

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 3 november 2022

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z22/126735-D - 139796

Datum B&W-verg.: dinsdag 13 september 2022

Portefeuillehouder(s): H.E.J.M. Meuwissen
P.H.J. Pustjens

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren'

Samenvatting

Het voorliggende plan omvat het transformeren van een deel van hotel-restaurant Roosterhoeve aan de Hoekstraat 29 te Roosteren tot een woonzorgcomplex met 26 zorgsuites, twee respijtkamers voor tijdelijke ontlasting van mantelzorg, gemeenschappelijke voorzieningen en 7 zelfstandige seniorenappartementen. Het (ver)bouwplan is reeds uitgevoerd op basis van een daartoe op 24 februari 2021 verleende omgevingsvergunning die tevens strekte tot afwijking van het bestemmingsplan. Als gevolg van dit plan zijn 26 hotelkamers behorende bij de Roosterhoeve gesaneerd. Deze kamers zijn omgebouwd tot zorgsuites. Hierdoor resteert nog een restcapaciteit van het hotel van 35 kamers. Het restaurant/lunchroom blijft in zijn huidige vorm bestaan. De afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer inzake deze planontwikkeling zijn in een anterieure (privaatrechtelijke) exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Met het verlenen van voornoemde omgevingsvergunning via een 'kruimelgeval'-afwijking is het bestemmingsplan nog niet gewijzigd. Om dit plan definitief planologisch te verankeren en onder meer de sanering van de 26 hotelkamers planologisch vast te leggen is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld door de raad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren' vast te stellen conform het ontwerpbestemmingsplan zoals dat met ingang van 17 juni 2022 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
2. Voor het betreffende gebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemer Focus International Real Estate heeft het plan opgevat om een deel van hotel-restaurant Roosterhoeve aan de Hoekstraat 29 te Roosteren te transformeren naar een wooncomplex met zorgfaciliteiten. Het plan is gericht op het omvormen van het bouwdeel 'Maeslandburcht' en de feestzaal/voormalige schuur tot een woonzorgcomplex met 26 zorgsuites, twee respijtkamers voor tijdelijke ontlasting van mantelzorg, gemeenschappelijke voorzieningen en 7 zelfstandige seniorenappartementen. Als gevolg van dit plan zijn 26 hotelkamers behorende bij de Roosterhoeve gesaneerd. Dit zijn de kamers die zijn omgebouwd tot zorgsuites. Hierdoor resteert nog een restcapaciteit van het hotel van 35 kamers. Het restaurant/lunchroom blijft in zijn huidige vorm bestaan. Het college heeft per brief d.d. 8 juli 2020 onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het plan. Deze voorwaarden bestonden onder meer uit het garanderen van een goede ruimtelijke ordening en afspraken over het kostenverhaal. In opvolging van het principebesluit is het plan door middel van een 'kruimelprocedure' ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel

4 van Bijlage II bij het besluit omgevingsrecht (Bor) op 24 februari 2021 vergund. Afgesproken is dat deze omgevingsvergunning daarna ook vertaald wordt in een (partiële) herziening van het bestemmingsplan, omdat dit de enige manier is om de bestemming te wijzigen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld door de raad.

Inhoudelijke toelichting

Plan

Het plan betreft een in pandige verbouwing, waarbij naast de sanering van hotelkamers ook de feestzaal zijn functie heeft verloren. Dit is in lijn met het voornemen van de hoteleigenaar om de toekomstige exploitatie van de Roosterhoeve nader af te stemmen op de residentie Maesland Burcht en voor de woningen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Het plan speelt in op de veranderende zorgbehoefte in combinatie met de sterke stijging van het aantal ouderen waaronder senioren met vormen van dementie, die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Het doel van het plan is om een aangename woonomgeving te creëren voor de zorgbehoevende bewoners van de zorgappartementen en voor de bewoners van de zeven reguliere seniorenwoningen. Voor beide doelgroepen wordt zorg en service op maat geboden. Het plan voorziet in de vorming van geclusterde verblijfseenheden met inbegrip van gemeenschappelijke ruimten voor de zorgbehoevenden en in een gemeenschappelijke tuin, waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten.

(Zorg)woningen

De 26 zorgsuites/appartementen zijn bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag (vaak mensen ouder dan 65 jaar met dementiële syndromen). Deze vorm van zorg valt onder de Wlz in het zorgprofiel VV05-ZZP5 ('beschermd wonen met intensieve dementiezorg'). De cliënten in deze zorgcategorie hebben behoefte aan intensieve begeleiding en verzorging en zijn (bijna) geheel zorgafhankelijk. Het accent ligt op intensieve begeleiding en ondersteuning van de cliënt. De zorg zal worden georganiseerd door een professionele zorginstelling. Voor vitale senioren dan wel ouderen met een minder zware of minder structurele zorgvraag voorziet het plan in de zeven seniorenwoningen. De toekomstige bewoners kunnen zorg inkopen indien gewenst, maar wonen zelfstandig. Deze woningen worden als 'reguliere' woningen gezien, waarvoor contingenten dienen te worden gereserveerd.

Bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn thans in het vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' bestemd tot 'Horeca' met functieaanduidingen 'horeca van categorie 1' (waaronder lunchroom), 'horeca van categorie 2' (waaronder restaurant) en 'horeca van categorie 4' (hotel). Binnen deze bestemming is het realiseren van zorgwoningen en seniorenwoningen niet toegestaan. Om de gedeeltelijke bestemmingswijziging van 'Horeca' in 'Maatschappelijk' mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied' noodzakelijk. Hiermee wordt niet alleen de bestemming 'Horeca' deels gewijzigd in 'Maatschappelijk', maar zijn ook 26 hotelkamers gesaneerd door maximering van het aantal hotelkamers tot 35. De 7 seniorenwoningen zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' vastgelegd door middel van een functieaanduiding 'wonen'. Hiermee zijn deze definitief bestemd tot reguliere woningen.

Planologische procedure

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro is het ontwerpbestemmingsplan vanaf 17 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen genoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Er is in deze periode nog een reactie ontvangen van de provincie met de mededeling dat – gelet op de reeds vergunde ontwikkeling – er in dit stadium van het bestemmingsplan geen belang meer is voor de provincie.

Na afloop van de zienswijzenprocedure dient de gemeenteraad binnen twaalf weken te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tenslotte staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, behoudens ingeval een voorlopige voorziening wordt aangevraagd Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroepen zijn aangetekend is het bestemmingsplan onherroepelijk. Indien een of meerdere beroepschriften zijn ingediend is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. In dat geval dient de behandeling daarvan te worden afgewacht

Financiële toelichting

Op 24 februari 2021 is in het kader van de (inmiddels verleende) omgevingsvergunning een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Echt-Susteren. Hierin zijn afspraken over het kostenverhaal opgenomen en is het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemer.

Juridische toelichting

Ingevolge artikel 3.8 Wro is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van een bestemmingsplan van toepassing. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het plan worden gepubliceerd in het kader van de tervisielegging voor de beroepsprocedure

Duurzaamheid / Cittaslow

N.v.t.

Risico's

Het project zou kunnen leiden tot een verzoek om tegemoetkoming in schade (planschade). De volledige planschade is als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Burgerparticipatie

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro. Omdat het (ver)bouwplan reeds vergund en gerealiseerd is, is verdere burgerparticipatie niet aan de orde.

Bijgevoegde stukken

Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken

Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, partiële herziening Hoekstraat 29 Roosteren', bestaande uit een verbeelding, een toelichting en een set regels met twee bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



secretaris



voorzitter