



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 oktober 2021

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het wijzigen en uitbreiden van het vm. politiebureau aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 naar een zorgvilla bestaande uit 26 appartementen voor dementerende ouderen af te geven;
2. De ontwerp vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure.
3. Het college te adviseren tegelijk met de terinzagelegging van de ontwerp vvgb de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Wetgeluidhinder voor de vaststelling hogere waarden voor zes weken ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 november 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

drs. E.B. Hörchner

de voorzitter,

drs. C.R. Larson

Afschriften van dit besluit naar:

	RAADSVOORSTEL Par.afd.hfd
Kenmerk	RV/1557/210930/AD
Zaaknummer	Z.60900
Raadsvergadering	18 november 2021
Commissie(s)	Ruimte & Economie Datum: 10 november 2021
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	div.
Portefeuillehouder	wethouder J.J. de Kloet
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	mr. A. van Dekken, (035) 65 59 440, a.vandekken@wijdmeren.nl
Datum	12 oktober 2021
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Nieuw-Loosdrechtsedijk 2
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: 1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het wijzigen en uitbreiden van het vm. politiebureau aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 naar een zorgvilla bestaande uit 26 appartementen voor dementerende ouderen af te geven; 2. De ontwerp vvgb voor zes weken ter inzage te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure. 3. Het college te adviseren tegelijk met de terinzagelegging van de ontwerp vvgb de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Wetgeluidhinder voor de vaststelling hogere waarden voor zes weken ter inzage te leggen.	

1. Inleiding

Op 21 september 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag voorziet in het transformeren van het voormalig politiebureau tot een zorgvilla bestaande uit 26 zorgappartementen voor dementerende ouderen.

Op de begane grond wordt een woonkamer, een gang met toiletruimten en opslagruimte en een kantoor gerealiseerd. In de achterliggende nieuwe aanbouw worden op de begane grond 13 zorgstudio's gerealiseerd, alsmede een tv-kamer. Op de eerste verdieping worden nog eens 13 zorgstudio's en een tv-kamer gerealiseerd.

De zorgstudio's hebben een oppervlakte die varieert van circa 30 m² tot circa 45 m². Het totaal bebouwd oppervlakte van het zorgcomplex wordt ca. 1.077 m². Nagenoeg gelijk aan de huidige footprint. De bouwhoogte van het complex varieert van 7 meter (voor wat betreft de uitbreiding aan de achterzijde) tot maximaal 11,5 meter voor het monumentale gedeelte van gebouw aan de voorzijde.

Clarix heeft al meerdere zorgcomplexen gerealiseerd en is gespecialiseerd in "het verlenen van kwalitatief hoogstaande en empathische zorg aan dementerende ouderen in een huiselijke omgeving, met persoonlijke aandacht waarbij het welzijn van de bewoners voorop staat".

Het gemeentelijk monumentale gedeelte aan de straatzijde wordt bij de ontwikkeling behouden. Een deel van de bebouwing aan de achterzijde wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Toets aan het bestemmingsplan.

Van toepassing is het bestemmingsplan Loosdrecht Landelijk gebied Noord-Oost 2012. Het plan is in strijd met de specifiek opgenomen bestemming van 'politiebureau' binnen de maatschappelijke bestemming die op het perceel rust. Dit betekent dat de vereiste omgevingsvergunning alleen via de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden verleend. Ook is een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist.

In de vergadering van 22 september 2016 heeft uw gemeenteraad reeds een lijst met categorieën, waarvoor **geen** verklaring van geen bedenkingen is vereist, als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het daarop gebaseerde Besluit omgevingsrecht (Bor), vastgesteld. Omdat dit plan voorziet in de bouw van 26 zorgappartementen en appartementen niet voorkomen op de lijst van uitzonderingen, valt het plan niet onder het besluit van 22 september 2016. Om de omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure te verlenen is daarom een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad nodig.

2. Argumenten

1.1. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het bestaande monumentale deel van het pand blijft behouden en wordt gerenoveerd. Het aanzicht van het bestaande gebouw blijft derhalve hetzelfde. Tevens blijft de footprint (het ruimtebeslag) nagenoeg gelijk. De extra m2 worden gevonden in de nieuwe hogere aanbouw aan de achterzijde. Een en ander is en blijft passend in de omgeving.

Voorts wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Een zorgvilla kent immers een parkeerbehoefte van 0,5 per wooneenheid (26) = 13. Er zijn reeds 15 pp aanwezig op het aan de overzijde gelegen parkeerterrein bij de brandweer waarop een voortdurend recht van gebruik rust. Daarnaast worden op het eigen perceel nog een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het halen en brengen, hulpdiensten, taxi's etc.

2.1. Er is grote behoefte aan opvangcapaciteit voor dementerende ouderen.

De vergrijzingsgolf zal helaas ook een golf aan dementerende ouderen met zich mee brengen waarvoor nu geen opvangcapaciteit beschikbaar is. Het mogelijk maken van dit soort projecten helpt aan de groter wordende vraag te voldoen.

3.1 Revitalisering van het perceel en de omgeving.

Momenteel wordt het pand/perceel al enige tijd niet onderhouden en raakt het in verval. Door er een nieuwe bestemming aan toe te kennen en te vernieuwbouwen krijgt de locatie en de omgeving een positieve impuls.

4.1 De benodigde ontheffing hogere grenswaarden is reeds in concept verleend.

In verband met wegenverkeerslawaaï, afkomstig vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk, is een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder vereist. Deze concept-ontheffing is reeds verleend en wordt gelijktijdig met de concept-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Er blijft altijd de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen.

Er is echter al uitvoerig overleg geweest met direct belanghebbenden zodat dit niet verwacht wordt.

4. Financiële consequenties

Geen, de ontwikkeling is voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Voor de planontwikkeling is een voorovereenkomst en een anterieure overeenkomst opgesteld. Tevens wordt opgemerkt dat het een particuliere ontwikkeling betreft die onder de Wet Langdurige Zorg (WLZ) valt. Het betreft immers zorg voor personen met een hoge indicatie die niet meer zelfstandig kunnen wonen en daardoor onder de zorgverzekeringswet vallen en niet onder de WMO.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

De vvgb, de ontwerp-omgevingsvergunning en de concept ontheffing Wgh zes weken ter inzage leggen.

6. Duurzaamheidsaspecten

Er wordt waar mogelijk rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten.

7. Standpunt commissies (en derden)

De commissie Ruimte en Economie van 10 november 2021 adviseert het voorstel te behandelen als hamerstuk in de raadsvergadering d.d. 18 november 2021.

Wijdmeren, 12 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,

mr. W. Heeg

drs. C.R. Larson