RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
996766

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Birkstraat 134' over de uitbreiding van de woonzorgvoorziening met 12 woonzorgeenheden

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Voorgesteld raadsbesluit
1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Birkstraat134’ geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan ‘Birkstraat134’ met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0050-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting
ChiqCare Woonzorg heeft een aanvraag tot bestemmingsplanwijziging ingediend om haar woonzorgcomplex aan de Birkstraat 134 uit te breiden. Zij beschikt nu over 16 woonzorgeenheden, maar wil dit aantal uitbreiden met 12 woonzorgeenheden op deze locatie.

Aanleiding
Bij besluit van 13 november 2023 heeft uw college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan ‘Birkstraat 134’ over de uitbreiding van de woonzorgvoorziening met 12 woonzorgeenheden ter inzage te leggen (1.a). ChiqcCare Woonzorg beschikt nu over 16 woonzorgeenheden, maar wil dit aantal uitbreiden met 12 woonzorgeenheden op deze locatie.
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Birkstraat 134' zoals vastgesteld op 21 november 2019. Binnen het bestemmingsplan geldt de bestemming 'Maatschappelijk' met een functieaanduiding voor de huidige woonzorgeenheden 'specifieke vorm van maatschappelijk - nachtverblijf' en er is een bouwvlak aangeduid met een maximum bebouwingspercentage van 15%.
Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat het maximum bebouwingspercentage en het maximaal aantal zorgwoningen wordt overschreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader om de voorgestane ontwikkeling op het perceel Birkstraat 134 mogelijk te maken (1.b en 1.c). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat
Voorzien in de behoefte om meer zorgwoningen te bieden aan cliënten uit de Wet langdurige zorg. Daarnaast het behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk;
De ingekomen zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en voldoen aan de wettelijke vereisten.

1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;
In de Nota van zienswijzen Birkstraat 134 is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen (1.d t/m 1.f). De indieners zienswijze hebben een aantal punten ingebracht, o.a. aanpassing/aanvulling en wijziging van de artikelen in het bestemmingsplan. Er is op en rond deze locatie steeds minder ruimte voor recreatie en steeds meer voor maatschappelijke bestemmingen. Deze intensivering zorgt voor meer mensen, bebouwing en gebruik van de locatie wat niet past in het

gemeentelijk beleid van toerisme en recreatie als economische motor. Daarnaast leidt het tot de nodige overlast. De inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld binnen de wettelijke toetsingskaders Daarbij zijn de belangen van de indieners en algemene belangen (zoals de behoefte aan verschillende soorten zorgwoningen) zorgvuldig gewogen. In deze beoordeling en afweging is de conclusie dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;
Het ontwerpbestemmingsplan 'Birkstraat 134' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse beleidsvelden zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. De totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, mobiliteit en het belang van de omwonenden en bedrijven).

2.2 Ontwikkelingen aan de Birkstraat zijn uitsluitend uitvoerbaar indien de ontwikkeling niet leidt tot een toename in het aantal verkeersbewegingen;
In de huidige situatie zijn twee kantoren en 16 zorgwoningen aanwezig op het perceel. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken wordt in de toekomstige situatie alleen de begane grond van het kantoorpand gebruikt als kantoorruimte. Dit betekent dat het bruto-vloeroppervlak aan kantoor afneemt ten opzichte van de huidige situatie. In de praktijk betekent dat dat één van de twee kantoren op deze locatie zal verhuizen naar een locatie elders. In de verkeersmemo in bijlage 10 van de toelichting is onderbouwd en berekend dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van de verkeersgeneratie, mits in de toekomst maximaal 172 m² als kantoor wordt gebruikt. Dit is de oppervlakte van de begane grond van het kantoorpand. Om dit te borgen is in de regels van het bestemmingsplan het maximaal aantal vierkante meters dat gebruikt mag worden als kantoorruimte vastgelegd op 172 m².

2.3 Het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden, maar is conform het gestelde in artikel 9.9 van de Omgevingsverordening van de provincie;
Op grond van artikel 9.9 van de provinciale omgevingsverordening kan een maatschappelijk functie i.c. een woonzorgvoorziening in het landelijke gebied onder voorwaarden tot max. 20% worden uitgebreid. In artikel 9.9 onder 1b van de Omgevingsverordening staat dat een economische noodzaak vereist is wanneer er meer dan de maximale 20% wordt uitgebreid. In bijlage 2 van de toelichting is inzichtelijk gemaakt dat na toepassing van deze mogelijkheid maximaal 408,79 m² aan bebouwing gerealiseerd kan worden. Binnen de toegestane bebouwingsmogelijkheid is het mogelijk om 12 zorgwoningen te realiseren. Deze uitbreiding blijft binnen de 20% regeling en de economische noodzaak hoeft niet aangetoond te worden. Om dit te borgen is in de regels van het bestemmingsplan het maximaal aantal vierkante meters aan bebouwing vastgelegd.

2.4. Er zijn naast Beschermd Wonen Wmo plekken ook Beschermd Wonen Wlz plekken noodzakelijk;
Er is een grote behoefte aan verschillende soorten zorgwoningen. Chiqcare biedt momenteel ruimte aan 16 cliënten, maar is voornemens de zorg op de locatie aan de Birkstraat uit te breiden met 12 zorgwoningen. De huidige cliënten vallen, mede door de transitie van Wmo GGZ naar de Wlz GGZ sinds 1 januari 2021, voor een klein deel nog onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Met deze transitie is er een enorme behoefte ontstaan naar woningen voor de Wlz GGZ doelgroep en wil Chiqcare in deze behoefte voorzien door de zorgwoningen te bieden aan cliënten uit de Wet langdurige zorg (Wlz).

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;
Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen
1.1 Op grond van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing op bestemmingsplannen waarvan vóór 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd;
Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd en derhalve is het oude recht nog op de vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt initiatiefnemer en indieners zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak
Op 10 oktober 2022 heeft initiatiefnemer een participatiebijeenkomst gehouden met de buurt. De buurt heeft toen haar zorg uitgesproken over de uitbreiding en is in feite tegen het plan. De buurt heeft o.a. de volgende punten naar voren gebracht: 1. de woonzorgvoorzienig moet kleinschalig blijven, toename aantal bewoners leidt tot meer overlast en 2. de verkeersdrukte op de Birkstraat (1.g).
Ad 1. Bij Chiqcare zijn er geen klachten bekend over overlast. Indien er klachten zijn dan roept Chiqcare de aanwezigen op om dit ook te melden. Er is een speciaal nummer die 24/7 gebeld mag worden voor dit soort zaken en het nummer is gedeeld met aanwezigen.
Ad 2. In de verkeersmemo over de verkeersgeneratie is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot een toename van de verkeersintensiteit op de Birkstraat. Zie ook punt 2.2 onder het kopje argumenten.

Wettelijke grondslag en/of kader:
Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing

Referendum
Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 17-12-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz