

De heer E.M.P.W. Habets
Groeneweg 15
6271 BR GULPEN

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.20.00249



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen

Onderwerp: beantwoording principe verzoek

Dossiercode: Wabo20190415

Bijlagen:

Verzonden:

Geachte heer Habets,

Op 26 november 2019 ontvingen wij via SG Bouwadvies uw principeverzoek voor het realiseren van extra zorgunits op de locatie Rijksweg 12 in Wittem. Op de locatie zijn op dit moment 11 zorgunits gevestigd. Om een bedrijfsmatig verantwoorde en toekomst-bestendige exploitatie mogelijk te maken is het voor de zorg verlenende instantie PGZ nodig het aantal zorgunits uit te breiden.

Hiertoe verzoekt u als eigenaar van het pand, het pand Rijksweg 12 te mogen uitbreiden met een extra bouwlaag t.b.v. 1 zorgunit en wilt u een vrijstaand gebouw oprichten voor 6 zorgunits. Als kwaliteitsverbetering worden diverse vrijstaande bijgebouwen gesloopt en wordt tevens een bestaande zorgunit welke is gelegen in de meanderzone van de Selzerbeek gesloopt. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Kern Partij. Het rechterdeel (vanuit de Rijksweg gezien) betreft een karakteristiek aangeduid pand bestaande uit 2 bouwlagen met kap met (niet-karakteristieke) aanbouwen richting Selzerbeek. Dit deel van de locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen-2' en de aanduiding 'zorgwoning'. In dit gedeelte van het pand zijn 9 zorgunits gesitueerd, waarvan 3 in de achtergelegen aanbouw.

Het linkerdeel van het pand is van latere datum, het betreft een niet karakteristiek aangeduid pand in 1 bouwlaag met kap en heeft de bestemming 'Wonen-1'. Alhoewel dit gedeelte niet de aanduiding zorgwoning heeft, is 'zorgwonen' ook wonen en derhalve toegestaan. In dit deel zijn 2 zorgunits gevestigd.

Het voornemen om het linkerdeel van het pand op te hogen van met een extra bouwlaag is rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Hier is enkel een omgevingsvergunning bouwen voor nodig. Achter en naast dit deel van het pand is in het bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waar bijgebouwen in 1 laag met kap toegestaan zijn met een maximum van 70m² en een bebouwingspercentage van 50%.

Het oprichten van een vrijstaand gebouw met 2 bouwlagen met kap t.b.v. 6 zorgunits is dan ook niet passend in het bestemmingsplan.

Overwegingen

De locatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Rijksweg, waar bebouwing en gaten gevuld met groen met doorkijken naar de Selzerbeek en de achtergelegen kern zich afwisselen. De bestaande aanbouwen en schuurtjes zijn deels gelegen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water' en bieden een vrij rommelige aanblik. De vrije ruimte naast het pand is bestemd als bijbouwvlak waardoor al in de mogelijkheid is voorzien om deze vrije ruimte te vullen met een 1 laagse bebouwing met kap.

Met het huidige bebouwingsvoorstel blijft een deel van de bestaande doorkijk gehandhaafd en wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering doordat de drie bestaande schuurtjes en de zorgunit in de mean-derzone wordt gesloopt.

De uitbreiding in het aantal zorgunits is vanuit de Wmo niet bezwaarlijk omdat het over beperkte uitbreiding gaat. Spreiding in de regio is een gewenste ontwikkeling. Daarnaast heeft zorgverlener PGZ aangegeven dat zij mensen plaatsen die uit onze omgeving komen, dit sluit aan bij de gemeentelijke visie Beschermd Thuis.

Voorlopig standpunt

Het college wil in beginsel medewerking verlenen aan uw initiatief om op de locatie Rijksweg 12 te Partij-Wittem het aantal zorgunits uit te breiden naar 17 stuks middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit onder voorwaarde dat:

- de dorpsbouwmeester hierover positief adviseert,
- de regio in het kader van de Structuurvisie Wonen positief adviseert,
- voor de uitbreiding van het aantal zorgunits, het parkeren op eigen terrein wordt voorzien,
- de bebouwing niet wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie B nr. 5826 (belemmeringszone van het gemeentelijk riool), dan wel wordt aangetoond dat de werking van het gemeentelijk riool niet negatief beïnvloed wordt door de bebouwing.
- de voor deze procedure benodigde ruimtelijke onderbouwing aantoont dat uitbreiding van de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- de zorgverlener de extra plaatsen inzet voor onze eigen doelgroep in de regio en als daar onvoldoende vraag is de plaatsen worden opgevuld met andere doelgroepen vanuit de regio.

Relatie andere vakgebieden

Dorpsbouwmeester

Het bebouwingsvoorstel is informeel met de dorpsbouwmeester besproken en deze adviseert vanuit stedenbouwkundig oogpunt positief over het plan, wel adviseert de dorpsbouwmeester in de verdere doorwerking de voorgevel rooilijn van de nieuwbouw iets meer naar voren te situeren zodat een getrapte voorgevel rooilijn ontstaat tussen Rijksweg 12 en Rijksweg 14. In de verdere doorwerking zal de dorpsbouwmeester het plan ook beoordelen op welstandsaspecten.

Structuurvisie wonen

Het toevoegen van zorgwoningen is in de Structuurvisie Wonen vrijgesteld van compensatie, maar het bouwplan zal wel aan de regio ter afstemming worden voorgelegd. Het principe verzoek voorziet al in een toelichting die hiervoor zal worden gebruikt. U ontvangt van ons hierover separaat bericht.

Verkeer

Volgens het beleid opgenomen in de parkeernorm Gulpen-Wittem dienen nieuwe initiatieven op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Voor verzorgingstehuizen, aanleunwoningen e.d. is de parkeernorm op 0,6 parkeerplaats per woning gesteld. Voor de 6 nieuwe units moet derhalve voorzien worden in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bebouwingsplan voorziet in deze parkeerplaatsen. Wellicht is het omwille van de bereikbaarheid hiervan nodig om de bestaande uitrit iets te laten verplaatsen, dit is omdat een provinciale weg betreft een bevoegdheid van de Provincie.

Cultuurtechniek

De gronden behorende bij Rijksweg 12 te Wittem bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Op het perceel sectie B nr. 5826 (blauw gemarkeerd in foto hiernaast) heeft de gemeente een privaatrechtelijke belemmering vastgelegd vanwege het gemeentelijke riool wat gelegen is in de strook achter de bebouwing vlak bij de beek. Bouwen in deze strook is niet zonder meer toegestaan/mogelijk, daarnaast dient deze strook bereikbaar te blijven om beheer en onderhoud te kunnen uitvoeren aan het gemeentelijk rioolstelsel.

Met het advies van de dorpsbouwmeester om de voorgevel rooilijn van de nieuwbouw meer naar voren te plaatsen, komt de nieuwbouw waarschijnlijk geheel buiten de belemmeringsstrook gelegen. Zo niet zal u in situ moeten aantonen dat de werking van het gemeentelijk riool niet negatief beïnvloed wordt door de bebouwing.

Milieu

Het betreft een type A inrichting waarvoor geen meldingsplicht geldt. Wel dient in de ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening op het gebied van milieu, aandachtspunt zijn hierbij:

- Wnb vergunning voor de aanleg en gebruik of een Aerius berekening met onderbouwing waaruit blijkt dat men de grenswaarden van 0,00 niet overschrijdt.
- Bodemonderzoek conform NEN5725/NEN5740
- Akoestisch onderzoek om te kijken of er een hogere grens procedure nodig is.

Procedure

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingsbesluit (Wabo artikel 2.12 lid1a onder 3) medewerking wordt verleend volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Awb. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangekend.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. U dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waarin gemotiveerd is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
2. Daarnaast dient u een dataset aan te leveren die voldoet aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.
3. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
4. De legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een projectafwijkingsbesluit bedragen € 1100,-. Voorts dient u nog leges te betalen voor de omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen en eventueel voor het wijzigen van de uitrit.

Wij adviseren u alvorens de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen eerste de haalbaarheid te onderzoeken van de diverse aandachtspunten die uit de toets door de diverse vakgebieden naar voren zijn gekomen.

Geen bezwaar mogelijk

Wij willen u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Verder willen wij u er op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met E. Vervuren-Lemmen via telefoonnummer 043-8800757 of e-mail E.Vervuren-Lemmen@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
adjunct-directeur Beleid en Projecten,

mr. N. Abbas