoningen. In dit initiatief wordt voorzien een woonvorm specifiek voor mensen met dementie. Het betreft 19 appartementen en een bedrijfswoning voor inwonend zorgpersoneel. Als besloten wordt de bedrijfswoning niet te realiseren kunnen 22 zorgeenheden worden gerealiseerd.

De gemeenteraad stelde op 20 april 2023 de Woonzorgvisie Kempengemeenten vast. Dit initiatief loopt al enige jaren en de bestemmingsplanprocedure is voor deze vaststelling al opgestart. Het Gastenhuis richt zich op de doelgroep ‘mensen met dementie’ en biedt 24-uurs (intramurale) zorg aan. In de woonzorgvisie wordt een groeiende vraag naar dit aanbod gesignaleerd, waarbij dit nadrukkelijk een onderdeel is van het totale gewenste aanbod.

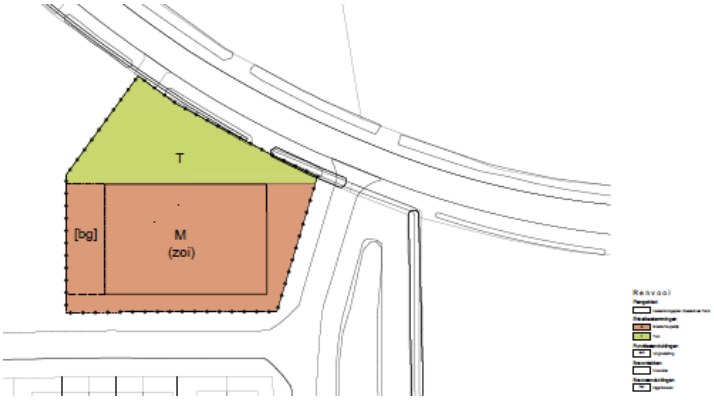
1.2 Uit het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling planologisch en ruimtelijk inpasbaar is.

De locatie ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Terlo 2017 van kracht is. De locatie is daarin bestemd voor woongebied. Hier mogen alleen reguliere woningen worden gebouwd. De typologie (vrijstaand/2-aan-2/rijwoningen) is vrijgelaten.



Het voorgestelde plan is met name in strijd met de bestemming: er is geen sprake van de bouw van woningen (voor de huisvesting van elk één huishouden), maar van een woon-zorgcomplex (maatschappelijke bestemming) met een bedrijfswoning. Het beoogde volume ligt wel in lijn met de bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan.

In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming ‘maatschappelijk-zorginstelling’. ‘Zorgstelling’ is in de begripsdefinitie omschreven als: ‘voorzieningen voor verzorging en begeleiding (24-uursverblijf) van mensen met een WLZ-indicatie voor dementie in maximaal 22 zorgeenheden, of in maximaal 19 zorgeenheden als er een bedrijfswoning wordt gerealiseerd’.



Naast de bestemming ‘Maatschappelijk’ kent het ontwerpbestemmingsplan nog de aanduidingen ‘Tuin’ (geen gebouwen, wel parkeren) en een aanduiding voor ‘bijgebouwen’.

1.3 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden
Op 23 maart en 8 april 2021 zijn door de initiatiefnemer digitale (vanwege de op dat moment geldende beperkingen in verband met de Corona-pandemie) ‘inloopavonden’ georganiseerd. Zowel bestaande omwonenden als toekomstig omwonenden (nieuwbouw Terlo) hebben zich voor deze avonden aangemeld. Het geanonimiseerde verslag van deze avonden is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Naast enthousiasme over het initiatief van enkele toekomstige overburen waren er ook zorgen. Deze betroffen de inpasbaarheid van de bouwmassa in dit gebied, inbreuk op privacy, parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid voor de nieuwe bewoners.

Zoals hiervoor omschreven past de bouwmassa in de karakteristiek van nieuwbouwwijk Terlo en laat het huidige bestemmingsplan deze massa globaal ook al toe. Bovendien ligt het initiatief hemelsbreed circa 100 meter van het perceel van de omwonende die zich zorgen maakt over privacy aan de overzijde van de Weebosserweg. Ten aanzien van de zorgen over voldoende parkeergelegenheid wordt vastgehouden aan ons beleid op het gebied van parkeren en is dit ook als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

Het signaal over de verkeersveiligheid van de Weebosserweg wordt door de initiatiefnemer opgepakt door extra aandacht te besteden aan de inrichting en toegankelijkheid van het terrein.

1.4 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen
Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft met ingang van 9 maart 2023 januari gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn er géén zienswijzen ingekomen

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
Door het sluiten van een anterieure overeenkomst worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening.

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Verslag/presentatie/adressenlijst Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)
- Ontwerpbestemmingsplan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBghs1112-ONTW
- Een niet geanonimiseerde versie van het omgevingsdialoog ligt vertrouwelijk voor u ter inzage in iBabs.

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 19 juni 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 4 juli 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester