

23 januari 2024

Gemeenteraad van de Gemeente Laarbeek,
Postbus 190,
5740 AD Beek en Donk.

Beste [REDACTED],

Voor U liggen onze zienswijzen mbt de aanvraag voor een wijziging bestemmingsplan Kapelstraat 5-7, Beek en Donk, wellicht beter bekend als plan 't Huukske.

Wij onderschrijven de behoefte aan zorgwoningen en vinden hiervoor de gekozen locatie ook zeker het onderzoeken waard. Dit neemt niet weg dat wij kritisch zijn naar de gekozen zorgwoningen, haar omgeving en de aansluiting met de onze wetgeving.

Na zorgvuldige bestudering van de ruimtelijke onderbouwing en het hieruit voortvloeide zorgcomplex met aanvraag tot herziening van het bestaande bestemmingsplan, komen wij tot onderstaande zienswijzen.

Zienswijzen tav de anterieure overeenkomst woning bouwplan 'T Huukske.

Het ontwerp bestemmingplan is op minimaal 5 punten afwijkend met de anterieure overeenkomst

1. De ontsluiting van het woongebouw moet plaatsvinden op eigen terrein, dit is niet het geval.
2. De bouwmassa mag de omliggende bebouwing NIET overschreeuwen en moet het Leefdaelplantsoen van maat en intimiteit voorzien, met deze BOUWMASSA is daar geen sprake van. Sterker nog er is geen Leefdaelplantsoen meer.
3. Het Leefdaelplantsoen wordt NIET BELAST door de ontwikkeling. Welnu een groot gedeelte van het gebouw staat in het Leefdaelplantsoen.
4. Initiatienemer is verplicht een omgevingsdialoog aan te gaan en voort te zetten met omwonenden van het Leefdaelplantsoen. Welnu op 3 februari 2022 is er een gesprek met initiatiefnemers geweest, hierin hebben wij onze grieven over het plan mondeling en daarna schriftelijke medegedeeld. Hier is niets meegedaan en er is ook geen vervolg gesprek geweest.
5. In de anterieure overeenkomst staat expliciet vermeld dat initiatiefnemer nadrukkelijk rekening moet houden met het koetshuis op het perceel Huize Leefdael. Dit is niet gebeurd.

Zienswijzen tav het bouwbesluit bouwplan 'T Huukske.

Mbt de **ontsluiting** kan dit bouwplan niet voldoen aan het bouwbesluit alsmede aan de anterieure overeenkomst, het is derhalve onuitvoerbaar.

Daarnaast zorgt dit zorgcomplex ervoor de "HARMONIE" niet meer aan haar vergunningseisen voldoet, bij handhaving betekent dit dat de "HARMONIE" 3 seniorenappartementen moet inleveren.

Zienswijzen tav het begrip zorgcomplex.

1. Dit bouwplan is NIET geschikt voor mensen met een VV5 tm VV6 indicatie. Zie uitleg !
2. Voor individuen met een VV4 indicatie is dit gebouw ONVOLDOENDE geschikt. Zie uitleg !
3. Stelletjes zullen in de praktijk kiezen voor **aanleunwoningen** (bij overlijden van één, kan de ander blijven wonen). Hiervoor geldt dan de bestemming "Wonen" en niet "Maatschappelijk" verder gelden er dan andere toetsingscriteria mbt bergingen, afval en parkeerplaatsen (**31,2 P**) en hierin voorziet het plan niet. Zie uitleg !

RESUMEREND:

- A. Dit plan is op minimaal 5 punten afwijkend met de anterieure overeenkomst, dus kan nooit op deze wijze vergund worden.
- B. Dit plan voldoet niet aan het BOUWBESLUIT, dus kan niet vergund worden.
- C. Dit bouwplan voorziet niet in de behoefte van zorgwoningen, het zijn aanleunwoningen. Voor aanleunwoningen volstaat een bestemmingsplan wijziging naar "MAATSCHAPPELIJK" niet dit moet "WONEN" zijn. Mbt bergingen en parkeerplaatsen gelden hiervoor dan wel andere normen, waarin het plan niet voorziet en ook niet kan voorzien.

Wij willen natuurlijk ook meer woningen en onderkennen het woningtekort, maar dit geeft je nog niet het recht om, willens en wetens, met plannen te komen die niet aan de wet voldoen, in de hoop dat een maatschappelijke discussie een oplossing gaat bieden.

Er bestaat een reële kans dat wij de "kop van Jut" worden in deze discussie en dat is onterecht.

Verder is deze gehele tijd, emotie en geldverslindende procedure ook een belediging naar het ambtelijk apparaat van de gemeente Laarbeek, zeker in tijden waarin de werkdruk op deze afdelingen al zo groot is.

Met



Zienswijzen tav de anterieure overeenkomst woning bouwplan 'T Huukske.

Woord vooraf:

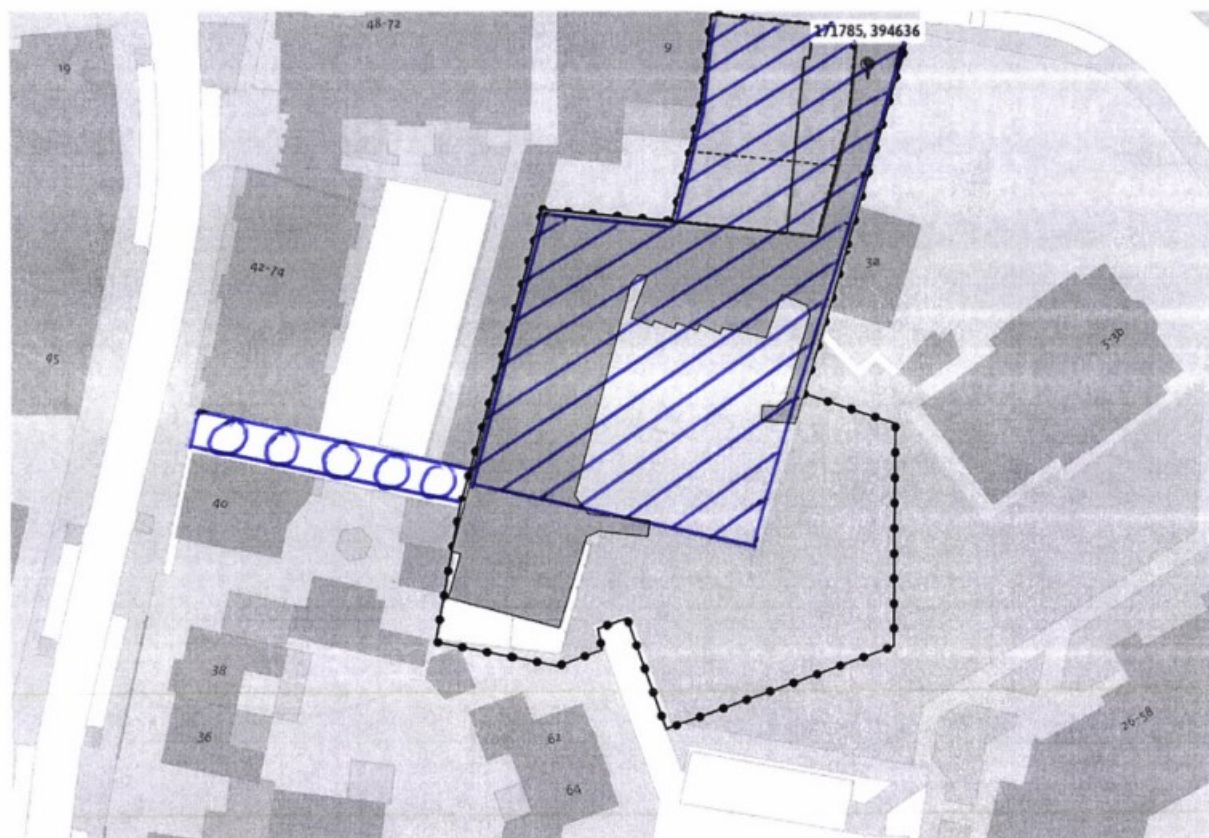
Op 20 januari 2020, is er door de gemeente Laarbeek [REDACTED] en Burgtbouw BV een anterieure overeenkomst betreffende onderstaand plan ondertekend.

Een anterieure overeenkomst wordt altijd **voor** een planontwikkeling opgesteld, aan de hierin geformuleerde eisen moet het plan minimaal voldoen. Zij heeft een juridische status met andere woorden als het plan hieraan niet voldoet en bezwaarmaker gaat naar de rechter dan zal de rechter de bezwaarmaker in het gelijk stellen.

Op 17 februari 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen [REDACTED] (beleidsadviseur gemeente Laarbeek) enerzijds en [REDACTED] anderzijds, tijdens dit overleg is afgesproken dat indien bovenstaande anterieure overeenkomst zou wijzigen wij hier over geïnformeerd worden.

Inmiddels hebben wij van [REDACTED] (beleidsadviseur ruimtelijke vraagstukken) bevestigd gekregen dat er **niets** veranderd is, aan de overeengekomen anterieure overeenkomst.

De planafbakening in de anterieure overeenkomst betreft kadastrale nummers Beek en Donk, sectie L, nummers 1272, 1315 en 1171. Dit plan betreft kadastrale nummers Beek en Donk, sectie L, 1315, 1316, 1317, 1463, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469 en gedeeltelijk 1254.



Afbakening plan gebied dd 20-1-2020



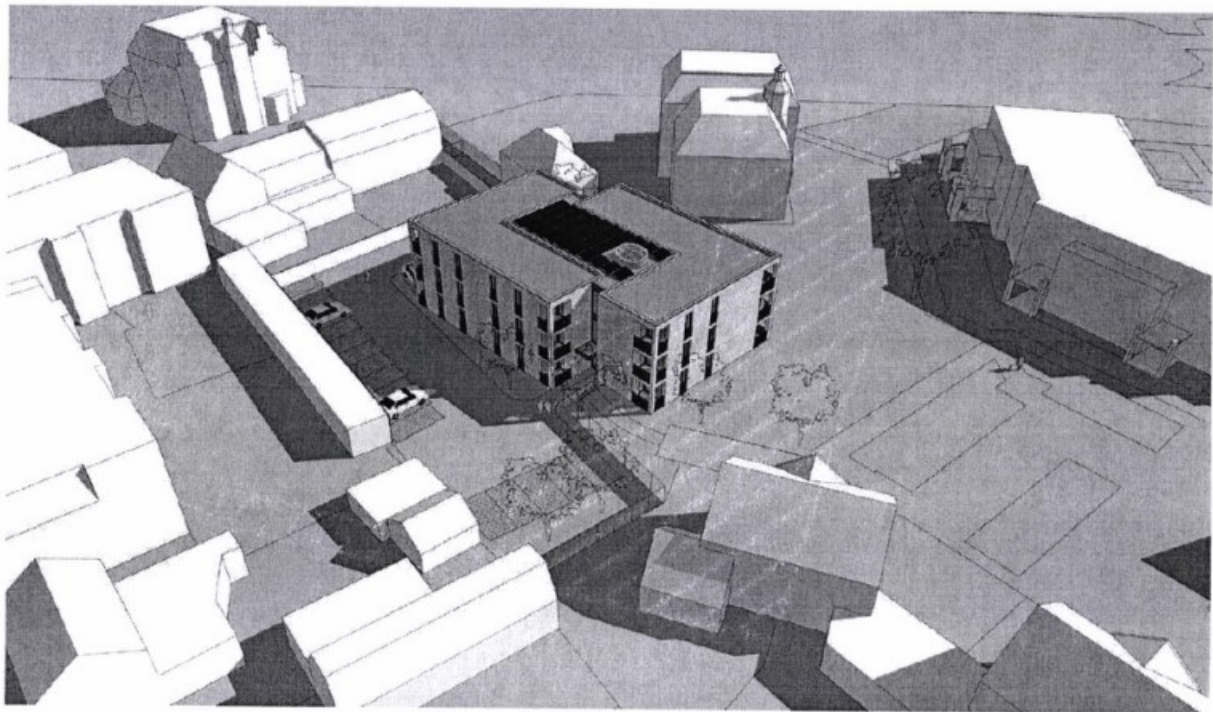
Afbakening plan gebied waar de bestemmingsplan wijziging betrekking op heeft.



Extra erfdienstbaarheid tbv ontsluiting

De enorme uitbreiding van het plangebied valt onmiddellijk op en dat impliceert meteen een fors aantal **strijdigheden** met de afspraken in de huidige anterieure overeenkomst:

1. De ontsluiting moet plaatsen vinden op eigen terrein, dit is niet het geval.
2. De bouwmassa mag de omliggende bebouwing NIET overschreeuwen en moet het Leefdaelplantsoen van maat en intimiteit voorzien, met deze EXORBITANTE BOUWMASSA is hier geen sprake van. Sterker nog er is geen Leefdaelplantsoen meer.
3. Het Leefdaelplantsoen wordt NIET BELAST door de ontwikkeling. Welnu een groot gedeelte van het gebouw staat in het Leefdaelplantsoen.
4. Initiatienemer is verplicht een omgevingsdialoog aan te gaan en voort te zetten met omwonende van het Leefdaelplantsoen. Welnu op 3 februari 2022 heeft er een gesprek met ons plaatsgevonden, wij hebben onze grieven over het plan mondeling en daarna schriftelijke medegedeeld. Hier is niets meegedaan en er is ook geen vervolg gesprek geweest.
5. In de anterieure overeenkomst staat expliciet vermeld dat initiatiefnemer nadrukkelijk rekening moet houden met het koetshuis op het perceel Huize Leefdael. Welnu een blinde ziet dat daar geen rekening mee gehouden is.



RESUMEREND:

Het ontwerp bestemmingplan is op minimaal 5 punten fors afwijkend van de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst en dat kan niet. Is ook niet rechtsgeldig.

In de ruimtelijk onderbouwing ter ondersteuning van deze aanvraag wijziging bestemmingsplan staat dat als deze goedgekeurd wordt er een aangepaste anterieure overeenkomst opgesteld gaat worden, welnu dat kan niet, deze wordt altijd **vooraf** opgesteld, zodat ontwikkelaar weet waaraan hij zich minimaal dient te houden.

Zienswijzen tav het bouwbesluit bouwplan 'T Huukske.

Ieder bouwplan zal getoetst worden aan het bouwbesluit. Het bouwbesluit is een wetgeving en hieraan dient het bouwplan in ieder geval te voldoen.

In artikel 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten staat:

“Dat indien de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 meter van een openbare weg ligt, een in en uitrit niet volstaat, een verbindingsweg is dan noodzakelijk”

Een verbindingsweg, dient tenminste 4,5 meter breed te zijn, begaanbaar voor voertuigen van ten minste 14.600 kg en een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.

De kortste afstand van een voordeur naar de Brouwersstraat bedraagt: **ruim 50 meter**

De kortste afstand van een voordeur naar de Kapelstraat bedraagt: **ruim 40 meter**

De kortste weg van een voordeur naar de Baron van Leeftael straat bedraagt: **ruim 50 meter**

(Hiervoor moet je wel een parkeerplaats over die enkel bestemd is voor bewoners en niet openbaar)

Conclusie:

Een in en uitrit volstaat bij dit plan niet, men zal voor een **verbindingsweg** moeten zorgen.

Een verbindingsweg naar de Kapelstraat kan maximaal 3,30 meter breed worden, ivm woningen, koetshuis en monumentale muur. Dus ontsluiting naar Kapelstraat is wettelijk niet mogelijk.

Een verbindingsweg naar de Brouwerstraat van 4,5 breed is mogelijk. Dit is dan zowel in als uitgang. E.e.a. betekent ook dat een voertuig van tenminste 14.600 kg op het plangebied moeten kunnen draaien, hierin voorziet het plan niet.

Daarnaast moet bij een verbindingsweg op 5 meter afstand voor het einde van de verbindingsweg het verkeer (auto, fiets en voetganger) goed zichtbaar zijn. Dat is hier onmogelijk omdat de “HARMONIE” en Brouwerstraat nr 40 op de erfgrans staan en het trottoir deel uitmaakt van de weg.

In de anterieure overeenkomst was ook al aangegeven dat ontsluiting op eigen

terrein ingevuld moet worden, dus ontsluiting over andermans grond mag zo wie zo niet.

Een verbindingsweg naar de Baron van Leeftaelstraat is onwenselijk cq onmogelijk.

Conclusie:

De voorgestelde ontsluiting van het woongebouw voldoet niet aan het bouwbesluit noch aan de anterieure overeenkomst, kortom is niet mogelijk.

Op 17 september 2007, is de "HARMONIE" 17 senioren appartementen aan Kapelstraat / Brouwersstraat vergund, voor deze goedkeuring waren 21 P op eigen terrein vereist. Zie afbeelding



Welnu het voorgestelde plan onttrekt minimaal 3 P aan de "HARMONIE" hierdoor wordt de "HARMONIE" een bouwwerk dat niet meer aan haar vergunningseisen voldoet. Bij handhaving betekent dit dat de "HARMONIE" 3 seniorenappartementen zal moeten inleveren.

RESUMEREND:

Mbt de ontsluiting kan dit bouwplan niet voldoen aan het bouwbesluit en de anterieure overeenkomst, het is derhalve onuitvoerbaar.

Daarnaast zorgt dit zorgcomplex ervoor dat de "HARMONIE" niet meer aan haar vergunningseisen voldoet, bij handhaving betekent dit dat zij 3 seniorenappartementen moet inleveren.

Zienswijzen tav het begrip zorgcomplex.

De gemeente definieert een zorgwoning als:

“een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die **niet** via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal een van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid bij aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem is **geïndiceerd** voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal een van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.”

In haar toelichting heeft de gemeente aan ons aangegeven dat er altijd sprake moet zijn van een indicering die gefinancierd wordt door **WLZ (Wet Langdurige Zorg)** dan wel **PGB (Persoonsgebonden budget)**. De landelijke overheid voorziet hierin. Een gemeentelijk indicering, op basis van WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), volstaat voor zorgwoningen niet.

De meest voor de hand liggende indicatie is VV4 tm VV6:

VV4: Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging

VV5: Beschermd wonen met intensieve dementiezorg

VV6: Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging

Waarom zitten er in zorgwoningen in de praktijk geen stelletjes ?

Dat is heel eenvoudig voor een zorgwoning ben je verplicht zorg af te nemen conform bovenstaande indicatie. Dit betekent dat als degene met de indicatie overlijdt, de andere bewoner verplicht moet verhuizen, maar waar heen ??

Mag de gemeente in deze situaties dan geen uitzondering maken, NEE want dan zijn het geen zorgwoningen meer. Dit mag wel bij aanleunwoningen.

Verder zijn stelletjes zeer terughoudend met de aanvraag van een WLZ indicatie omdat:

1. Er sprake van een liefdevolle en emotionele band is, men wil zolang mogelijk bij elkaar in de eigen woonomgeving blijven.
2. Als je eenmaal geïndiceerd bent, ben je dat voor de rest van je leven.
3. Bij deze indicering gelden, afhankelijk van inkomen en vermogen, forse eigen bijdragen. Hier is men zeer huiverig voor. (Ik ga mijn huis niet opeten)
4. Uit liefde voor de ouders zijn de kinderen veelal bereid tot het verlenen van mantelzorg, waardoor deze indicering vertraagd cq voorkomen kan worden.
5. Ook de kinderen zijn vanwege die hoge eigen bijdrage terughoudend naar deze indicering.

Conclusie:

In de praktijk zullen er in deze woningen dus geen / nauwelijks stelletjes gaan wonen en als ze er al gaan wonen zijn ze ruim 80 jaar of ouder.

Dus zorgwoningen richten zich primair op individuen met een VV4 tm VV 6 indicatie.

Bij een VV6 indicatie is het noodzakelijk dat er een arts aanwezig en in dienst is, gezien de schaalgrootte (18 appartementen) kan dit financieel nooit uit, geen enkele WLZ bijdrage is bij deze aantallen toereikend.

Conclusie:

Deze zorgwoningen bieden geen oplossing voor mensen met een indicatie VV6.

Bewoners met een VV5 indicatie, in de volksmond zijn dit dementerende ouderen, die zijn niet meer in staat om bezoek te ontvangen en onderhouden, te koken, de was te doen, zichzelf te verzorgen. Bewoners met een VV5 indicatie hebben geen eigen keuken of woonkamer nodig, zij hebben behoefte aan meerdere grote gemeenschappelijke binnen en buitenruimtes, voor dagbesteding, zoals bloemschikken, zang, yoga, puzzelen, gezelschapsspelen, sigaretje roken etc. etc., alsmede voor het gezamenlijk eten. Voor behoud van natuurlijk dag en nachtritme is het essentieel dat deze ruimtes voorzien zijn van veel daglicht toetreding.

Mbt de zorgverlener, zijn overnachtingsfaciliteiten, spreekkamers, kantoorruimte en eigen garderobe noodzakelijk.

Dit zorgcomplex staat haaks op deze zorgbehoefte, de zorgwoningen hebben faciliteiten (keuken, woonkamer, eigen balkon) die niet nodig zijn, daarnaast ontbreken de benodigde geschikte gemeenschappelijke binnen en buitenruimtes, alsmede ruimte voor de zorgverleners.

Conclusie:

Deze woningen zijn **NIET** geschikt, voor personen met een VV5 indicatie.

Dit betekent dat deze woningen, zich in de praktijk **alleen** lenen voor personen met een VV4 indicatie. Dit zijn bewoners die in het hoofd nog 100% zijn, maar fysiek niet meer of zeer moeilijk zelfstandig in en uit bed kunnen. Zij maken veelal gebruik van de WMO faciliteiten die iedere gemeente aanbiedt en waarvoor de eigen bijdrage zeer gering is. Daarnaast maken zij gebruik van mantelzorg.

Degene die een VV4 indicatie heeft en kiest voor een zorgwoning, is veelal alleenstaand en mist sociale contacten en/of de juiste invulling van zorg, (in huur zorg en mantelzorg).

Het is vrijwel uitgesloten dat deze mensen zelfstandig koken en veel bezoek ontvangen.

Dit zorgcomplex staat dus ook haaks op deze zorgbehoefte, ze hebben de faciliteiten (keuken, woonkamer, eigen balkon) niet nodig, daarnaast ontbreken de benodigde geschikte gemeenschappelijke binnen en buitenruimte alsmede ruimte voor de zorgverleners. Een wenteltrap als vluchtweg is voor deze mensen eveneens onbruikbaar.

Conclusie:

Deze woningen zijn in de praktijk **ONVOLDOENDE** geschikt voor individuen met een VV4 indicatie

In onze ogen behelst dit plan dan ook geen zorgwoningen maar **aanleunwoningen / serviceflat** en hiervoor hanteert men andere toetsingscriteria zoals een individuele berging, een parkeernorm van 1,1 per woning plus 0,3 mbt bezoekers. Het benodigd aantal P op eigen terrein wordt dan: $3 \times 1,7 + 3 \times 0,3 + 18 \times 1,1 + 18 \times 0,3 = 31,2 \text{ P}$ en hierin voorziet het plan niet. (Bron rapport Goudappel)

RESUMEREND:

1. Dit bouwplan is NIET geschikt voor mensen met een VV5 en VV6 indicatie.
2. Voor individuen met een VV4 indicatie is dit gebouw ONVOLDOENDE geschikt.
3. Stelletjes zullen in de praktijk kiezen voor aanleunwoningen (bij overlijden van één kan de ander blijven wonen). Hiervoor gelden andere toetsingscriteria mbt bergingen, afval en parkeerplaatsen (**31,2 P**). Hierin voorziet het plan niet en kan hierin ook niet voorzien.

Als dit bouwplan vergund en gebouwd wordt, dan bouw je voor **LEEGSTAND**