

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Realisatie van een driestroom gezinshuis op het perceel aan het Hazenpad 26 te Leur

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de realisatie van een driestroom gezinshuis op het perceel aan het Hazenpad 26 te Leur;
2. indien gedurende de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp vvgb te beschouwen als een definitieve vvgb.

Aanleiding

De initiatiefnemer exploiteert en beheert momenteel een gezinshuis aan de . De jongeren die zij opvangen wonen bij hen in en genieten onderwijs, werken in en rond Wijchen of gaan naar een dagbestedingsprogramma. Dit gaat al vele jaren tot volle tevredenheid van de zowel de zorgaanbieders/verleners, verwijzers en de jongeren.

Door een verhoogde vraag naar de speciale zorg die initiatiefnemer biedt, is een uitbreiding van diensten en zorg overwogen. Deze noodzakelijke uitbreiding kan niet worden gerealiseerd op de huidige locatie in Hernen. Daarom is binnen de gemeente Wijchen gezocht naar een grotere locatie met uitbreidingsmogelijkheden. De locatie aan het Hazenpad 26 in Leur is geschikt voor de opzet om optimaal zorg te bieden aan de jongeren (hierna ook: zorgjongeren) die bij initiatiefnemer wonen. Initiatiefnemer wil het bijgebouw (voormalige stalruimte en berging/schuur) bij de woning aan het Hazenpad 26 te Leur herinrichten tot een woonkamer/keuken met slaapkamers en douche en toiletruimtes. Deze voormalige stal/berging zal worden getransformeerd naar een onzelfstandig 'zorghuis'. De bestaande woning zal door initiatiefnemer met hun eigen kinderen worden bewoond en geschikt gemaakt om eventueel jongeren tijdelijk op te vangen. De nieuwe inrichting van het bijgebouw bestaat uit een entreeruimte, een woonkamer/keuken, een kantooruimte, een vijftal slaapkamers met eigen douche-en toiletruimte. In het pand zijn ook een tweetal ruimtes ingericht voor begeleid wonen.

De zorgverleners maken gebruik van het taakvaardigheidsmodel met in de toekomst als doel om gefaseerd door te groeien naar zelfstandigheid. Middels twee doorstroomkamers (naast de vijf reguliere slaapkamers) zullen de jongeren in het nieuwe gezinshuis (bestaand bijgebouw) aan het Hazenpad langzaam worden voorbereid op een leven dat hen steeds meer een eigen zelfstandige invulling gaat geven. Bij de uitstroom van de jongeren zal dit traject ambulant worden ondersteund omhen de weg naar zelfstandigheid gefaseerd te laten ondergaan en ervaren. *Nadrukkelijk zij vermeld dat er geen sprake zal zijn van een reguliere vorm van wonen, maar van onzelfstandig wonen in combinatie met 24-uurszorg.*

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft hierin de bestemming 'Wonen - 1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Omdat vrijstaande bijgebouwen niet als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte gebruikt mogen worden, past het gewenste gebruik, niet binnen deze bestemming. De gemeente Wijchen wil aan deze ruimtelijke ontwikkeling medewerking verlenen door middel van het verlenen van uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Aangezien het voorliggende verzoek een maatschappelijk doel heeft is deze in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Middels een "projectafwijkingsbesluit" ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan medewerking aan het voorliggende plan worden verleend.

Gewenst resultaat

Het gewenst resultaat van dit voorstel is de realisatie een driestroom gezinshuis op het perceel aan het Hazenpad 26 te Leur.

Argumenten

- 1.1 *Het gezinshuis functioneert naar volle tevredenheid van gemeente, bewoners en hulpverleners;*
- 1.2 *Er is sprake van benutting van bestaande bebouwing, waardoor er geen nieuwe gebouwen hoeven te worden gerealiseerd;*
- 1.3 *Door een vergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te verlenen, blijft de onderliggende bestemming (woondoeleinden) in tact en kan altijd terug worden geschakeld naar de onderliggende woonbestemming;*
- 1.4 *De rustige en ruime setting is goed geschikt voor het gezinshuis en tegelijk is de bebouwde kom van Wijchen niet ver weg.*
- 1.5 *Omliggende (bedrijfs)activiteiten worden niet in hun functioneren belemmerd, er is sprake van een goede ruimtelijk ordening.*
- 1.6 *Doordat het gezinshuis begeleid kamerbewoning aanbiedt hebben de jongeren een grotere kans om na uitstroming zo zelfstandig mogelijk te participeren in de maatschappij.*

Het gezinshuis maakt een keuze om te beschikken over een aantal gezinshuis plaatsen en een aantal begeleid kamer plaatsen met een totaal van 8 kinderen en jongeren. Doordat het gezinshuis begeleid kamerbewoning aanbiedt hebben de jongeren na het 18^e levensjaar een grotere kans op participatie in de arbeidsmarkt. Op den duur resulteert dit in minder uitkeringsaanvragen en aanzienlijk minder tot geen aanvragen ten behoeve van zorg. Door de uitbreiding van het gezinshuis ontstaat er een differentiatie met goedkopere vormen van zorg.

2.1 Als er geen zienswijzen worden ingediend kan de vergunning door ons college worden verleend.

Wij stellen uw raad voor om ermee in te stemmen dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens wordt aangemerkt als definitief besluit, indien er geen zienswijzen worden ingediend. In dat geval hoeft de aanvraag niet opnieuw in de raad te worden behandeld. De omgevingsvergunning kan dan na afloop van de zienswijzentermijn door ons college worden verleend. Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan beslist uw raad over het al dan niet afgeven van een definitieve vvgb.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De onderliggende woonbestemming blijft vigerend. Dit kan gevolgen hebben voor eventuele toekomstige plannen.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken zal er voordat de omgevingsvergunning definitief verleend wordt een planschaderisico overeenkomst worden afgesloten.

Communicatie

Na besluitvorming kan een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo worden opgestart waarbinnen belanghebbenden de mogelijkheid hebben hun zienswijze op het plan kenbaar te maken.

Uitvoering of Vervolgstappen

Indien uw raad besluit de verklaring van geen bedenkingen af te geven dan starten wij de uitgebreide procedure op ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.