

Ag. nr.: 9
Reg. nr.: 1210355
Datum: 28-8-12

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Herziening Locatie Witte School, Liempde"

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ontvangen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van Zienswijzen, behorende bij dit raadsbesluit;
3. het bestemmingsplan "Herziening Locatie Witte School, Liempde" ten opzichte van het ontwerp aldus gewijzigd vast te stellen :
 - de definitiebepaling 'Zorgwoning' in artikel 1 komt te luiden :
'een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, waarbij extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden';
 - aan artikel 4.5.1 (strijdig gebruik) een lid c toe te voegen, inhoudende dat tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend het gebruik van minder dan 21 woningen als zorgwoningen.

Inleiding

Op 29 november 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan "Witte School, Liempde" vastgesteld.

Dit raadsbesluit is op 27 april 2012 door de Raad van State vernietigd vanwege een procedurefout, namelijk het ontbreken van een kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant. De Raad van State is van mening dat deze schending van de procedurevoorschriften niet kan worden gepasseerd, nu niet uit te sluiten is dat belanghebbenden door deze schending van een vormvoorschrift niet zijn benadeeld.

Tot een inhoudelijke beoordeling van de verdere beroepsgronden is de Raad van State niet toegekomen. In haar overwegingen heeft de Raad van State ten behoeve van de verdere besluitvorming wel opgemerkt dat, voor zo ver beoogd is ter plaatse te voorzien in uitsluitend huisvesting in combinatie met zorg, het in de rede ligt dit, voor zover ruimtelijke relevant, in de planregels tot uitdrukking te brengen.

Reg. nr.: 1210355

Vanwege de grote vraag naar zorgwoningen in Liempde en het belang van een invulling van het open gat in het dorpshart van Liempde om de woon- en leefkwaliteit in het centrumgebied hoog te houden, is met spoed en met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 juni 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Binnen de termijn zijn vier ontvankelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de vrees voor parkeeroverlast. Reclamanten achten de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per zorgwoning ontoereikend en zijn van mening dat onvoldoende verzekerd is dat de woningen ook daadwerkelijk als zorgwoningen worden gebruikt.

Herzien bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is met inachtneming van de overwegingen van de Raad van State een passende juridische en planologische regeling voor de nieuwe woningen opgenomen.

In de regels is uitdrukkelijk vastgelegd dat binnen de van toepassing zijnde woonbestemming in totaal niet meer dan 25 woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal zorgwoningen niet minder dan 21 mag bedragen en het aantal seniorenwoningen niet meer dan 4 mag bedragen.

Daarnaast zijn de gemeentelijke parkeernormen in de regels vastgelegd in die zin dat het gebruik van een woning uitsluitend is toegestaan indien aan de parkeernormen van 1,5 parkeerplaats per seniorenwoning en 0,6 parkeerplaats per zorgwoning wordt voldaan. Deze regels worden ruimtelijk relevant geacht ter borging van de eis dat op eigen terrein fysiek kan worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

In de gemeentelijke parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen Zorgwoningen in de vorm van 'zelfstandig wonen' en Zorgwoningen in de vorm van 'beschermd of verzorgd wonen'. Onder de categorie 'beschermd wonen' verstaan wij (conform de richtlijnen van de provincie) woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg in de vorm van permanente en intensieve zorg, bescherming en toezicht. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van zorginfrastructuur. 'Beschermd wonen' vindt plaats in verpleeghuizen en in een deel van de verzorgingshuizen.

Onder de categorie 'verzorgd wonen' verstaan wij woonvormen waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het geboden arrangement. 'Verzorgd wonen' wordt bijvoorbeeld aangeboden in verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en in de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid als woonzorgzones).

De (minimaal) 21 zorgwoningen van dit project vallen onder de categorie 'verzorgd wonen' waarvoor ingevolge de gemeentelijke parkeernormen een norm van 0,6 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld de regels van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aan te passen c.q. aan te scherpen :

Reg. nr.: 1210355

- een beperkte aanpassing van de definitie 'zorgwoning' in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan waardoor de omschrijving meer aansluit bij bovengenoemde omschrijving van 'verzorgd wonen'.

De definitie komt aldus te luiden :

'een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, waarbij extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden';

- aan artikel 4.5.1 (strijdig gebruik) een lid c toe te voegen, inhoudende dat tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend het gebruik van minder dan 21 woningen als zorgwoningen.

Met inachtneming van deze wijzigingen wordt voorgesteld de zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren overeenkomstig bijgaande Nota van zienswijzen, behorende bij dit raadsbesluit.

Coördinatieregeling

Op grond van de 'Coördinatieverordening ruimtelijke initiatieven Boxtel' hebben wij besloten om voor dit plan de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en de omgevingsvergunning voor de activiteit 'vellen houtopstanden'.

Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt. Het college verzorgt de coördinatie en besluit over de aanvragen voor de omgevingsvergunningen. Uw raad blijft bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De besluitvorming over de omgevingsvergunningen vindt direct plaats ná de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen die betrekking hebben op onderdelen van de omgevingsvergunning worden weerlegd in het kader van deze besluitvorming over deze aanvragen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt de grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 25 (zorg)appartementen.

Argumenten

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier (ontvankelijke) zienswijzen ingediend. In bijgevoegde bijlage zijn deze beknopt weergegeven en voorzien van een reactie. Bij de beoordeling zijn de zienswijzen integraal bezien, dus niet alleen de samenvattingen. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan op twee beperkte onderdelen aan te passen, namelijk de definitiebepaling 'zorgwoning' en het gebruiksverbod.

Reg. nr.: 1210355

Kantttekeningen

-

Uitvoering en planning

Dit voorstel wordt voorgelegd aan de commissie RZ op 14 augustus 2012 waarbij gelegenheid wordt geboden om de zienswijzen nader toe te lichten. Het voorstel wordt vervolgens voorgelegd aan de gemeenteraad op 28 augustus 2012.

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, dient het bestemmingsplan ná vaststelling door de raad onverwijld aan de provincie en rijk te worden toegezonden. Deze instanties hebben vervolgens zes weken de mogelijkheid voor een eventuele reactieve aanwijzing.

Omdat met dit plan geen provinciaal belang is gemoeid en de wijzigingen van ondergeschikte betekenis zijn, wordt geen reactieve aanwijzing verwacht. Wij zullen de provincie en het rijk dan ook verzoeken om in te stemmen met een eerdere bekendmaking van het besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Direct na de vaststelling van het bestemmingsplan vindt de besluitvorming over de omgevingsvergunningen plaats.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt ná de raadsvergadering onverwijld toegezonden aan de provincie en het rijk.

Vervolgens zal de vaststelling van het bestemmingsplan via een publicatie in het Brabants Centrum, de Staatscourant en op de gemeentelijke website bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan wordt daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl/

Financiën

Via de grondverkoop worden de gemeentelijke kosten verhaald. Nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan noodzakelijk.

Inbreng adviesorganen

-

Duurzaamheid

Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan duurzaam ruimtegebruik door de herinvulling van een braakliggend terrein binnen de bebouwde kom met zorgwoningen waaraan binnen Liempde veel behoefte bestaat.

Werkgelegenheid

-

Reg. nr.: 1210355

Boxtel, 17-7-12

Burgemeester en wethouders van Boxtel,

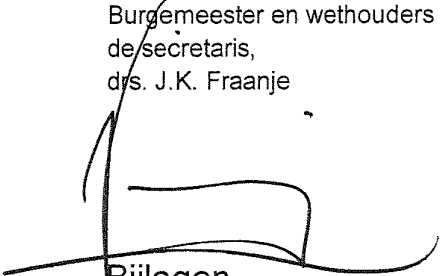
de secretaris,

dys. J.K. Fraanje

de burgemeester,

F.J.H.M. van Beers

low



Bijlagen

Nota beantwoording zienswijzen

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl

Zienswijzen

Contactpersoon

Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling M. Snellen, msn@boxtel.nl, 0411 655911

Ag. nr.: 9
Reg. nr.: 1210355

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17-7-12;

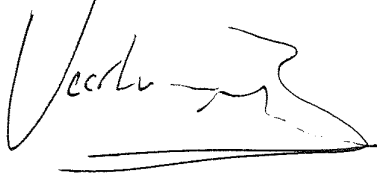
gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken;

Besluit

1. de ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de ontvangen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren overeenkomstig de Nota van Zienswijzen, behorende bij dit raadsbesluit;
3. het bestemmingsplan "Herziening Locatie Witte School, Liempde" ten opzichte van het ontwerp aldus gewijzigd vast te stellen :
 - de definitiebepaling 'Zorgwoning' in artikel 1 komt te luiden :
'een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, waarbij extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden';
 - aan artikel 4.5.1 (strijdig gebruik) een lid c toe te voegen, inhoudende dat tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend het gebruik van minder dan 21 woningen als zorgwoningen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28-8-12

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek



de waarnemend voorzitter,
A..W.M. van de Wetering



