gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-030342
Onderwerp:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 Montfort'
Datum:	22 januari 2025
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort', getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG02, gewijzigd vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit; 2. Bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' (regels, toelichting, bijlagen bij de toelichting en verbeelding); 3. Tussenuitspraak d.d. 20 november 2024.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 Montfort'

2. Inleiding

Op 6 juli 2023 heeft uw raad het bestemmingsplan 'kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 Montfort' vastgesteld. Kort samengevat wordt met dit bestemmingsplan de bouw van een zorghuis mogelijk met 6 zorgstudio's, 10 zorgappartementen en 1 dienstwoning voor de zorgexploitant. In de huidige situatie is er een woonhuis met een aantal loodsen aanwezig.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Het beroep had onder andere betrekking op de parkeerdruk. Op 26 september 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) het beroep behandeld. Daarbij is een gebrek vastgesteld.

De Afdeling heeft op 20 november 2024 een tussenuitspraak gedaan (zie bijlage 3). In de tussenuitspraak draagt de Afdeling de gemeenteraad op om het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen. Het is volgens de Afdeling namelijk onvoldoende duidelijk of de in definitie van het begrip 'zorgwoning' in het bestemmingsplan voldoende is toegesneden op de beoogde doelgroep, en de daarbij behorende parkeervraag. De Afdeling stelt dat de mate van zorg of ondersteuning, waarop de bewoners aangewezen zijn niet in de planregels is opgenomen.

Daarmee is niet verzekerd dat de gebruiksvorm van de woning en overeenstemt met de gehanteerde parkeernorm voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Uw raad wordt daarom voorgesteld een andere planregeling vast te stellen met een gewijzigde definitie voor ‘zorgwoning’.

Uw raad wordt daarom voorgesteld om het voorliggende bestemmingsplan ‘Kleinschalig zorghuis Hoogstraat te Montfort’ (bijlage 2) aan de hand van bijgevoegd raadsbesluit (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen. Daarmee wordt voldaan aan de tussenuitspraak. Na besluitvorming door uw raad zal de Afdeling einduitspraak doen in de zaak.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort', getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG02, gewijzigd vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 De Afdeling geeft de gemeenteraad de gelegenheid om het gebrek in het bestemmingsplan te herstellen, door een gewijzigd besluit te nemen.

De Afdeling geeft de gemeenteraad de gelegenheid om het begrip ‘zorgwoning’ in artikel 1.94 van de planregels alsnog zodanig te omschrijven dat daaronder alleen gebruik valt dat overeenstemt met verpleeg- en verzorgingshuizen, dan wel door een andere vorm van beoogd gebruik te kiezen, en daar dan ook de parkeerberekening op af te stemmen (zie rechtsoverweging 6.3 van de uitspraak). Door een gewijzigd besluit te nemen, wordt van de herstelgelegenheid gebruikgemaakt.

<u>Aanpassing planregels:</u>
Het begrip ‘zorgwoning’ is in het bestemmingsplan omschreven als:
“een woning of wooneenheid waar een huishouden langdurig verblijft of woont, waarbij er sprake is van zelfstandige bewoning, met het oogmerk daar geïndiceerde zorg en ondersteuning te ontvangen, en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.’’

De indiener van het beroep stelt dat er op de locatie weliswaar zorgwoningen zijn beoogd, maar dat de planregeling dit onvoldoende waarborgt. Daardoor is volgens de indiener niet uitgesloten dat ook reguliere woningen worden gerealiseerd. Reguliere woningen hebben een hogere parkeer parkeerbehoefte. Het plan voorziet niet in de parkeerbehoefte voor reguliere woningen (zie rechtsoverweging 6.1 van de uitspraak).

Het begrip ’zorgwoning’ is naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende toegesneden op de doelgroep die beoogd wordt op deze locatie. De Afdeling geeft aan dat de omschrijving van ‘zorgwoning’ moet aansluiten bij een verpleeg- of verzorgingshuizen of een andere vorm van beoogd gebruik.

Met het bestemmingsplan is beoogd dat hier zorggeschikte woningen worden gerealiseerd. Met het bestemmingsplan is niet beoogd dat hier regulier kan worden gewoond. Om dit voldoende te waarborgen wordt voorgesteld de definitie meer toe te snijden op de beoogde doelgroep. Hiervoor is gekeken naar de definitie van zorgwoning uit de rechtspraak[1].

Het begrip 'zorgwoning' wordt gewijzigd naar:
"een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen."

Deze definitie geeft duidelijker aan dat de woningen binnen dit plan niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar zijn. Tevens moet er vanaf aanvang zorg worden afgenomen. Dit was met de oude definitie ook de bedoeling, maar dit bleek niet voldoende duidelijk uit de omschrijving.

1.2 Er worden extra parkeerplaatsen toegevoegd in de openbare ruimte.
Aanvullend is er door de tussenuitspraak van de Afdeling nog een keer kritisch gekeken naar parkeren op de locatie en de aanliggende straat. Ten aanzien van de ontwikkeling van het zorghuis kan de gehanteerde parkeernorm gehandhaafd blijven met de aanpassing van het begrip 'zorgwoning'. Daarmee zijn de 12 parkeerplaatsen uit het oorspronkelijke plan voldoende.
Aan de voorzijde van het plangebied is echter een zeer brede stoep aanwezig. Na afstemming met de verkeerskundige van de gemeente is gebleken dat hier, door het aanbrengen van markeringen en een P-tegelen, vier parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Deze hebben een openbaar karakter. Zo kunnen daarmee niet worden toegerekend als parkeerplaatsen voor het zorghuis en kunnen door iedereen worden gebruikt. Met het toevoegen van deze parkeerplaatsen wordt de parkeerdruk in de straat wel verlaagd en illegaal parkeren in de Hoogstraat tegen gegaan. De ontwikkelaar doet dit aanvullend op zijn eigen plan, hij staat hier feitelijk niet voor aan de lat. Dit is dus geen onderdeel van het gewijzigde bestemmingsplan.

5. Kanttekeningen

1.1 Een gewijzigd besluit moet worden beoordeeld door de Afdeling.
Op dit moment loopt de beroepsprocedure nog. Uw raad neemt een gewijzigd besluit tijdens deze procedure. De Afdeling betrekt dit gewijzigd besluit vervolgens in haar einduitspraak. Voordat de Afdeling dit doet, mag de indiener van het beroep een zienswijze indienen over de manier waarop uw raad het gebrek heeft hersteld.

Het risico bestaat dat de Afdeling het gewijzigd besluit alsnog vernietigd, omdat zij vindt dat het gebrek onvoldoende is hersteld. Uw raad moet dan een nieuw besluit nemen. Als het bestemmingsplan wordt vernietigd is op de locatie Hoogstraat 11 Montfort het oorspronkelijke

[1] Uitspraak 201210101/2/R3

bestemmingsplan weer van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan is het niet mogelijk om een zorghuis te realiseren.

Echter, de initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsvergunning om het zorghuis te mogen realiseren. Deze vergunning is namelijk verleend op basis van het bestemmingsplan 'kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 Montfort'. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk geworden en mag dus door de initiatiefnemer worden gebruikt.

1.2 Indien uw raad geen gebruikmaakt van de gelegenheid om het gebrek te herstellen, vernietigt de Afdeling het besluit.

De Afdeling heeft de raad een termijn gegeven waarbinnen hij gebruik moet maken van de gelegenheid om het gebrek te herstellen. Doet uw raad dit niet dan zal de Afdeling einduitspraak doen en het bestemmingsplan vernietigen. Er is immers sprake van en gebrek. Uw raad moet dan een nieuw besluit nemen.

Als het bestemmingsplan wordt vernietigd is op de locatie Hoogstraat 11 Montfort het oorspronkelijke bestemmingsplan weer van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan is het niet mogelijk om een zorghuis te realiseren.

Ook hier geldt dat sprake is van een onherroepelijke vergunning die door de initiatiefnemer mag worden gebruikt.

6. Financiën

De kosten voor het aanpassen van de planstukken van het bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Het risico op planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar, dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

De kosten voor het realiseren van vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen voor rekening van de ontwikkelaar. De werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente Roerdalen uitgevoerd door een aannemer en vervolgens verhaald bij de ontwikkelaar. Deze afspraak is vastgelegd in het Addendum op de anterieure overeenkomst dat door het college is aangegaan.

7. Eerdere besluitvorming

Op 6 juli 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' vastgesteld.

8. Communicatie

De bekendmaking van het gewijzigd vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en de lokale dorpsbladen.

Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken voor zes weken ter inzage gelegd bij het Servicepunt Roerdalen. De planstukken zijn tevens elektronisch te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG02.

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling van 20 november 2024 dienen de Afdeling en de indiener van het beroep schriftelijk in kennis te worden gesteld van het genomen raadsbesluit.

9. Planning en uitvoering

In de tussenuitspraak is aangegeven dat bij de voorbereiding van het gewijzigde besluit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet toegepast hoeft te worden. Dit betekent dat het er geen ontwerpversie van het gewijzigd besluit ter inzage is gelegd, voordat uw raad een gewijzigd besluit neemt. Dit betekent voor de vervolgprocedure het volgende.

Zodra uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, worden het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken overeenkomstig de bekendmaking voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het gewijzigd besluit bij de Afdeling.

Na de termijn voor beroep beslist de Afdeling hoe de zaak verder wordt behandeld. De Afdeling kan ervoor kiezen om direct een einduitspraak te doen, of om een nadere zitting te houden.

10. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Op grond van artikel 3.1 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het kader wordt gevormd door de Algemene wetbestuursrecht, de Wro, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025, het bestemmingsplan '1° herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

12. Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan ‘Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort’ (regels, toelichting, bijlagen bij de toelichting en verbeelding);
3. Tussenuitspraak d.d. 20 november 2024.

Sint Odiliënberg, 23 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

L.H.C. Bijl mr. M.D. de Boer-Beerta