



Gemeente
Woudenberg

RAADSVOORSTEL 2020

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: 238182
Raadsvergadering van : 28 mei 2020
Vergadering Commissie van: 6 mei 2020
Portefeuillehouder: D.P. de Kruif
Behandelend ambtenaar: G. van der Schans / M. Valé
Afdeling Beleid & Advies

Onderwerp / voorstel: Vaststellen bestemmingsplan Zegheweg 8

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8 ontvankelijk te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zegheweg 8, bestaande uit plantoelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zegheweg 8;
 - b. de ambtshalve wijzigingen c.q. aanpassingen zoals weergegeven in de Notitie ambtshalve aanpassingen;
3. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om het bedrijf aan de Zegheweg 8 te slopen en daarvoor in de plaats een verpleegtehuis met 36 zorgeenheden te realiseren. In het plan wordt de bestaande woon- en bedrijfsfunctie omgezet naar een maatschappelijke voorziening. De herontwikkeling is ingepast in het stedenbouwkundig ontwerp voor Hoevelaar fase 1.

Centrale vraag

Bent u bereid het bestemmingsplan Zegheweg 8 vast te stellen?

Beoogd resultaat (wat)

Door middel van het bestemmingsplan wordt de bestaande bedrijfsbestemming, met bijbehorende hindercirkel, gewijzigd in Maatschappelijk zodat de beoogde herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Kader

Geprent op: 14-05-2020 17:41:57uur

/var/websites/gemeentebestuur.woudenberg.nl/documenten/convert/62d1510b-929d-4d06-b5fc-58dc0dc910df.docx

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, Structuurvisie Woudenberg 2030, provinciale ruimtelijke verordening, woonvisie 2019+, Masterplan Hoevelaar.

Argumenten

Het nieuw te bouwen verzorgingstehuis wordt ontsloten via Hoevelaar fase 1. De plangrens wordt aan de noord-, oostzijde en zuidzijde gevormd door de gronden van Hoevelaar fase 1. In het stedenbouwkundig ontwerp van Hoevelaar is het verpleegtehuis ingepast. Het bestaande bedrijf, gelegen aan de Zegheweg 8, met bijbehorende hindercirkel wordt opgeheven waardoor de woonkwaliteit in Hoevelaar verhoogd wordt.

Met de komst van het verpleegtehuis aan de Zegheweg 8 wordt ruimte geboden aan een doelgroep met een intensieve zorgvraag. Het verpleegtehuis is bedoeld voor dementerende ouderen met een zware zorgindicatie. Uit het rapport Wonen en zorg in Woudenberg blijkt dat, op basis van Primos2017, verwacht wordt dat het aantal intramuraal wonende personen in Woudenberg tot 2030 toeneemt met circa 50 personen tot 340 personen. Een toename van ruim 17%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2030 is 32% van alle intramuraal wonende personen in Woudenberg 85 jaar of ouder. Op het moment van het onderzoek (2018) lag dit aandeel nog op 18%. Het aandeel 65-plussers onder de intramurale bevolking groeit van 33% in 2018 naar 58% in 2030. De realisatie van dit verpleegtehuis draagt bij aan de toenemende behoefte aan intramurale woningen voor inwoners in de leeftijdscategorieën 65-plus en 85 jaar of ouder.

In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van 36 zorgwoningen waarvan 27 zorgwoningen voor alleenstaanden die specifiek zijn bestemd als sociale huurwoningen conform de Doelgroepenverordening. In verband met de wijziging van het zorgconcept, er is geen sprake van zelfstandige woningen, hebben wij, van de initiatiefnemers, op xxx het verzoek ontvangen om de bestemming te wijzigen in Maatschappelijk met de aanduiding dat er 36 zorgeenheden (en dus geen zorgwoningen). In het concept is er sprake van verpleeghuiszorg en hebben de woningen geen eigen badkamer en keuken. De initiatiefnemers geven daarbij ook aan dat, in tegenstelling tot wat eerder besproken is, er geen sprake kan zijn van sociale huurwoningen. Er is immers geen sprake van woningen maar van zorgeenheden.

In de Doelgroepenverordening wordt ingegaan op onzelfstandige woonruimte door het bepalen van de minimale oppervlak waaraan de woonruimte dient te voldoen. In de begripsomschrijving is echter bepaald dat een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet gezien wordt als onzelfstandige woonruimte in de zin van de Doelgroepenverordening. Er is geen sprake van een woonruimte maar van een zorgvoorziening. Gelet hierop stellen wij middels de ambtelijke wijzigingen voor de bestemming aan te passen. Gevolg hiervan is wel dat de 36 woningen niet opgenomen worden in onze woningbouwprognose. Er is immers geen sprake meer van woningen.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de zorgeenheden een instandhoudingstermijn van 20 jaar hebben. Indien er, binnen 20 jaar, eventuele wijzigingen aan het gebouw plaats vinden en er dan wel zelfstandige woningen gerealiseerd worden, dan is overeengekomen dat deze verhuurd dienen te worden als sociale huurwoningen.

Parkeren en ontsluiting

Zoals hierboven al aangeven worden de zorgwoningen ontsloten via de nieuwe wijk Hoevelaar. De Zegheweg wordt hiermee verder ontlast. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat het parkeren voor de zorgwoningen plaatsvindt in de nieuwe wijk Hoevelaar. De ontwikkelaar vergoedt de aanlegkosten en betaald de grondprijs voor het oppervlak aan grond dat door de aanleg van deze parkeerplaatsen niet aan de tuinen van rijwoningen worden toegevoegd.

Zienswijze

Het ontwerp van het bestemmingsplan Zegheweg 8 heeft van 27 november 2019 tot en met 7 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage legging is er één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8 is de zienswijze samengevat en voorzien van een

antwoord. De zienswijze geeft ons aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen dan ook voor om de zienswijzen gegrond te verklaren.

Ambtshalve aanpassingen

Door de wijziging van zorgwoningen naar zorgeenheden dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De aanpassingen treft u in de bijgevoegde Notitie ambtshalve aanpassingen aan. Hierin is ook een aanpassing van de wijze van meten van de goothoogte opgenomen.

Duurzaamheid en Inclusie

De bouw van de zorgappartementen zorgt voor de sloop van bestaande, verouderde bebouwing. Het complex wordt gebouwd volgens de laatste normen en duurzaamheidseisen. Met de ontwikkeling wordt ook de verkeersveiligheid en groene structuur van de Zegheweg verbeterd.

Maatschappelijke participatie

In het voortraject zijn de plannen door initiatiefnemer voorgelegd aan omwonenden. De directe burens en belanghebbenden zijn in een persoonlijk gesprek op de hoogte gebracht van de plannen. Met bewoners aan Huisstede is een gezamenlijk moment gepland om de plannen toe te lichten. Tegen het plan is een zienswijze ingediend. Zie de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8. Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Beoogd resultaat (hoe)

Het vaststellen van het bestemmingsplan Zegheweg 8 en daarmee de herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar verpleegtehuis.

Financiële consequenties

De legesverordening is van toepassing, met de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Aanpak/uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan Zegheweg 8 wordt in de Woudenberger en de Staatscourant bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter visie. Tijdens deze termijn van ter visielegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan Zegheweg 8 vaststellen en ter inzage leggen.

Communicatie

Het plan wordt via de gebruikelijke weg gepubliceerd. Verder vindt er geen communicatie plaats.

Bijlage(n)

- Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zegheweg 8;
- Nota ambtshalve wijzigingen
- Ingediende zienswijzen geanonimiseerd;
- Ontwerpbestemmingsplan 'Zegheweg 8'.

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor

T. Cnossen

Secretaris

Burgemeester