

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp:	Afdeling/team:	Ruimtelijke Ordening
Ontwerp bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver'	Afdelingshoofd:	Nillesen, F.J.M. (Rick)
	Auteur:	Pas-Hendriks, E.H.P. (Elian)
	Datum vergadering:	15 juli 2019

1. Aanleiding

Op 2 oktober 2017 is door het college onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor de realisatie van woonzorgeenheden voor 24-uurs zorg in het gebied Rustoord.

In verband met deze ontwikkeling is tussen de gemeente en Stichting PSW op 25 oktober 2017 een intentieovereenkomst gesloten. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt tussen gemeente, PSW en WoonGoed 2-Duizend over de gronden die nodig zijn om het plan te realiseren. De grondruil die hiertoe tussen partijen nodig was, is op 10 juli 2019 notarieel afgewikkeld.

Om de realisatie mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Hiertoe is een bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

U dient een besluit te nemen over de wijziging van het bestemmingsplan.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Op de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente heeft als rol om deze procedure op de wettelijk voorgeschreven wijze te doorlopen. Participatie van de samenleving, in de vorm van onder andere het kunnen indienen van een zienswijze, maakt onderdeel uit van deze procedure.

4. Toelichting

Bestemmingsplanwijziging

Het plan van een woonbegeleidingscentrum sluit aan bij de voorzieningen in de nabij omgeving al aanwezig zijn en draagt bij aan de gewenste herstructurering van het gebied.

De initiatief past binnen Rijks, Provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de regels van het geldende bestemmingsplan.

De percelen waar realisatie van het woonbegeleidingscentrum is voorzien, hebben namelijk de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden'.

Het beoogde bouwplan kan binnen deze bestemmingen echter niet worden gerealiseerd.

Om het plan te kunnen realiseren is het nodig om de bestemmingen te wijzigen in de bestemming

'Maatschappelijk'. De regels van het geldende bestemmingsplan geven een bevoegdheid tot het wijzigen van de huidige bestemming in een woonbestemming. De wijziging in een maatschappelijke bestemming is niet opgenomen in de bestemmingsregels. Daarom is voor deze bestemmingswijziging een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op basis van de toelichting en uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingswijziging.

Over dit ontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat zij geen bedenkingen heeft tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Er zijn ook geen andere instanties die gereageerd hebben op het voorgenomen plan.

Procedure bestemmingsplan

Het (ontwerp)bestemmingsplan dient op basis van de wet zes weken ter inzage te worden gelegd. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging dient de raad een besluit te nemen over de eventuele ingebrachte zienswijzen en wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan (zie bijlagen). Het plan bestaat uit een verbeelding, planregels, en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Het ontwerp-bouwplan is hieraan getoetst en past hierbinnen.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een woonbegeleidingscentrum met 24 woonstudio's mogelijk. Er is daarom sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, waarvoor in principe een verplichting tot kostenverhaal en het vaststellen van een exploitatieplan geldt.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor de vergoeding van eventuele kosten geacht worden anderszins te zijn verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk

5. Visie Blij in Beesel

Realisatie van een woonzorgcentrum sluit aan bij het speerpunt 'Fijn Wonen' van de visie Blij in Beesel.

6. Integrale afstemming

Het initiatief heeft voor afstemming gerouleerd binnen de afdeling Grondgebied en is vooraf besproken met de portefeuillehouder.

- a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

Het ontwerp bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd vóór vaststelling door de gemeenteraad. Bekendmaking van de ter inzagelegging vindt plaats via de website, gemeentebled en Staatscourant. Wanneer de termijn van terinzagelegging gedeeltelijk binnen de zomer-/vakantieperiode valt, zal na afloop van die periode de bekendmaking worden herhaald zodat aan een ieder de mogelijkheid wordt geboden om kennis te nemen van het plan.

b. Financieel

De kosten van de planologische procedure worden op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

Het betreft een private ontwikkeling waarbij de kosten en het risico geheel worden gedragen door de initiatiefnemer.

De gemeente Beesel komt met initiatiefnemer een planschade- en exploitatieovereenkomst overeen.

Hierin is opgenomen dat eventueel te betalen planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

Ook alle kosten om het plan te kunnen realiseren, waaronder kosten voor het aanleggen van inrit(ten) of aansluiting op (nuts)voorzieningen, worden door initiatiefnemer gedragen.

c. Juridisch

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder een zienswijze indienen.

In de vervolgfase kan alleen nog worden gereageerd door diegenen die een zienswijze hebben ingediend of door eenieder voor zover het ambtshalve wijzigingen betreft die door de gemeenteraad bij de vaststelling zijn besloten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan neemt de gemeenteraad een besluit over eventuele zienswijzen.

d. Collegeprogramma

Het bestemmingsplan sluit aan bij het thema 'Fijn wonen, voorzieningen en levendige kernen' en 'Samenkracht in een inclusieve gemeenschap' van de Ambitie Agenda 2018-2022.

e. Risico's

Vooralsnog zijn er geen risico's bekend.

7. Toegankelijkheid

Het woonbegeleidingscentrum dient te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid op basis van het Bouwbesluit.

8. Duurzaamheid

De initiatiefnemer is in de fase van vooroverleg over het plan gewezen op de duurzaamheidsdoelinden

die de gemeente stelt. Het plan wordt gasloos gerealiseerd.

9. Voorstel / advies

U wordt geadviseerd om:

1. bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPRustoord-ON01 ter inzage te leggen;
2. in te stemmen met bijgevoegde planschadeovereenkomst en deze te (laten) ondertekenen;
3. in te stemmen met bijgevoegde exploitatieovereenkomst en deze te (laten) ondertekenen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. bijgevoegde raadsinformatiebrief te verzenden.