



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z22-030342
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort'
Datum:	6 juli 2023
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' d.d. 9 mei 2023; 2. het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG01, gewijzigd vast te stellen; 3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Regels; 2. Verbeelding; 3. Toelichting; 4. Bijlagen bij de toelichting; 5. Raadsbesluit; 6. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort'.

2. Inleiding

Ons college heeft op 8 december 2020 principemedewerking verleend voor de herontwikkeling van de locatie Hoogstraat 11 in Montfort. Het bouwplan ging bij deze principemedewerking om 12 zorg appartementen en 1 dienstwoning. Na de principemedewerking heeft de initiatiefnemer de bouwplannen enigszins herzien om de exploitatie van het zorghuis haalbaar te maken. In het aangepaste plan gaat het om de bouw van 6 zorgstudio's, 10 zorgappartementen en 1 dienstwoning voor het zorggehtpaar.





Het complex zal geëxploiteerd gaan worden door franchisenemers van Fidesta Zorg als een Fidesta huis. Het betreft een combinatie van wonen en zorg. Het complex beschikt over twee appartementen voor echtparen waarvan ten minste één geïndiceerd is. Daarnaast is één dienstwoning beoogd. Hier zal een zorgechtpaar (verpleegkundigen) intrekken. Zij zijn de zorgexploitant. De overige appartementen zijn bestemd voor één persoon. Om het gewenste plan te kunnen realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 14 februari 2023 hebben wij ingestemd met het starten van de bestemmingsplanprocedure door het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om zienswijzen in te dienen.

In totaal zijn er zes zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan van toepassing. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen' is een standpunt op de ingekomen zienswijzen opgenomen. Daarnaast zijn hier ook de ambtshalve wijzigingen in verwerkt.

Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling voor aan uw raad. Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn en geen betrekking hebben op de voorgenomen aard van de ontwikkeling, is volgens de wetgever geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Wel moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' d.d. 9 mei 2023;
2. het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG01, gewijzigd vast te stellen;
3. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Monfort' heeft met ingang van 2 maart 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tijdens deze termijn zijn zes zienswijzen binnen gekomen.



Op hoofdlijnen hebben de zienswijzen betrekking op:

- Privacy & erfafscheidingen;
- Parkeren;
- De doelgroep;
- Warmtepompen.

Ten aanzien van de zienswijzen is in bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Monfort' (bijlage 6) een standpunt voorbereid. Overeenkomstig deze Nota wordt voorgesteld aan uw raad:

- De zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond te verklaren.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn zowel de toelichting, de regels en de verbeelding aangepast. Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn en geen betrekking hebben op de voorgenomen aard van de ontwikkeling, is volgens de rechtspraak geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Wel is sprake van een gewijzigde vaststelling. Als u instemt met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen kan uw raad het bestemmingsplan daarom gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform bijgevoegd raadsbesluit (zie bijlage 5).

2.1 De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan '1^o herziening Kernen Roerdalen' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

In het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' heeft de locatie de bestemming 'Wonen' met een bouwaanduiding 'Vrijstaand'. Er is één woning toegestaan. Aangezien het nieuwe bouwplan 16 zorgwoningen en dienstwoning betreft, is het niet mogelijk dit plan rechtstreeks te realiseren.

Om het bouwplan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het bouwvlak wordt aangepast en er komt een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan dat het gaat om zorgwoningen. Daarmee wordt aangesloten bij het concept van zorgfranchise Fidesta.

Een zorgwoning wordt in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

"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".



Uitsnede bestemmingsplan en luchtfoto plangebied.

2.2 Ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Naast de wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan op basis van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen aan het plan gedaan.

Deze wijzigingen zien in hoofdzaak op een aanpassing van het bouwvlak. Dit is gedaan om het bouwplan nog enigszins van vorm gewijzigd is en anders niet in het bouwvlak past. Daarnaast is er in de toelichting een nieuwe verbeelding ingevoegd met de nieuwe situatie op de begane grond. Tot slot is een tekstuele aanpassing gedaan in de toelichting op pagina 8. De wijzigingen zijn terug te vinden in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bijlage 6 van dit voorstel.

Naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen zijn zowel de toelichting als verbeelding aangepast. Omdat de wijzigingen ondergeschikt zijn en geen betrekking hebben op de voorgenomen aard van de ontwikkeling, is volgens de rechtspraak geen sprake van een wezenlijk ander plan en hoeft het plan niet opnieuw ter inzage te worden gelegd. Wel is sprake van een gewijzigde vaststelling. Als u instemt met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen kan uw raad het bestemmingsplan daarom gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan conform bijgevoegd raadsbesluit (zie bijlage 5).

2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze zijn als bijlage 1 t/m 4 bij dit voorstel gevoegd. De ontwikkeling is getoetst in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Voor een verdere motivering hiervan, wordt verwezen naar de toelichting (bijlage 3 bij dit voorstel). In de toelichting (ruimtelijke motivering) en bijbehorende onderzoeken wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan. Wel zijn er op basis van de 'Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen' nog een aantal zaken aangepast en aangevuld in het bestemmingsplan. Tot slot heeft ook de provincie een positieve beoordeling over het plan afgegeven.



3.1 Kostenverhaal is anderszins geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst.

Bij de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen of de bouw van een of meerdere woningen is er sprake van een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient in het geval sprake is van een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Met de ontwikkelaar is een degelijke anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is het vaststellen van een exploitatieplan door uw gemeenteraad niet meer nodig.

5. Kanttekeningen

2.1 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, kan er niet gebouwd worden

De herziening van het geldende bestemmingsplan en vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de bouw van het zorghuis planologisch te verankeren en om omgevingsvergunningen voor de bouw van het zorghuis te kunnen verlenen.

2.2 Inwerkingtreding bestemmingsplanherziening (in deze vorm) is niet zeker

Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan kan - tot zes weken na bekendmaking - beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als iemand beroep instelt, kan hij tevens een verzoek indienen voor een voorlopige voorziening. Indien dit verzoek wordt ingewilligd, treedt het bestemmingsplan niet direct in werking. Ook is er -als er beroep wordt ingesteld - een risico dat de bestuursrechter het vaststellingsbesluit vernietigt. In dat geval treedt het bestemmingsplan niet in werking. Dit risico hangt echter altijd samen met het vaststellen van een bestemmingsplan.

In de overeenkomsten is overigens de ontbindende voorwaarde opgenomen dat de overeenkomsten ontbonden kunnen worden in het geval het bestemmingsplan niet onherroepelijk mocht worden. Partijen hebben dan dus de mogelijkheid om van de ontwikkeling af te zien.

6. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan is met de ontwikkelaar reeds een anterieure overeenkomst gesloten.

7. Communicatie

De bekendmakingen van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en de lokale dorpsbladen. Daarnaast worden het vaststellingsbesluit en de planstukken bij het bestemmingsplan 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-VG01.



8. Planning en uitvoering

Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken voor het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' worden voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen gedurende de genoemde termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling. Zodra de Afdeling uitspraak heeft gedaan op het verzoek en/of na het onbenut verstrijken van de beroepstermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk.

9. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt.

10. (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'.

11. Bijlagen

1. Regels;
2. Verbeelding;
3. Toelichting;
4. Bijlagen bij de toelichting;
5. Raadsbesluit;
6. Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen.

Sint Odiliënberg, 9 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,

mr. M.D. de Boer-Beerta