

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 16 december 2019

Agendapunt:

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver'

STATUS RAADSVOORSTEL

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver'.

Samenvatting:

Initiatiefnemer wenst een woonbegeleidingscentrum te vestigen in het gebied Rustoord. Het woonbegeleidingscentrum zal 24 studio's bevatten met gemeenschappelijke ruimten, die bedoeld zijn voor bewoners met een beperking. Hierin zullen uitsluitend bewoners worden gehuisvest die geïndiceerd zijn voor verstandelijk gehandicaptenzorg en die zijn aangewezen op 24-uurs begeleiding. Om deze plannen te kunnen realiseren is het nodig de huidige bestemmingen "Wonen" en "Verkeer" te wijzigen naar de bestemmingen "Maatschappelijk". Het bijgevoegde bestemmingsplan voorziet in deze planologische wijziging.

Uw raad wordt geadviseerd om:

1. Het standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijze over te nemen conform de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Rustoord te Reuver' en bijgevoegd bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0089.BPRustoord-VA01 (digitaal en analoog) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. De nota maakt onderdeel uit van dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;
2. te bepalen dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is;
3. het bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0089.BPRustoord-VA01 (digitaal en analoog) vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

1. Aanleiding

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

Om dit plan te kunnen realiseren is het nodig om de huidige bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Hiertoe heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente bijgevoegd bestemmingsplan laten opstellen.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Tegen een ontwerpbestemmingsplan kan een ieder een zienswijze indienen.

Uw raad dient een standpunt in te nemen over de ingediende zienswijze en een besluit te nemen over de aangevraagde bestemmingsplanwijziging door initiatiefnemer. U wordt geadviseerd mee te werken aan het ingediende postzegelplan.

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 moet 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, is onderdeel van deze procedure.

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. U bent via een raadsinformatiebrief van 22 juli 2019 geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Met ingang van 1 augustus 2019 heeft een ieder gedurende zes weken de gelegenheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken.

4. Toelichting

Aanleiding bestemmingsplanwijziging

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

Het initiatief past binnen Rijks, Provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de regels van het geldende bestemmingsplan. Het beoogde bouwplan kan niet worden gerealiseerd binnen de thans geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'.

Om het plan te kunnen realiseren is het nodig om deze bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het bestemmingsplan dat hiertoe is opgesteld, treft u hierbij aan.

Het plan bestaat uit een verbeelding, een toelichting en planregels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op basis van de toelichting en uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingswijziging.

Procedure bestemmingsplan

Voor het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in ontwerp aangeboden via ruimtelijkinzichtlimburg.nl. Van de Provincie hebben wij op 5 juni 2019 bericht ontvangen. De Provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en geoordeeld dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen of het indienen van een zienswijze indien het plan op die wijze werd voorgezet. Er zijn geen andere instanties die hebben gereageerd op het plan.

Ontwerpplan en zienswijzen

Vanaf 1 augustus 2019 tot en met 12 september 2019 heeft het ontwerpplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Er is één reactie ontvangen naar aanleiding van het ontwerpplan.

Ontvankelijkheid zienswijze:

De ontvangen zienswijze is ingediend op 4 oktober 2019, en daarmee drie weken na afloop van de zes weken termijn. Daardoor is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Gevolg hiervan is dat de inhoud daarvan geen deel uitmaakt van de belangenafweging die ingevolge artikel 3:4 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gemaakt.

Beantwoording zienswijze:

De zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 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 is 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.

a. 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 is met initiatiefnemer een planschade- en exploitatieovereenkomst overeengekomen. 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.

Het oorspronkelijke plan, op basis waarvan de intentieovereenkomst is getekend, zag op 21 (drie groepen van zeven) wooneenheden. Dit aantal is aangepast naar 24 (drie groepen van acht) wooneenheden. Volgens PSW is dit aantal noodzakelijk voor een goede exploitatie en personele bezetting en om betere kwaliteit (24-uurs)zorg te kunnen verlenen.

Deze wijziging kan wellicht financiële gevolgen hebben voor de gemeente op het gebied van Sociaal Domein, maar de omvang daarvan kunnen wij op dit moment nog niet exact duiden.

b. Juridisch

Voor degene die het niet eens is met het besluit van de raad over dit bestemmingsplan staat de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er kan alleen beroep worden ingediend door diegenen die een zienswijze kenbaar hebben gemaakt tijdens de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure, of door diegenen die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat een zienswijze is nagelaten. Daarnaast is beroep enkel mogelijk tegen wijzigingen die de gemeenteraad zelf heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het plan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerp is deze laatste beroepsmogelijkheid niet aan de orde.

Het plan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn van zes weken is afgelopen en er geen beroepsschrift met schorsingsverzoek is ingediend. Na een schorsingsverzoek is het plan pas onherroepelijk nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over het betreffende beroep.

c. Risico's

Er zijn ons geen risico's bekend.

5. Visie Blij in Beesel

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

6. Toegankelijkheid

Initiatiefnemer wenst een transparant en toegankelijk gebouw te creëren. Het woonbegeleidingscentrum dient minimaal te voldoen aan de eisen van toegankelijkheid op basis van het Bouwbesluit.

In de fase van vooroverleg van het plan zijn, in samenspraak met afdeling Sociaal Domein, afspraken gemaakt met initiatiefnemer over extra voorwaarden die gelden ten aanzien van de toegankelijkheid van het gebouw. In het kader van de realisatiefase van het plan zal, in afstemming met afdeling Sociaal Domein, erop worden toegezien dat initiatiefnemer het plan uitvoert conform de gemaakte afspraken.

Ten aanzien van de toegankelijkheid van de stukken van deze procedure het volgende.

Het door de raad vast te stellen bestemmingsplan zal na de vaststelling toegankelijk zijn via de klantenbalie van het gemeentehuis, via de website van de gemeente en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Duurzaamheid

De initiatiefnemer is in het vooroverleg over het plan gewezen op de duurzaamheidsdoeleinden die de gemeente stelt. Het plan wordt gasloos gerealiseerd en de initiatiefnemer streeft er naar dat het gehele plan energieneutraal zal zijn.

8. Voorstel

1. Het standpunt ten aanzien van de ingekomen zienswijze over te nemen conform de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Rustoord te Reuver' en bijgevoegd bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0089.BPRustoord-VA01 (digitaal en analoog) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen. De nota maakt onderdeel uit van dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan;

2. te bepalen dat er voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is;
3. het bestemmingsplan 'Rustoord te Reuver' met identificatienummer NL.IMRO.0089.BPRustoord-VA01 (digitaal en analoog) vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

Reuver, 04 november 2019

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
drs. E.H.J. Janssen

burgemeester,
drs. W.G.H.M. Rutten

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 16 december 2019

griffier,
P. Moors

voorzitter,
drs. W.G.H.M. Rutten

Meegezonden:

Verbeelding PB Rustoord
Toelichting en Regels PB Rustoord
Raadsinformatiebrief d.d. 22-7-2019
Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan Staatscourant d.d. 31-7-2019
Bekendmakingontwerpbestemmingsplan Gemeentebld d.d. 31-7-2019
Reactie Provincie vooroverleg artikel 3.1.1 Bro d.d. 5-6-2019
Reactie Provincie ontwerp ex artikel 3.8 Wro