

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijksstraatweg 16, transformatie

Casemanager: [REDACTED]

Omschrijving plan:

Het plan betreft het realiseren van 12 zorgwoningen in een bestaand gemeentelijk monument aan de Rijksstraatweg 16.

Beoordeling bestemmingsplan/ omgevingsplan:

Onderhavig perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Woongebied II en de gronden hebben de bestemming Wonen-1. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf aan huis 2', en specifieke vorm van bedrijf - bedrijf aan huis 3': tevens beroep of bedrijf aan huis, zoals bepaald in lid 18.3.1 en in Bijlage 2 Categorie I uit de VNG bedrijvenlijst;
- c. ~~ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;~~
- d. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': tevens bijgebouwen;~~
- e. ~~ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling': tevens een stalling van strandhuisjes, caravans en kampeerauto's;~~
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. de afstand tussen de bestemming '[Water](#)' en aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet minder dan 1 m bedragen;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m bedragen;
- c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer bedragen dan de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garage' niet meer dan 3 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50% van het zij- en achtererf bedragen met een maximum van 60 m², met dien verstande dat voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 600 m² dit maximum 10% mag bedragen van de oppervlakte van het perceel, maar niet meer dan 90 m²;
- i. onverminderd het bepaalde onder h mag het aanduingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor 100% bebouwd worden;
- j. onder erfbebouwing zijn kelders toegestaan tot een verticale diepte van niet meer dan 4 m beneden het peil.

De maatschappelijk bestemming is in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijksweg 16, transformatie

Casemanager: [REDACTED]

Bijlagen:

- omschrijving project

-

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijksweg 16, transformatie

Casemanager: ██████████

Doel van de intaketafel:

Heeft het initiatief enig kans van slagen? En zo ja, aan welke voorwaarden moet worden voldaan voordat een omgevingstafel kan worden gepland. Zo nee, wat zijn de onoverkomelijke belemmeringen?

Advies		Antwoord	Wie
Is het vanuit de gemeente wenselijk/bespreekbaar?	Algemene conclusie, Wenselijk. Openstaande vragen moeten worden beantwoord.	Ja, mits Gesprek initiatiefnemer Nee	
Wat is de vervolgstap?	<ul style="list-style-type: none">- Regulier proces- Omgevingstafel- Stoppen		
Advies initiatiefnemer	<ul style="list-style-type: none">- Terugkoppeling Intaketafel- Eventuele voorbereiding Omgevingstafel		
Indien van toepassing, welke adviseurs intern/extern sluiten aan bij de Omgevingstafel			
Advies bestuur	Zijn er kansen of risico's voor de politiek (geen gevoelige aspecten).	afstemming bestuursadviseurs-wethouders, daarna initiatiefnemer	

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijkstraatweg 16, transformatie

Casemanager: [REDACTED]

Advies Verkeer – [REDACTED]

Gezondheidszorg en (sociale voorzieningen)

Functie	Per	Centrum	Woon- gebieden	Bedrijven terrein	Daken gebied	Land- gebruik
(para)medische praktijk e.d.	Behandekamer	2,0	2,0	2,5	2,5	57%
religiegebouw (bijv. kerk of moskee)	Ziplaats	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	
verpleeg- en verzorgingshuis	Woonruimte	0,6	0,5	0,6	0,6	60%

Het betreft 11 woonunits en een personeelovernachtingsruimte

Parkeerbehoefte: $11 \times 0,6 + 1,0 = 7,6$ parkeerplekken, waarvan $11 \times 0,36 = 3,96$ t.b.v. bezoek.

De bewoners zullen zelf niet in het bezit zijn van een auto.

Er zijn dus 4 parkeerplekken nodig voor bezoekers en 4 parkeerplekken voor personeel.

Op eigen terrein zijn 3 parkeerplekken. De parkeerplekken van de artspraktijk zijn niet beschikbaar.

Er dient gebruik te worden gemaakt van 5 parkeerplekken aan de openbare weg.

Deze parkeerplekken zijn voorradig binnen acceptabele loopafstand.

Geen bezwaar vanuit Verkeer.

Advies Stedenbouw – [REDACTED]

1. Rijkstraatweg 16 is nu een bedrijf aan huis. In de bouwregels staat: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf aan huis 1' mag het aantal woningen niet meer dan 10 bedragen;

In de gewenste situatie wordt dit een zorghuis met 12 wooneenheden voor zelfstandig wonen met 24 uren zorg in nabijheid, dit valt onder maatschappelijk-2. De bestemming zal gewijzigd moeten worden.

[REDACTED] In de omgevingsvisie;

"We zetten daarnaast in op wonen met zorg en op het zoveel mogelijk zelfstandig wonen van personen met een zorgbehoefte. Wonen in de buurt van voorzieningen en ruimte bieden voor mantelzorg is daarbij ons uitgangspunt."

"Wonen met zorg. De gemeente zet in op het zo zelfstandig mogelijk wonen van personen met een zorgbehoefte in combinatie met de juiste ondersteuning. Wonen in de buurt van voorzieningen is daarbij het uitgangspunt"

2. Check vraag; hebben de gebruikers van de zelfstandige wooneenheden autoplekken nodig?
Antwoord zie [REDACTED], dit is akkoord.
3. Aan de voorzijde van het pand vinden geen wijzigingen plaats, het beeld vanaf de straat blijft dus gelijk.
4. Wel wordt in de achtertuin meer van het perceel bebouwd. Hier zijn geen eisen vanuit geformuleerd dat slechts een bepaald percentage bebouwd mag worden. De bebouwing is gepland aan de huidige bebouwing van het huisartsengebouw. De 3D tekening en plattegrond verschillen nog wel van elkaar [REDACTED]
[REDACTED] De extra bebouwing voor de zorgwoningen is akkoord.
5. [REDACTED] en passen minder goed binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Onbekend is wat de burens vinden van eventuele bebouwing thv de erfgrens. Schuttingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter het plaatsen van een blinde muur past hier niet. Wel kan hier kan akkoord voor gegeven mits dit in overeenstemming gedaan wordt met de eigenaren van het buurperceel.
6. De uitbouw is in de plattegrond getekend van [REDACTED] terwijl deze anders is in de 3D. De [REDACTED] variant past goed bij de transformatie, omdat dan het hoofdgebouw het minste wordt aangetast. Zorg ervoor dat het historische pand nagenoeg niet wordt aangetast door de aanbouw en dat de oude gevel zichtbaar blijft vanuit de uitbouw.
7. Aan de achterzijde worden [REDACTED]
[REDACTED]

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijksweg 16, transformatie

Casemanager: [REDACTED]

[REDACTED], vraag hier is echter wel of deze kamers voldoende hoogte hebben als verblijfsruimte.

Advies Wonen – [REDACTED]

Het betreft hier [REDACTED].

Uit de beschrijving maak ik op dat [REDACTED].

In onze woonvisie staat opgenomen:

Behoeftte aan vernieuwende, kleinschalige woonvormen ... Mensen met een lichte zorgvraag zouden gebaat zijn met een zelfstandige woonvorm met enige vorm van clustering en ondersteuning.

Bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen met een ontmoetingsruimte of woonvormen die bestaan uit een mix van mensen mét en zónder zorgvraag. Ook is het denkbaar dat een groep inwoners met elkaar het initiatief neemt om te komen tot een kleinschalig wooncomplex. ...

Opgave:

- Zorgen dat er voldoende passende woningen en woonvormen komen voor mensen met een zorgvraag.

En als actie:

- Zoveel mogelijk zogeheten levensloopbestendige wijken realiseren, met voldoende woningaanbod voor mensen met- en zonder zorgvraag.
- Onderzoeken van tussenvormen tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg voor mensen met een zwaardere zorgvraag

Het initiatief sluit hierop aan, daarom vanuit Wonen, geen bewaar, maar geadviseerd wordt ook het Sociaal domein te betrekken.

Advies Biodiversiteit – [REDACTED]

Ja mits, de drie waardevolle bomen blijven staan. Twee staan op tekening maar de derde (een rode beuk) ontbreekt in hun document. Die staat achterop het perceel, op de plek waar [REDACTED] is ingetekend.

Advies Grondzaken – [REDACTED]

n.v.t.

Advies Realisatie en beheer – [REDACTED]

n.v.t.

Advies Sociaal domein

Ik ben [REDACTED] over de aanvraag. Ik [REDACTED]. [REDACTED]

Advies Ruimtelijke ordening – [REDACTED]

In afwachting van advies

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijkstraatweg 16, transformatie

Casemanager: [REDACTED]

Verslag intaketafel 20-03-2023

Het betreft het transformeren van een gemeentelijk monument. Het past niet binnen de bestemming, het is nu "bedrijf aan huis" maar gaat vallen onder maatschappelijk 2 en het past ook niet binnen de parkeernorm. Ze willen van de ruimtes zorgwoningen (12 aparte eenheden) maken en een stuk aanbouwen op het perceel. Het is als vooroverleg binnengekomen. Is dit een wenselijke ontwikkeling op deze plek?

Stedenbouw geeft aan dat het algemeen betreft een [REDACTED] is. Heeft wel een vraag naar de initiatiefnemer of er wel overleg is geweest met de bureaus van het buurtperceel m.b.t. het extra stuk wat aangebouwd wordt, dit komt namelijk tegen het andere perceel aan. Zijn nog wel een aantal kanttekeningen die worden hierboven beschreven bij het advies.

[REDACTED] geeft aanvullend aan dat als wij willen meewerken en het wel/niet voldoen, het plan eerst nog naar de erfgoedcommissie gaat om te kijken of het ontwerp dan ook past.

Er komt de vraag of ze een positie hebben. Nee nog niet, ze willen het aankopen. Het is wel binnengekomen via Olo, dus dient als ieder ander initiatief behandeld te worden.

[REDACTED] geeft ter verduidelijking aan dat het [REDACTED] is. Vanuit de woonvisie is het wel een wenselijke ontwikkeling dat je kleinschalig woon in de zorgvoorzieningen hebt. Maar het is wel belangrijk dat dit wordt gecheckt met het sociaal domein omdat dit ook wellicht kan leiden tot extra aanvragen. Daarnaast zijn er bedenkingen m.b.t. [REDACTED].

[REDACTED] vraagt zich af of deze mensen nog in staat om zelf auto te rijden. Dit voor de parkeerbehoefte bepaling. [REDACTED] zal het nagaan en koppelt het terug. Daarnaast wellicht bekijken of er bijvoorbeeld een hekwerk om het perceel moet komen voor het tegengaan van het vrij in- en uitlopen van de mensen, mocht dit noodzakelijk zijn.

[REDACTED] merkt op dat het belangrijk is dat Sociaal Domein ook haar advies hierin geeft. [REDACTED]

[REDACTED] geeft nog aan dat wellicht verstandig is om de initiatiefnemer te vragen waar de mensen vandaan komen, om te bepalen of er een verloop is in woning. De nieuwe bewoners zullen worden ingeschreven op het adres.

[REDACTED] heeft geen zwaarwegende belemmeringen, mist alleen op de tekening een monumentale boom, een rode beuk. Deze staat achter op perceel waar op de tekening een [REDACTED] is ingetekend. Wat is hiervan de intentie? Er ontbreekt hierover wat informatie. De wens is dat [REDACTED]. Dus eigenlijk de vraag aan de initiatiefnemer of ze deze boom nog in het ontwerp opnemen.

[REDACTED] geeft aan dat in het pand niet wordt voldaan aan de geluidsgrenzen dus er komt een hogere waarde bij kijken. De vraag is of dit wenselijk is voor een zorgcomplex. Ze moet nog afwachten over andere onderwerpen omdat een deel van de specialisten hier nog niet naar hebben kunnen kijken. Wanneer [REDACTED] dit heeft zal ze dit sturen naar [REDACTED].

Samenvattend: op dit moment zijn er geen zwaarwegende belemmeringen, er dienen wel antwoorden te komen op de kanttekeningen/vragen die genoemd zijn en daarnaast is het belangrijk om vooral eerst advies te krijgen van het Sociaal Domein om daadwerkelijk een conclusie te kunnen maken. Dus nog geen Ja-mits, eerst Sociaal domein advies afwachten, dan bekijken of we terug moeten naar de intaketafel. Is het vanuit Sociaal domein wel wenselijk dan kan [REDACTED] met wat hij nu heeft een integraal advies maken.

Disclaimer:

Het betreft hier een intern document. Aan het document kunnen geen rechten worden ontleend

Beoordelingsformulier intaketafel

Versie: 2 februari 2023

Datum: 23 maart 2023

Locatie initiatief: Rijksstraatweg 16, transformatie

Casemanager: ██████████

Integraal advies voor motivering besluit (door medewerker ruimtelijke ordening)

Het initiatief voor een plan met 12 zorgwoningen in een bestaand gemeentelijk monument aan de Rijksstraatweg 16 is getoetst op wenselijkheid. Het pand heeft nu een woonbestemming dat moet worden gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming.

De omgevingsvisie gaat ervan uit dat de rol van corporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars om woningen te realiseren of om te zetten naar geschikte woningen voor senioren of doelgroepen met specifieke woonwensen groter wordt. Dit initiatief past hierbinnen. De zorgsector krijgt aan de ene kant te maken met schaalvergroting en een grotere regionale rol. Aan de andere kant is er steeds meer aandacht voor kleine voorzieningen en maatwerk. Het sociaal domein is positief over de aanvraag. De wachtlijsten zijn groot en het is in het belang van kwetsbare Heemskerkers dat deze voorziening er komt. Het plan wordt wenselijk geacht. Er zijn een aantal aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden.

Vanuit Verkeer zijn er geen bezwaren. Wel moet duidelijk worden gemaakt of de bewoners nog in staat zijn om zelf auto te rijden. Dit is van belang voor de parkeerbehoefte bepaling. Daarnaast wellicht bekijken of er bijvoorbeeld een hekwerk om het perceel moet komen voor het tegengaan van het vrij in- en uitlopen van de mensen, mocht dit noodzakelijk zijn.

De woonvisie acht het een wenselijk ontwikkeling dat er kleinschalig wonen in de zorg voorzieningen gerealiseerd wordt. Er zijn wel bedenkingen m.b.t. de afmeting van de badkamers voor mensen zie zorgbehoevend zijn.

De monumentale rode beuk is niet in het plan opgenomen. Het plan moet zodanig worden aangepast dat de rode beuk in stand wordt gehouden zoals ook de andere twee monumentale bomen in het plan zijn opgenomen.

Stedenbouwkundig moet het een en ander nog uitgewerkt worden. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk of de hoogte van de bijgebouw voldoende is om als verblijfsruimte te dienen en wordt de uitbouw getekend ██████████ en niet in de 3D presentatie.

Naast het aanleveren van een ecologisch onderzoek (quickscan) dienen er onder meer ook onderzoeken aangeleverd te worden voor stikstof en dient aangetoond te worden dat de woningen (genoemd in de toelichting van het rapport van de ODIJ) geen hinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Tevens dient aangetoond te worden dat de naastgelegen huisartsenpraktijk niet gehinderd zal worden in de bedrijfsvoering. Er wordt aangeraden advies te vragen aan de brandweer i.v.m. de vestiging van minder zelfredzame personen. Omdat er een geluidgevoelige bestemming bij komt is toetsing aan de Wet geluidhinder aan de orde. Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Er is daarom een hogere waarde procedure noodzakelijk. Voor een uitgebreid milieutechnisch advies wordt verwezen naar het rapport van de ODIJ.

Voor het plan is participatie met de buurt is noodzakelijk.