GEMEENTE
MAASGOUW.

Raadsvergadering
07-11-2023

Documentnummer: D/23/120412
Zaaknummer: Z/22/017918

Voorstel tot planologische wijziging voor de realisatie van een zorgcomplex op het perceel Maasstraat 4 in Wessem

Van:	*College (portefeuillehouder Snijckers)*
Voorstel:	De gemeenteraad besluit tot aanwijzing van de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem als specifiek geval waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is bij de door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.
Bijlagen:	**Bijgevoegd:** Besluit. **Ter inzage:** Massastudie en ontwerp.

Namens Namens

Toelichting
Voorstel tot planologische wijziging voor de realisatie van een zorgcomplex op het perceel Maasstraat 4 in Wessem

Inleiding:

Het college besloot om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem.

Beslispunten:

1. Te bepalen dat voor de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, bij het nemen van een besluit door het college van burgemeester en wethouders omtrent een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan (ex artikel 2.01, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)), een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (ex artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)).
2. Een delegatiebesluit (ex artikel 6.12, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) te nemen, inhoudende:
- de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan (ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) voor de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders bij het nemen van een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor zover een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is;
- de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan (ex artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) voor de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders bij het nemen van een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor zover een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Argumenten:

1.1 Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het wenselijk om medewerking te verlenen
Omdat er een aantoonbare behoefte aan een dergelijke vorm van huisvesting voor de doelgroep senioren bestaat, is het vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk om medewerking te verlenen aan de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem.

Bovendien worden geen reguliere woningen gerealiseerd maar zestien onzelfstandige zorgeenheden (met gemeenschappelijke ruimten), die niet meetellen in de bepaling van de omvang van de plancapaciteit.

In de afweging speelde verder een rol dat de gemeente Maasgouw - als één van de meest vergrijzende gemeenten van de regio - voor wat betreft diverse vormen van seniorenhuisvesting nog een behoorlijke opgave heeft te vervullen. De hiervoor te ontwikkelen initiatieven worden dan ook van gemeentewege ondersteund, mits rekening wordt gehouden met de specifieke woonkwaliteiten ten behoeve van deze doelgroep, waaronder een ruime, nultreden-indeling.

1.2 De voormalige, leegstaande agrarische gebouwen op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, die geen functie meer hebben, worden vervangen door een nieuwe bebouwing met een wenselijke invulling
De oude kern Wessem kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwingsgraad. In de huidige situatie is op het perceel Maasstraat 4 in Wessem veel (voormalige, leegstaande agrarische) bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing ligt enigszins verscholen tussen de bebouwing aan de Maasstraat en de Kemp in Wessem. Deze voormalige, leegstaande agrarische gebouwen hebben geen functie meer en zullen in de toekomst in deze omgeving ook geen functie meer hebben/krijgen. Deze voormalige, leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe bebouwing. Hierdoor zal de intensiteit van de bebouwing niet noemenswaardig toenemen. Een nieuwe invulling van de locatie is, om verder verval te voorkomen, vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook wenselijk. De nieuwe bebouwing sluit aan op de Kemp in Wessem.

Door de verbinding met de Kemp in Wessem, gaat de locatie meer deel uit maken van de omgeving. Gezien de overwegende woonomgeving is een invulling met een zorgcomplex, bestaande zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, functioneel gezien een logische invulling.

1.3 Door te bepalen dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, kan in de omgevingsvergunningprocedure de doorlooptijd worden bekort
Het college is het bevoegde bestuursorgaan voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Voordat het college een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan verlenen, moet de gemeenteraad echter een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 16 december 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Indien het betreffende plan past binnen deze categorieën van gevallen, kan dit een tijdwinst opleveren van ongeveer twee à drie maanden. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig voor het bouwen van kantoren, winkels, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven, categorie 1- en 2-bedrijven, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, met daaraan inherente voorzieningen, mits het vloeroppervlak niet meer dan 1.000 m2 bedraagt. Het bruto vloeroppervlak en het bebouwd oppervlak (van een ruimte of een groep van ruimten) komt op hetzelfde neer, te weten: de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Dit betekent dat alle bouwlagen meetellen bij de berekening hiervan. Het vloeroppervlak bedraagt meer dan 1.000 m2. Dit betekent dat het initiatief niet past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. De gemeenteraad moet dus een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Zodoende is er geen tijdwinst te boeken. Dit is wel wenselijk. Daarom stellen wij voor te bepalen dat voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een zorgcomplex, bestaande uit zestien zorgeenheden en één dienstwoning, voor het verlenen van 24 uurszorg, op het perceel Maasstraat 4 in Wessem, een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

Kanttekeningen:

1.1 Door de realisatie van de parkeerplaatsen verdwijnt het aanwezige groen aan de Kemp in Wessem
Aan de achterzijde van het perceel Maasstraat 4 in Wessem bevindt zich tussen de woningen De Kemp 16 en 17 in Wessem een klein groengebied. In dit groengebied bevinden zich twee bomen. Om te voldoen aan de parkeernorm zijn er in totaal echter elf parkeerplaatsen vereist. Op eigen terrein is er geen ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. Daarom is de keuze gemaakt om het parkeren op te vangen in dit groengebied. Langs de Kemp in Wessem zijn er op dit moment zes parkeerplaatsen, die moeten worden teruggebracht. In totaal dienen er dus zeventien parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in dit groengebied. Dit betekent dat het aanwezige groen aan de Kemp in Wessem verdwijnt. De twee bomen in het groengebied verdwijnen eveneens. Er wordt in de directe omgeving gezocht naar een plek waar ter compensatie twee bomen kunnen worden geplant.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De gemeenteraad stelde op 12 juli 2022 de regionale Structuurvisie Wonen vast. Het uitgangspunt in deze structuurvisie is om de planvoorraad stapsgewijs in overeenstemming te brengen met de behoefte. In de provinciale omgevingsvisie zijn hiertoe instructieregels opgenomen om enerzijds woningbouw te stimuleren en anderzijds ‘papieren plannen’ tegen te gaan. In het kader van het dynamisch voorraadbeheer blijven gemeenten verantwoordelijk om individuele plannen tegen het licht te houden en te beoordelen of aanpassing nodig is om aan te sluiten bij de lokale, kwalitatieve behoefte.

Het gaat hier om zestien onzelfstandige zorgeenheden (met gemeenschappelijke ruimten), die niet meetellen in de bepaling van de omvang van de plancapaciteit.

Verder geeft de op 9 februari 2021 vastgestelde ‘Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0’ de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan initiatieven waarmee een aantoonbare kwaliteitsverbetering voor de betreffende locatie wordt gerealiseerd en ook de directe woonomgeving in kwalitatief opzicht toeneemt.

Doordat met dit bouwplan mogelijk langdurige leegstand (en verval) wordt voorkomen in combinatie met een opwaardering van de bestaande locatie en de directe omgeving wordt hieraan voldaan.

Communicatie:

Communicatie gebeurt schriftelijk. De initiatiefnemer wordt via een brief in kennis gesteld van het besluit.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Alle te maken kosten, zoals de kosten voor de onderzoeken, de ambtelijke kosten en de uitvoeringskosten, alsmede de gebruikelijke leges komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De kosten van de realisatie van de parkeerplaatsen en de herinrichting van het openbaar gebied komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een exploitatie-overeenkomst.

Eventuele planschadeclaims worden via een planschadeovereenkomst afgewenteld op de initiatiefnemer.

Planning en uitvoering:

De planning en de uitvoering zijn afhankelijk van de voortgang bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt het initiatief voor het starten van de procedure voor de realisatie van het plan.

Bijlagen:

Bijlage 1. Massastudie d.d. 6 augustus 2023.
Bijlage 2. Voorlopig ontwerp d.d. 11 augustus 2023.

Team: Fysiek Domein