gemeente roerdalen

Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z21-024983
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "'t Binnenhaof Melick"
Datum:	28 februari 2024
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. het bestemmingsplan 't Binnenhaof Melick' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMLK202DORPSST63C--VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen; 2. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
Bijlage(n):	1. Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "'t Binnenhaof Melick"; 2. (concept)raadsbesluit.

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Dit raadsvoorstel strekt tot het vaststellen van het bestemmingsplan "'t Binnenhaof Melick".

2. Inleiding

De initiatiefnemer wil aan de Dorpsstraat 63c, aan de zuidrand van Melick, het woonzorgcomplex 't Binnenhaof ontwikkelen: 22 woonzorgappartementen voor ouderen. Tot enkele jaren geleden werden hier (hobbymatig) paarden gehouden. Op het terrein stonden een open machineloods en een paardenstal die inmiddels zijn gesloopt. De ontwikkeling van 't Binnenhaof past niet binnen het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan te herzien om dit initiatief mogelijk te maken.

In de collegevergadering d.d. 12 december 2023 heeft ons college besloten om in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "'t Binnenhaof Melick" en dit gedurende zes weken ter inzage te leggen. Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen uw raad nu voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Beslispunten

De raad besluit:

1. het bestemmingsplan 't Binnenhaof Melick' getekend op de ondergrond met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPMLK202DORPSST63C-VG01 vast te stellen, zoals dat met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

2. voor het plangebied geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

4. Argumenten

4.1. Locatie en huidig gebruik
Het plangebied betreft een onbebouwd terrein dat wordt omsloten door de Dorpsstraat, Marktstraat, St. Servaaslaan en Graaf van Gelrestraat (zie afbeelding). Tot een aantal jaar geleden stonden ter plaatse een machineloods en een paardenstal die inmiddels zijn gesloopt. Vanaf dat moment gaat het om een braakliggend terrein dat geschikt is voor een "inbreiding".



Volgens het thans geldend bestemmingsplan "1ste herziening Kernen Roerdalen" ligt op het terrein de bestemming "Maatschappelijk", maar is geen sprake van een bouwvlak waardoor het oprichten van een woonzorgcomplex niet rechtstreeks in het bestemmingsplan past. Om dit toch

mogelijk te maken wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "'t Binnenhaof" vast te stellen. Dit plan voorziet in een bestemming "Wonen" waarbinnen 22 zorgwoningen mogelijk worden gemaakt met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.
Een zorgwoning is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: *"een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen."* Door middel van deze definitie wordt specifiek beoogd om (oudere) personen met een zorgindicatie langer in een eigen huis te laten wonen waarbij zij wel de benodigde zorg kunnen ontvangen. Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat initiatiefnemer een intentie-overeenkomst heeft gesloten met Proteion voor het verstrekken van deze zorg.

4.2. Goede ruimtelijke ordening
Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding, regels en toelichting. Deze zijn als bijlage aan dit voorstel gehecht.
Voor de inhoudelijke afweging en argumenten van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de toelichting. Hierin wordt nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot relevante milieukaders (omgevingsaspecten), de juridische positie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De toelichting is positief beoordeeld. Ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het bestemmingsplan.

4.3. Ontsluiting en parkeren
Een belangrijk punt dat tijdens de infomatiebijeenkomsten met de buurt naar voren kwam, is parkeren. Aan dat aspect is dan ook ruime aandacht besteed bij de planvorming. Dit heeft ertoe geleid dat op eigen terrein (ruim) voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling én dat de 9 beschikbare openbare parkeerplaatsen aan de Marktstraat ook allemaal worden behouden door middel van een aanpassing in dit gebied. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de bijbehorende kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Per saldo zullen dus geen openbare parkeerplaatsen verdwijnen.

Verder was in het begin van de planvorming sprake van ontsluiting van het plangebied via de Dorpsstraat. Dit idee is echter losgelaten vanwege de beperkte vrije ruimte die daar beschikbaar is. Ontsluiting voor auto's zal via de Marktstraat plaatsvinden, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. Voor de duidelijkheid wordt erop gewezen dat de drie zorgwoningen aan de Graaf van Gelrestraat reeds via een aparte omgevingsvergunning zijn geregeld. Deze maken dus geen deel uit van het plangebied.



4.4. Afstemming met Provincie
Het bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg en de Veiligheidsregio. De provincie heeft aangegeven dat het plan in beginsel geen provinciale belangen schaadt, al had het enkele inhoudelijke opmerkingen die vanuit collegiale invalshoek werden gemaakt. Deze opmerkingen vanuit het vooroverleg zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen heeft de Provincie op 1 februari 2024 laten weten dat zij geen aanleiding zien om een zienswijze in te dienen.

4.5. Zienswijzen
Naast de positieve reactie van de Provincie zijn er geen overige zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan.

4.6. Relatie met stopbesluit Woonzorginitiatieven en wonen met zorg
Op 24 oktober 2023 heeft ons college een stopbesluit genomen ten aanzien van woonzorginitiatieven en wonen met zorg tot het moment waarop de resultaten van de

woonzorganalyse zijn opgeleverd. In dat besluit is expliciet een uitzondering gemaakt voor het onderhavige plan aangezien dat reeds in een vergevorderde fase was. Het stopbesluit vormt dus geen belemmering voor dit project.

4.7. Ambtshalve wijzigingen
Gezien de positieve reactie van de Provincie en het feit dat geen zienswijzen zijn ingediend, zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

5. Kanttekeningen

5.1. Planschade
Indien de bestemmingsplanprocedure volledig is doorlopen en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, ontstaat er een risico op planschade. Met initiatiefnemer is ten behoeve hiervan een anterieure overeenkomst gesloten. Een eventuele tegemoetkoming in planschade kan hiermee op de indiener worden afgewenteld. Indiener heeft de genoemde overeenkomst reeds ondertekend.

6. Financiën

De kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de indiener op grond van de legesverordening. Verder zal de eventuele tegemoetkoming in planschade op basis van de te sluiten anterieure overeenkomst worden verhaald op indiener.

7. Communicatie

7.1. Informatiebijeenkomsten
Het voornemen tot het realiseren van de 22 zorgwoningen is reeds lange tijd aanwezig bij initiatiefnemer. Gedurende de uitwerking van het plan heeft hij reeds (meermaals) contact gelegd met de omwonenden. Tevens hebben op zijn initiatief twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De meeste reacties tijdens deze bijeenkomsten waren positief, maar er waren ook kritische reacties (met name over de bouwhoogte en het parkeren). Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een middenweg gezocht tussen enerzijds de belangen van initiatiefnemer en anderzijds de belangen van omwonenden. Bovendien heeft de initiatiefnemer ook op individueel niveau contacten met omwonenden. In paragraaf 6.3.2 van de Toelichting bij het bestemmingsplan is het participatietraject toegelicht.

8. Planning en uitvoering

Indien uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, wordt dit gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij die beroep instellen, kunnen tevens 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. 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

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen volgens de wettelijke eisen die o.a. de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegegd, is de Omgevingswet hierop niet van toepassing.
Verder is ook rekening gehouden met het beleid zoals dat op het niveau van het Rijk, de Provincie en onze gemeente is vastgesteld.

11. Bijlagen

1. Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan "'t Binnenhaof Melick";

2. (concept)raadsbesluit.

Sint Odiliënberg, 26-03-2024

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris, De burgemeester,

J.J.W.M. L'Ortije mr. M.D. de Boer-Beerta