

Beslisdocument

college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2021/2433067

Documentnummer: 1894/2021/2459072

Besluitnummer:

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning realisatie van een woon-zorgcomplex met 23 zorgwoningen aan de Kapelkesweg te Meijel

Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

Advies:

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp bestemmingsplan woon-zorgcomplex Kapelkeshof te Meijel", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0265-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het bestemmingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg voor te leggen bij betrokken instanties;
- 3 indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 4 de anterieure overeenkomst aan te gaan.
- 5 gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage leggen.

Besluit van het college Peel en Maas:

- volgens advies
- aangehouden
- anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2021/2433067
Documentnummer: 1894/2021/2459072
Besluitnummer:

Adviesnota

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning realisatie van een woon-zorgcomplex met 23 zorgwoningen aan de Kapelkesweg te Meijel

Advies

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp bestemmingsplan woon-zorgcomplex Kapelkeshof te Meijel”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0265-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het bestemmingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg voor te leggen bij betrokken instanties;
- 3 indien geen zwaarwegende reacties uit het vooroverleg worden ontvangen, het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 4 de anterieure overeenkomst aan te gaan.
- 5 gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage leggen.

Inleiding

Door zorgorganisatie PSW een aanvraag voor een omgevingsvergunning alsmede een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de realisatie van het woonzorg complex Kapelkeshof op de locatie Beckers te Meijel.

Het project kent al een lange doorlooptijd. In het voorjaar is overeenstemming bereikt tussen PSW en de overige partijen zodat men nu snel aan de slag wil. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat het perceel een woonbestemming heeft en bouwgrenzen worden overschreden terwijl hiervoor een maatschappelijke bestemming is gewenst. De Dorpsbouwmeester heeft inmiddels een positief advies uitgebracht over het bouwplan.

De doorlooptijd van een herziening van het bestemmingsplan belooft al snel driekwart jaar tot een jaar terwijl PSW graag eind van dit jaar wil starten met de bouw. Dat gaat dus knellen. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan kan met de omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure medewerking worden verleend aan het initiatief. Procedureel betekent dit dat zowel het ontwerp bestemmingsplan als ook het ontwerp van de omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om hierop een zienswijze in te dienen. Na de zienswijze termijn kan vervolgens een besluit worden genomen op de aanvraag op de omgevingsvergunning. De vaststelling van het bestemmingsplan zal dan op een later moment plaatsvinden.

Beoogd effect

Met de ter inzage legging van de ontwerpen van zowel het bestemmingsplan als ook de omgevingsvergunning wordt de realisatie van het woon-zorg complex mogelijk gemaakt en kan, bij een positief besluit, op redelijk korte termijn gestart worden met de bouwactiviteit.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie van het woon-zorg complex ligt in het bestemmingsplan “Locatie Beckers Meijel” en heeft de bestemming “woongebied”.
Conform artikel 4 uit het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet

rechtstreeks mogelijk omdat een zorgcomplex wordt gerealiseerd in plaats van een appartementencomplex met reguliere woningen. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is getoetst aan de voor dit initiatief geldende randvoorwaarden en is hiermee in overeenstemming. De aanvaardbaarheid als woonlocatie was immers al afgewogen in het geldende bestemmingsplan.

1.3 *Het plan is in overeenstemming met de kaderstelling en de uitwerking hiervan in de beleidsnotitie "Vitaal wonen".*

Vanuit de kaderstelling en de uitwerking volgt dat voldoende woonruimte beschikbaar dient te zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief, voor zorgbehoevenden en kwetsbare groepen. Met de bouw wordt hieraan invulling gegeven. Tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan de wens van de ouders zodat de toekomstige bewoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen en kunnen blijven deelnemen aan het samenleven in de lokale gemeenschap.

2.1 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg*

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie. Gelet op gegeven dat ter plaatse bestemmingsplan technisch al is voorzien in een woonfunctie wordt niet verwacht dat hiertegen bezwaren bestaan.

2.2 *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijke een zienswijze kan indienen.

5.1 *De ter inzage legging van de ontwerpvergunning is een wettelijke verplichting*

Om vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage te worden gelegd overeenkomstig de uitgebreide procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin ook het aspect planschade is opgenomen.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Initiatiefnemer heeft de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen voor de realisatie van het woon-zorgcomplex. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen.;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Uitvoering

Na besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst

Het college heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de realisatie van een woon-zorgcomplex met in totaal 23 zorgwoningen op de locatie Beckershof te Meijel” en legt het plan ter inzage.