

Nr. 1005

De raad van de gemeente Oldenzaal;



gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 juni 2020, nr. 16/6, reg.nr. INTB-20-04592;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 2, identificatie: NL.IMRO.0173.BP06003-va02 vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte verbeelding, regels en toelichting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2020,

de griffier,

de voorzitter,

J.H. Brokers

P.G. Welman

Bijlagen 2020
16 juni 2020
Nr. 25/3
Reg.nr. INTB-20-04592
Bijlagen: 2

Agendapunt: 15



Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 2

Aan de gemeenteraad

Inleiding

Op 24 september 2018 heeft u het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 2 vastgesteld. Dit plan maakt de realisatie van een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen mogelijk op het perceel Prins Bernhardstraat 2.

Tegen uw vaststellingsbesluit is beroep ingesteld door enkele omwonenden. Zij betogen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met meerdere van de door uw raad vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten en dat het plan zal leiden tot nadelige gevolgen voor hun woon- en leefklimaat, onder meer door geluidhinder en parkeeroverlast. Daarnaast twijfelen zij aan de economische haalbaarheid van het plan en betogen zij dat maatschappelijk draagvlak hiervoor ontbreekt.

Op 8 april 2020 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Hierin geeft de Afdeling u de gelegenheid om het bestemmingsplan op het aspect parkeren te herstellen (de bestuurlijke lus). De overige beroepsgronden van de omwonenden heeft de Afdeling verworpen. In het algemeen geldt dat de Afdeling is gebonden aan deze tussenuitspraak. Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen mag de Afdeling hierop terugkomen.

U bent niet verplicht om het bestemmingsplan te herstellen, maar het niet herstellen van dit gebrek zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan. Dit laatste zou naar ons oordeel ten opzichte van de initiatiefneemster onzorgvuldig zijn. In de met haar aangegane exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente de inspanningsverplichting heeft om te bevorderen dat het bestemmingsplan vigerend wordt.

Het herstellen van het gebrek kan door *'draagkrachtig te motiveren dat het plan, wat betreft het aspect parkeren, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening'* dan wel door het bestemmingsplan te wijzigen.

Bestuurlijke lus

De Raad van State draagt u op om binnen zestien weken na verzending van de uitspraak het gebrek in uw besluit te herstellen.

Hieronder hebben wij de opdracht van de Raad van State integraal opgenomen.

Conclusie en opdracht aan de raad

13. Met het oog op een spoedige beslechtiging van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om met inachtneming van wat is overwogen onder 9.5 binnen 16 weken na verzending van deze tussenuitspraak het gebrek te herstellen. De raad dient daarvoor:

- *voor zover mogelijk alsnog te onderbouwen waarom voor het bepalen van de parkeerbehoefte als gevolg van de woon- en zorgvoorziening is uitgegaan van de hoofdcategorie "gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en de functie "verpleeg- en verzorgingshuis" uit de CROW-publikatie;*

- *draagkrachtig te motiveren dat het plan, wat betreft het aspect parkeren, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;'*
- *te bezien of het besluit van 24 september 2018 in het licht van het voorgaande al dan niet in stand kan blijven en zo nodig een ander besluit te nemen.*

De raad dient de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Rechtsoverweging 9.5 waarnaar de Afdeling verwijst luidt als volgt:

9.5 Niet is gebleken waarom de raad bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een andere hoofdcategorie en functie waarvan hij is uitgegaan bij het inschatten van de verkeersgeneratie. Weliswaar heeft de raad ter zitting gesteld dat het plan voorziet in de bestemming "Maatschappelijk", maar binnen deze bestemming zijn 47 zorgwoningen mogelijk.

Het nieuwe besluit

Om aan de opdracht van de Raad van State te voldoen dient naar ons oordeel buiten kijf te staan dat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een kleinschalige woonzorginstelling en niet in de realisatie van 47 (zelfstandige) zorgwoningen.

De berekening van de parkeerbehoefte die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, is hierop gebaseerd en sluit dus aan bij de bedoeling van het plan, te weten een woonzorginstelling met onzelfstandige woningen/wooneenheden, maar in de planregels is deze functie onvoldoende duidelijk omschreven.

Het bestemmingsplan dient hierop te worden aangepast. Aan initiatiefneemster, omwonenden en aspirant-koper hebben wij het volgende voorstel daartoe voorgelegd.

Wijzigingsvoorstel

1. De bestemming 'Maatschappelijk' beter aan laten sluiten bij de daadwerkelijk beoogde functie door:
 - In artikel 3.1.1 onder a van de planregels de zinsnede 'een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen' te vervangen door 'een woonzorginstelling met maximaal 47 onzelfstandige wooneenheden';
 - Onder de in artikel 1 van de planregels genoemde begrippen de definitie van het begrip woonzorginstelling 'een instelling ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen' te vervangen door 'een instelling ten behoeve van intensieve zorg met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen', alsmede de definitie van het begrip zorgwoning te schrappen.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan nader te motiveren dat de toets op het aspect 'verkeersgeneratie' is gedaan aan de hand van een functie die meer verkeer genereert dan de daadwerkelijke functie (worst-case scenario). Door namelijk uit te gaan van de met een zorgwoning vergelijkbare functie van aanleunwoning en serviceflat, die meer verkeer genereert dan de met het bestemmingsplan beoogde functie van verpleeg- en verzorgingshuis is aangetoond dat het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld en er zich op dit punt geen belemmeringen voordoen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hieronder treft u het standpunt van betrokkenen over ons voorstel aan, alsmede onze reactie hierop.

Standpunt initiatiefneemster

Initiatiefneemster heeft aangegeven het herstellen van het gebrek aan de gemeenteraad over te laten.

Standpunt omwonenden

De omwonenden geven aan meer tijd nodig te hebben voor een reactie en hebben daarom gevraagd om de besluitvorming op te schorten en hen van relevante informatie te voorzien, zodat zij gericht en onderbouwd advies kunnen inwinnen. Indirect vragen zij in hun reactiebrief al wel om een scherpe definiëring van 'onzelfstandige wooneenheden'. Mede naar aanleiding van deze opmerking is de definiëring in de planregels aangescherpt.

Reactie

De Afdeling heeft op 8 april 2020 uw raad opdracht gegeven om binnen zestien weken het gebrek te herstellen. Dit betekent – uitgaande van het afgesproken vergaderschema – dat de raad uiterlijk op 29 juni a.s. een beslissing moet nemen. Het niet binnen deze termijn nemen van een beslissing zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

Wij hebben daartoe de volgende stappen gezet.

Als 1^e stap zijn initiatiefneemster en de aspirant-koper op 16 april 2020 in de gelegenheid gesteld om in gezamenlijk overleg uiterlijk 15 mei met een 'reparatie'voorstel te komen (initiatiefneemster was de opdrachtgever voor het oorspronkelijke bestemmingsplan, zodat het in onze ogen logisch is dat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld het gebrek in dit plan te herstellen).

Een gezamenlijke reactie bleef echter uit. Daarom heeft de gemeente op 29 april betrokkenen zelf een 'reparatie'voorstel gedaan met (opnieuw) het verzoek om uiterlijk 15 mei het aldus gewijzigde bestemmingsplan aan te leveren.

Omdat dit uitbleef hebben wij op 19 mei zelf de opdracht verstrekt om het bestemmingsplan te wijzigen. Tot dit besluit zijn wij gekomen om er van te zijn verzekerd dat de gemeente tijdig kan beschikken over een gewijzigd bestemmingsplan, dat voldoet aan wat er volgens ons nodig is om het gebrek dat de Raad van State heeft geconstateerd te herstellen.

Na ontvangst van het concept-bestemmingsplan hebben wij dit plan samen met het concept-raadsvoorstel op 27 mei aan initiatiefneemster, omwonenden en aspirant-koper toegestuurd, met het verzoek om uiterlijk op 2 juni om 12.00 uur te reageren.

Wij beseffen dat de omwonenden hiermee weinig tijd is geboden om te reageren, maar kunnen nu niet anders dan u voor te stellen om het verzoek van omwonenden niet te honoreren. Overigens kunnen de omwonenden beroep instellen tegen uw besluit tot vaststelling van dit gewijzigde 'bestemmingsplan' beroep instellen bij de Raad van State

Standpunt aspirant-koper

De aspirant-koper heeft gevraagd om het woord 'intensieve' te schrappen en de parkeernorm te verlagen tot 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid

Reactie

Voorgesteld wordt om in de nieuwe definitie van het begrip woonzorginstelling niet uit te gaan van intensieve zorg, maar van een zorgfunctie waar 24-uurs nabije zorg met toezicht wordt geleverd en waar zorg en wonen niet van elkaar zijn gescheiden, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt benadrukt, dat er sprake is van een functie, waaraan terecht de bestemming Maatschappelijk is toegekend en niet van zelfstandig/regulier wonen.

Verder wordt voorgesteld om de parkeernorm niet te verlagen. Voor een verpleeg- en verzorgingshuis geldt volgens de kencijfers van het CROW een norm van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid (inclusief bezoekersparkeren). In het bestemmingsplan is destijds bewust gekozen voor de hoogste parkeernorm (dit is ook in de met initiatiefneemster gesloten exploitatieovereenkomst vastgelegd). Er zijn geen bijzondere omstandigheden naar voren gebracht die een verlaging hiervan op dit moment noodzakelijk maken. Tenslotte wordt de definitie van het begrip zorgwoning geschrapt, omdat het nieuwe bestemmingsplan het begrip zorgwoning niet meer kent.

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 2' gewijzigd vast te stellen door:

1. In artikel 3.1.1 onder a van de planregels de zinsnede 'een woonzorginstelling met maximaal 47 zorgwoningen' te vervangen door 'een woonzorginstelling met maximaal 47 onzelfstandige wooneenheden';
2. Onder de in artikel 1 van de planregels genoemde begrippen de definitie van het begrip woonzorginstelling 'een instelling ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen' te vervangen door 'een instelling ten behoeve van een zorgfunctie, waar 24-uurs nabije zorg met toezicht wordt geleverd en waar zorg en wonen niet van elkaar zijn gescheiden, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen', de definitie van het begrip zorgwoning te schrappen en hiervoor in de plaats de volgende definitie van het begrip onzelfstandige wooneenheid toe te voegen: *'1.27 onzelfstandige wooneenheid: een wooneenheid, waarbij minimaal een van de voorzieningen keuken, douche en toilet wordt gedeeld met de andere bewoners van het pand'*.
3. In de toelichting op het bestemmingsplan nader te motiveren dat de toets op het aspect 'verkeersgeneratie' is gedaan aan de hand van een functie die meer verkeer genereert dan de daadwerkelijke functie (worst-case scenario).

Oldenzaal, 23 juni 2020

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Dijkstra

P.G. Welman

Bijlagen

div.