

Raadsvoorstel Herstelbesluit Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar

Waalre, 21 januari 2025

Vergaderdatum:	18 februari 2024
Voorstelnummer:	2025-13
Zaaknummer:	903528
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Rene de Weijer
Naam voorstel:	Voorstel tot vaststellen herstelbesluit bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar'
Grondslag raadsbesluit:	Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Het herstelbesluit bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' vast te stellen.

Onderwerp

Herstelbesluit Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar

Voorstel

1. Het herstelbesluit bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' vast te stellen.

Inleiding

Uw raad heeft op 7 mei het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' (bijlage 1) vastgesteld (besluitnummer 2024-30 – bijlage 2). Tegen dit besluit is een beroep ingesteld door omwonende bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' (bijlage 3). De indiener van het beroep had niet eerder een zienswijze ingediend in de bestemmingsplanprocedure. Met de indiener van het beroep en Stichting Oktober zijn diverse gesprekken gevoerd om tot een gedragen oplossing te komen. Door middel van dit herstelbesluit is aan de bezwaren van het beroep tegemoetgekomen. Uitgangspunt daarbij is dat het beroep na het vaststellen niet meer gegrond is en ingetrokken kan worden.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan voor de realisatie van een nieuw zorgcomplex met een programma bestaande uit 90 intramurale woonzorgeenheden met bijbehorende ruimtes zoals: huiskamers, teamkamers, bergingen, vergaderruimte, spreekkamers en kantoorruimte.

Argumenten

1.1 Er is een beroepsschrift ingediend. Deze leidt tot het opstellen van een herstelbesluit van het bestemmingsplan.

Tegen het vaststellingsbesluit is een beroep ingesteld. Artikel 6:19 van de Awb biedt de mogelijkheid om eventuele gebreken in een besluit te herstellen. Omdat sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard is geen toepassing gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. In overleg met de bezwaarmaker en de initiatiefnemer is overleg geweest om tegemoet te komen aan de bezwaren. Door middel van een herstelbesluit kunnen de bezwaren worden opgelost. Dat betekent dat de wettelijke procedure niet opnieuw hoeft te worden doorlopen en dat terinzagelegging van een aangepast ontwerpbestemmingsplan achterwege kan blijven. Uw raad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen waarna het ter inzage ligt voor beroep bij de Afdeling.

1.2. Het bestemmingsplan is door middel van een herstelbesluit op onderdelen aangepast in de verbeelding, planregels en toelichting.

De gebreken die met dit herstelbesluit gerepareerd worden hebben betrekking op het aanpassen van de verbeelding, de planregels en de toelichting. De wijzigingen hebben allemaal betrekking op het specifiek aan laten sluiten van de parkeeropgave van het plan in relatie tot het bestemmingsplan. Een nadere toelichting op de wijzigingen is hieronder weergegeven.

Aanpassing verbeelding

Op basis van het beroepsschrift is geconstateerd dat er een verschil bestaat in terminologie. Stichting Oktober gaat "zorgeenheden" realiseren. Dat is op de verbeelding aangepast: Op de verbeelding is de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" gewijzigd in "maximum aantal zorgeenheden".

Aanpassing definities in de planregels

Voor wat betreft de parkeertoets moet worden uitgegaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan en dat binnen de bestemming ook andere zorg is toegestaan. Stichting Oktober beoogt alléén intramurale en intensieve zorg. Dat is in het herstelbesluit vastgelegd in de regels, zodat bij de parkeertoets ook moet worden uitgegaan van de norm die geldt voor intramurale zorgwoningen. Artikel 1.35 en artikel 1.36 zijn gelet op het bovenstaande gewijzigd en komen als volgt te luiden:

Artikel 1.35. Zorginstelling

Een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve intramurale zorg waarbij de uitrusting van het gebouw sterk gericht is op zorgprocessen.

Artikel 1.36. Zorgseenheid

Een wooneenheid die gekoppeld is aan een intramurale zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Aan artikel 3.3.1. van de planregels wordt een nieuw sub d toegevoegd, welke als volgt luidt en extensieve zorg binnen deze bestemming expliciet verbiedt:

d. Voor extramurale zorg in een zorginstelling en bijbehorende zorgseenheden.

Toevoegen regeling ter waarborging van voldoende parkeerplaatsen in de planregels

In het beroepschrift is opgemerkt dat artikel 6.1 met de verwijzing naar de Bouwverordening voor de parkeertoets onjuist is. U merkt daarbij ook op dat elders in de planregels geen regels zijn gesteld omtrent parkeren. In de planregels wordt dit aangepast. Artikel 6.1. van de planregels is geschrapt en een nieuw artikel 3.2.4 is aan de regels toegevoegd. Deze is als volgt geformuleerd:

Artikel 3.2.4 Omgevingsvergunning voor het bouwen – Parkeren

- a. *Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Waalre dan wel de geldende opvolger(s) hiervan.*
- b. *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4. sub a indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de openbare*

Toevoegen van een nieuw artikel 3.3.3. in de planregels

Om te borgen dat de gronden alleen mogen worden gebruikt als voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden is aan de planregels een nieuw artikel 3.3.3 toegevoegd. Dit is in aanvulling op de parkeertoets bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het “bouwen”. In de planregels is eveneens vastgelegd dat de inrit van het plangebied gerealiseerd en in stand moet worden gehouden aan de Spirealaan en de uitrit aan de Malvalaan. Dit is als volgt geformuleerd:

Artikel 3.3.3 Voorwaardelijke- en instandhoudingsverplichting

- a. *De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Waalre dan wel de geldende opvolger(s) hiervan.*
- b. *Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.3. sub a indien monitoring daar aanleiding toe geeft, waarbij de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien middels een parkeerplan wordt aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en derhalve op het maatgevende moment geen sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen in het plangebied, of indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de openbare ruimte.*

- c. *De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt indien het plangebied voor wat betreft de inrit wordt ontsloten via de Spirealaan en voor wat betreft de uitrit via de Malvalaan en deze ontsluitingen in stand wordt gehouden.*

1.3. *Het aantal parkeerplaatsen wordt plan juridisch gekoppeld aan het specifieke plan*

Op basis van de aangepaste planregels is gewaarborgd dat er maximaal 90 intramurale zorgeenheden kunnen worden gerealiseerd. In het ontwerp is daarom rekening gehouden om 30 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Nu staat in artikel 3.2.4 en 3.3.3. dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn overeenkomstig de Parkeernota. Er is daarom in de regels opgenomen dat tenminste 30 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. In de toelichting is het aantal parkeerplaatsen overeenkomstig het bestemmingsplan nader onderbouwd.

Kanttekeningen

1.1. *Met het herstelbesluit is het beroep niet automatisch ingetrokken.*

Met het vaststellen van het herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan de bezwaren zoals besproken met de indiener van het beroepschrift. Daarmee zijn de argumenten van het beroep niet meer van toepassing. Met de indiener is afgesproken dat daarmee het beroep ingetrokken wordt. Er is echter geen juridische mogelijkheid om deze afspraak schriftelijk vast te leggen. Een vervolg van de beroepsprocedure is met het nemen van het herstelbesluit niet automatisch ingetrokken. De indiener heeft toegezegd op basis van een vastgesteld herstelbesluit door de gemeenteraad de beroepsprocedure in te trekken. Hier zijn geen formele afspraken over gemaakt of te maken. Het betreft hier een publiekrechtelijke mogelijkheid die wij door middel van een afspraak niet kunnen beperken.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is, evenals het verhaal van planschade, vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Dit is ongewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit op het bestemmingsplan van 7 mei 2024.

Burgerparticipatie

Dit is ongewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit op het bestemmingsplan van 7 mei 2024.

Inclusieve samenleving

Dit is ongewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit op het bestemmingsplan van 7 mei 2024.

Communicatie

Het besluit van vaststelling van het herstelbesluit bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' door middel van een herstelbesluit. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 90 zorgeenheden en bijbehorende voorzieningen op het perceel Malvalaan waar momenteel een braakliggend terrein is.

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeentebled en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

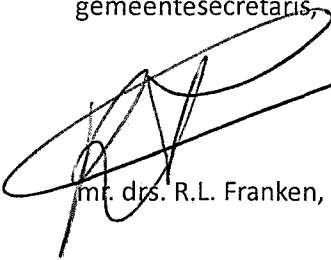
Bijlagen onderdeel van het voorstel

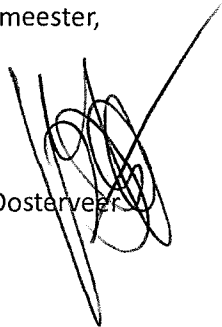
1. Bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar'
2. Raadsbesluit Bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' 7 mei 2024
3. Beroepschrift Bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' 2 augustus 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,


mr. drs. R.L. Franken,


M.F. Oosterveer