

Onderwerp: Bestemmingsplan Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth

Vergaderdatum:	18 april 2023	Registratienr:	Z/22/170929 329471
Portefeuillehouder:	Reijnders, Henk	Steller:	Hendrix, Cyriel

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen.
2. Bestemmingsplan "Woonzorgcomplex Valkenburgerweg 69 te Nuth" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Holikiday B.V. is voornemens ter plaatse van de Valkenburgerweg 69 te Nuth (percelen kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie O, nummers 369, 371, 521 en 522) een woonzorgcomplex te ontwikkelen. In het nieuw te realiseren gebouw worden 23 zorgwoningen voor senioren met een zorgindicatie en een bedrijfs-/dienstwoning (appartement) voor de zorgverleners gerealiseerd.

Op dit perceel bevond zich voorheen een tuincentrum. Deze functie is inmiddels beëindigd. De voormalige bedrijfswoning behorende bij het tuincentrum wordt bestemd tot een reguliere woning. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 9.365 m².

Het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Kleine Kernen" volledig bestemd voor 'Gemengd' en voorzien van de functieaanduiding tuincentrum. Op basis van deze bestemming en functieaanduiding is de realisering van het beoogde woonzorgcomplex niet mogelijk. Om de ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijk te maken is een bestemmingsplan met een passende juridisch-planologische regeling opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans ter vaststelling voor.

Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 15 november 2022. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Dit voorstel strekt tot de vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief beantwoording van de ontvangen zienswijzen; tevens is gebleken dat ambtshalve wijzigingen noodzakelijk zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Zowel voor de reactie aangaande de zienswijzen als de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen is een 'nota van zienswijzen' en een 'nota van ambtshalve wijzigingen' opgesteld.

Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- De Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strategische Visie Leven en Werken in het Landschap.
- Structuurvisie wonen Zuid-Limburg & de beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen.
- Omgevingsvisie provincie Limburg.
- Bestemmingsplan 'Kleine kernen Nuth'.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Dit initiatief draagt bij aan:

- Global Goal 3: gezondheidszorg voor iedereen en
- Global Goal 11: maak steden en dorpen inclusief, veilig, krachtig & duurzaam
- Het initiatief draagt bij aan zorgvoorzieningen dichtbij huis, aan meer werkgelegenheid in het dorp en aan een levensloopbestendige gemeenschap. De ouderen hoeven niet meer het dorp uit, als ze hulpbehoevend worden. Zie ook Argumenten.

Argumenten:

1. Het initiatief draagt bij aan een duurzaam levensloopbestendige kern.
Het tuincentrum bestaat niet meer; er is voor het braakliggende terrein gezocht naar een passend nieuwe functie, een zorgcomplex is als passend beoordeeld. De bevolkingsopbouw in Beekdaelen verandert. In de komende 15 jaar zal de groep 70+ers zijn verdubbeld. Tegelijkertijd wordt van deze groep verwacht dat zij vooral zelfstandig blijven wonen. Ouder worden gaat gepaard met kleine- en soms grote ongemakken, waarvoor extra hulp nodig is. Dit initiatief draagt eraan bij, dat mensen in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen en onderdeel kunnen blijven van hun gemeenschap.

2. Het initiatief is ruimtelijk aanvaardbaar
Het plangebied ligt in een als 'lint' getypeerd gebied dat gekenmerkt wordt door de kleinschaligheid en doorzichten. Volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient de ontwikkeling ondersteunend te zijn aan de belevingswaarden van het lint, dient de beleving en uitzicht op de bebouwing te worden geoptimaliseerd.

Het terrein ligt verdiept ten opzichte van de Boschweg. Het straatbeeld van de Boschweg wordt gedomineerd door groen. Het is niet de bedoeling dat dit wooncomplex verstopt blijft achter het groen. Deze ontwikkeling biedt uiteindelijk (mede op basis van het landschapsplan) meer interactie tussen de kern en het buitengebied.

Het plan is diverse keren door de dorpsbouwmeester behandeld en verbeterd. Op 26 mei 2021 heeft de dorpsbouwmeester (op enkele details na) positief geoordeeld over dit bouwplan en het inrichtingsplan.

3. De nieuwe woning is acceptabel als onderdeel van de herontwikkeling.
De herontwikkeling omvat ook het creëren van een nieuwe kavel voor een vrijstaande woning. Het creëren van een nieuwe woning past niet zondermeer in het woonbeleid. De extra woning is geen separate vraag, maar onderdeel van de herontwikkeling.
4. Het initiatief is financieel neutraal voor de gemeente
De zorg is gericht op kwetsbare ouderen met een WLZ-indicatie. Het complex wordt levensloopbestendig gebouwd. Naar verwachting is er geen inzet van WMO-gelden nodig.
5. Het initiatief past niet in het bestemmingsplan maar kan juridisch mogelijk worden gemaakt.
Het geldende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een bouwmassa van twee bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 12,5 m.), waarvan de begane grond voor maatschappelijke functies kan worden gebruikt. Het bestemmingsplan bevat géén binnenplanse mogelijkheid voor het bouwen in

drie bouwlagen. Een planologische medewerking kan alleen kan worden verleend door middel van een omgevingsvergunning buitenplans afwijken op grond van art. 2.12 aanhef lid 1 onder a onder 3^o Wabo, of op basis van een op art. 3.1 Wro gebaseerde bestemmingsplanherziening. Middels voorliggend voorstel wordt besloten om middels een vaststellen van een bestemmingsplan e.e.a. te voorzien van een juridisch-planologische basis.

6. Het plan voorziet in 23 zelfstandige zorgwoningen en een bedrijfs-/dienstwoning voor de zorgondernemer die het woonzorgcomplex exploiteert. De zelfstandige zorgwoningen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Eén van de grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening. Vanwege de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen.

Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

7. Het in dit plan beoogde woonzorgcomplex zal geëxploiteerd worden door "Het andere wonen". Het Andere Wonen is een zorg-franchiseformule, die zich richt op kleinschalige projecten in de vorm van geclusterd wonen voor mensen met dementie of een andersoortige zorgvraag. Deze formule voorziet in een woonvorm voor mensen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen, maar die niet terecht kunnen in een bejaarden-/ouderentehuis, zoals dit voorheen het geval was. Deze formule is toekomstbestendig, waarbij persoonlijke aandacht, zorg en een veilige en familiale sfeer de belangrijkste pijlers zijn. Ook de vorm van wonen is uniek. Iedere bewoner woont in een volwaardig appartement met eigen voordeur, woonkamer met keuken, slaapkamer en badkamer. De woonzorgcomplexen van Het Andere Wonen worden gerund door een ondernemersechtpaar dat op de locatie woont en de benodigde zorg aan de bewoners verstrekt en/of organiseert. Eén van de criteria waar een ondernemersechtpaar aan moet voldoen is dat minimaal één van hen ervaring moet hebben in de zorg. Er is veel belangstelling voor deze franchiseformule. Niet alleen op het gebied van bewoners is er veel interesse, ook vanuit ontwikkelaars en ondernemers voor nieuwe vestigingen is er volop belangstelling.

Kanttekeningen en risico's:

Wat zijn de risico's?

1. Vanuit de afdeling Sociaal is geadviseerd medewerking te verlenen aan het voorstel van Holikiday B.V. voor het vestigen van zorgwoningen binnen het concept van "het andere wonen".
2. Aan het verlenen van medewerking de voorwaarde verbinden dat de te realiseren wooneenheden, gezamenlijke ruimten, toegang tot het gebouw en de buitenruimte van het perceel volledig rolstoel toe- en doorgankelijk dienen te worden aangelegd.
3. Initiatiefnemer is verzocht zo vroeg mogelijk contact met de (beoogde) woonomgeving te leggen om ook daar draagvlak voor het initiatief te verkrijgen en waar mogelijk samenwerking te realiseren.

De toevoeging van een woning heeft instemming van de bestuurscommissie Wonen. Uit nader onderzoek is gebleken dat er geen risico's zijn voor het huisvesten van deze kwetsbare groep.

Uit nader onderzoek is gebleken dat de molenbiotoop niet nadelig wordt beïnvloed bij realisatie van voorliggend initiatief; een onderzoek hieromtrent is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daartoe voorgeschreven termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen hebben met name betrekking op de aspecten stikstofdepositie, de omgevingsdialoog, de behoefte aan de beoogde zorgwoningen, strijdigheid met het geldende beleid, privacy en uitzicht, het parkeervraagstuk en de ter plaatse aanwezige molenbiotoop.

In het vast te stellen bestemmingsplan én de nota van zienswijzen wordt voorzien in een onderbouwde reactie, waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. In dat verband spelen de sectorale onderzoeksrapporten mede een rol, op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de normen voor geluid, milieu etc.

Financiën:

Initiatiefnemer Holikiday B.V. heeft een anterieure overeenkomst ondertekend; Middels deze overeenkomst is de exploitatie ter plaatse gewaarborgd. Tevens is binnen de overeenkomst voorzien in een regeling t.a.v. compensatie van planschade door initiatiefnemers, mocht vaststelling van het bestemmingsplan daartoe leiden.

Vervolgtraject en verantwoording:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende 6 weken was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de huis-aan-huis bladen, het Gemeenteblad (online) en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen.

Communicatie:

Na het besluit tot vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. Het besluit en de daarbij behorende stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld en voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Bijlagen:

Bijlage 1 – Nota van zienswijzen

Bijlage 2 – Toelichting

Bijlage 3 – Bijlagen toelichting

Bijlage 4 – Regels

Bijlage 5 – Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts