

\ Raadsvoorstel

Zaak 41229

Onderwerp: Bestemmingsplan zorgwoningen Klimmenderstraat 44-46

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 09-11-2017

Nummer: 2017/7/6

\ Samenvatting

Op de locatie Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen is Waals Vastgoed van plan een kleinschalig complex met 17 zorgwoningen te realiseren. Daarbij is Waals Vastgoed verantwoordelijk voor de vastgoedontwikkeling. Voor de exploitatie en het beheer is Waals Vastgoed in overleg met een andere perspectievolle partij. Tussen de gemeente en Waals Vastgoed is een exploitatieovereenkomst gesloten. Ten behoeve van de zorgwoningen heeft het ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 1) met ingang van 29 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Dat betekent dat het bestemmingsplan (ongewijzigd) door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

\ Conceptbesluit

Het bestemmingsplan "Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen" (bijlage 1) ongewijzigd vast te stellen.

\ Grondslag

Wet op de Ruimtelijke Ordening.

\ Aanleiding

Op de locatie Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen was vroeger een buurtsuper gevestigd. De locatie is momenteel in eigendom van Waals Vastgoed en is al lange tijd niet meer in gebruik. Daardoor is er sprake van een "rotte plek" op een zichtlocatie langs de doorgaande weg in Klimmen.

Waals Vastgoed wil de bestaande bebouwing slopen en de locatie herontwikkelen tot een complex met maximaal 17 zorgwoningen. Daarbij is Waals Vastgoed voor de vastgoedontwikkeling verantwoordelijk. Voor de exploitatie en het beheer is Waals Vastgoed in overleg met een andere perspectievolle partij. Om een en ander mogelijk te maken, moet de geldende bestemming "Woongebied" naar een bestemming worden gewijzigd die de realisatie van zorgwoningen met de daarbij behorende voorzieningen mogelijk maakt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin door de locatie als "Woongebied" te bestemmen met de specifieke aanduiding "zorgwoning".

Het bovenstaande betekent dat de locatie niet voor een ander doel gebruikt mag worden dan zorgwoningen. De zorgwoningen zijn exclusief bestemd en bedoeld voor bewoners met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) of een door de gemeente

afgegeven specifieke indicatie die is gebaseerd op het advies van de Wmo-consulenten. Dit is ook als zodanig opgenomen in de exploitatieovereenkomst met Waals Vastgoed en wordt in het geval van verkoop tevens vastgelegd in een kwalitatieve verplichting of kettingbeding in combinatie met een boetebeding aan rechtsopvolgers.

De zorgwoningen zijn naar verwachting circa 70 m² groot en beschikken over een woonkamer met pantry, slaapkamer en badkamer. De zorgwoningen worden voorzien van domotica. Verder zijn er gezamenlijke ruimten en een ruimte voor de zorgaanbieder. Voor het verlenen van zorg wordt een overeenkomst gesloten met een zorgaanbieder.

In het bestemmingsplan is een impressie opgenomen van het zorgcomplex. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een hoofdgebouw van maximaal 3 bouwlagen tot ten hoogste 11m. Vanwege de glooiing in het terrein is het mogelijk 1 bouwlaag te realiseren onder het straatpeil. Daarnaast is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Uit de bij het bestemmingsplan behorende zonnestudie blijkt dat door het project geen of nauwelijks sprake is van vermindering van (zon)licht in de tuinen van omwonenden. Deze tuinen zijn georiënteerd op het noorden en bestaande gebouwen en bomen blokkeren de inval van zonlicht. Daardoor is er tevens niet of nauwelijks verlies aan privacy en inkijk voor de omwonenden. Bovendien zal de parkeervoorziening worden omzoomd door een haag.

\ Doel

Het realiseren van een kleinschalig complex met 17 zorgwoningen aan de Klimmenderstraat 44-46 te Klimmen waarvoor het bestemmingsplan het juridisch-planologisch instrument is.

\ Argumenten

Uit alle analyses blijkt dat de bevolking, ook in Voerendaal, steeds ouder wordt en de vraag naar passende woonruimte steeds groter. Gezien die vraag en de ligging van de locatie in de nabijheid van voorzieningen (supermarkt, eerstelijnszorg, dagbesteding, gemeenschapshuis) zal dit plan voorzien in een maatschappelijke behoefte. Voor de zorgwoningen komen in aanmerking, bewoners:

1. met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg) of;
2. die van de gemeente een specifieke indicatie hebben gekregen dat is gebaseerd op het advies van de Wmo-consulenten en waarbij sprake is van:
 - begeleiding bij de dagelijkse verzorging;
 - ondersteuning of overname van de huishoudelijke taken;
 - ondersteuning bij regievorming en/of zelfredzaamheid;
 - beperkte mobiliteit;
 - 24-uurs nabijheid.

Kanttelingen

Het voorliggende plan is al een aantal jaren in voorbereiding. Vanwege het regionaal woonbeleid en de beleidsregel "Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg" van de provincie Limburg was het niet toegestaan de zorgwoningen te realiseren. Daarom is toestemming gevraagd en gekregen van Parkstad Limburg en de provincie Limburg. Inmiddels is echter ook de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het toevoegen van zorgwoningen die voldoen aan een actuele behoefte niet hoeft te worden gecompenseerd (zoals dat bij reguliere woningen wel moet).

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Het plan maakt onderdeel uit van het programma "Samen Wonen". Het realiseren van passende zorgwoningen voor de doelgroep met een (lichte) zorgindicatie is geheel in overeenstemming met de "Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030" en de "Woonvisie Voerendaal 2017-2021".

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

De vastgoedontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van Waals Vastgoed. Voor de exploitatie en het beheer van de zorgwoningen is Waals Vastgoed in overleg met een perspectievolle partij. Er zijn geen financiële of juridische consequenties voor de gemeente Voerendaal.

In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat Waals Vastgoed het plan voor eigen rekening en risico realiseert en verantwoordelijk is voor eventuele planschade. Verder zijn er een aantal bepalingen opgenomen om te garanderen dat:

1. er uitsluitend mensen met een (lichte) zorgindicatie de woningen kunnen bewonen;
2. er zorg verleend wordt door een zorgaanbieder. Hier moet duidelijkheid over zijn voordat de aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van de zorgwoningen wordt ingediend;
3. deze verplichtingen via een kwalitatieve verplichting of kettingbeding in combinatie met een boetebeding worden doorgelegd aan rechtsopvolgers van Waals Vastgoed.

\ Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort.

Het instellen van beroep en verzoek om voorlopige voorziening is voorbehouden aan een belanghebbende. Geen beroep en verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht tegen het ontwerp-bestemmingsplan. In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Dat betekent dat na de inwerkingtreding het bestemmingsplan waarschijnlijk tegelijkertijd onherroepelijk zal worden en de omgevingsvergunning door Waals Vastgoed kan worden aangevraagd en verleend.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester

H.H.M. Timmermans

W. Houben

\ Bijlage(n):

Bijlage 1: Bestemmingsplan zorgwoningen Klimmenderstraat 44-46 (digitaal beschikbaar en in te zien)

