

Onderwerp:

Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert

Vergaderdatum:	19 maart 2024	Registratienr:	Z/23/199080 354424
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	J. Bindels

Aan de Raad

Voorstel:

Het bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert' gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Op 21 maart 2021 is de gemeente Beekdaelen benaderd door Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg. Zij willen in de gemeente Beekdaelen een bijzonder en innovatief zorgcomplex realiseren, een Mooi Leven Huis. Een Mooi Leven Huis is een woonvorm met zorg en dagbesteding voor mensen met (ernstige meervoudige) beperkingen. Het zorgcomplex wordt door Jupieter B.V. ontwikkeld en vooralsnog geëxploiteerd. De professionele zorg wordt georganiseerd door Stichting Koraal en actieve participatie van ouders/verwanten, sociaal netwerk en vrijwilligers vormen samen het Mooi Leven voor de bewoners.

Na een lange zoektocht is er een geschikte locatie gevonden voor dit initiatief, Op de Bies 66 te Schimmert, de voormalige locatie van het Tiny House project. Deze locatie is in eigendom van de gemeente en de naastgelegen ondernemer. Jupieter B.V. heeft een overeenkomst bereikt met de ondernemer en hun deel van de planlocatie aangekocht. Op 8 november 2022 heeft de gemeente besloten haar eigendom te verkopen om zo deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dit voornemen is via de reguliere procedure gepubliceerd (Didam-arrest). Uw raad is van dit voornemen op de hoogte gesteld via een raadsinformatiebrief¹.

Stichting Mooi Leven Huis, Jupieter B.V. en Stichting Koraal (hierna: initiatiefnemer) zijn samen gekomen om een ontwerp te maken van het Mooi Leven Huis. Er worden 32 zorgeenheden gerealiseerd in paviljoenachtige setting en omsloten door groen². Het stedenbouwkundige ontwerp is door de dorpsbouwmeester akkoord bevonden. De (directe) omgeving is ook geïnformeerd over het voorliggende initiatief. Op 26 juni 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar het plan is gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden.

Ten behoeve van de verkoop is een voorlopige koopovereenkomst opgesteld. Een ontbindende voorwaarde in deze overeenkomst is de bestemming gewijzigd moet kunnen worden. Het vigerende bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet direct toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. De initiatiefnemer heeft hiervoor een bestemmingsplan inclusief een ruimtelijke onderbouwing op laten stellen.

¹ Raadsinformatiebrief Mooi Leven Huis – verkoop perceel Op de Bies 66 te Schimmert

² Principeverzoek realisatie Mooi Leven Huis te Schimmert

Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar de initiatiefnemers het Mooi Leven Huis willen bouwen is het bestemmingsplan 'Kern Schimmert (18-06-2013)' van kracht. Het plangebied valt deels binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en deels binnen de enkelbestemming 'Detailhandel - tuincentrum' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'.

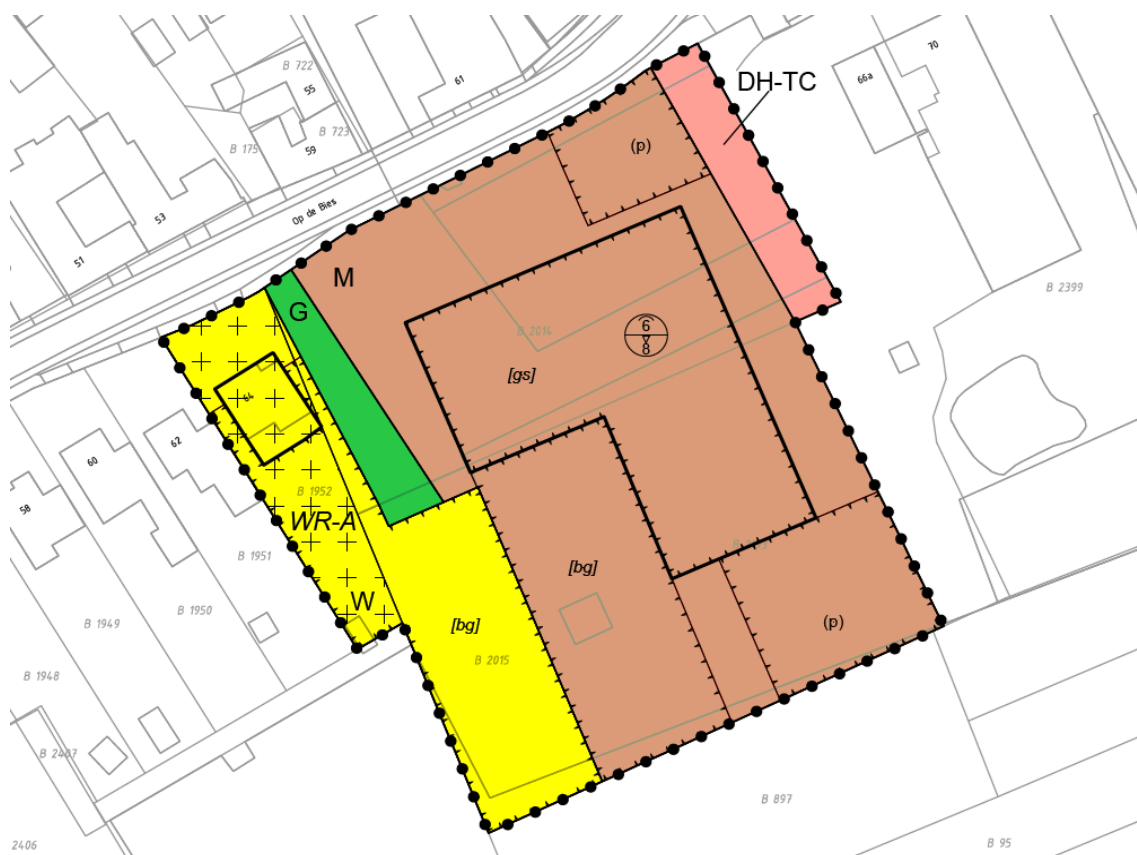
Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag geen zorgcentrum gebouwd worden, omdat dit deel van het perceel geen bouwvlak bevat. De bestemming 'Detailhandel - tuincentrum' laat het gebruik niet toe, maar op dit deel van het perceel mag wel een tuincentrum inclusief bedrijfswoning gebouwd worden. Dit bouwwerk ligt ruimtelijk zeer ongunstig gepositioneerd. Samengevat komt de bestemming niet overeen met het beoogde toekomstige gebruik. Om het Mooi Leven Huis te realiseren op deze locatie, dient de bestemming gewijzigd te worden.



Verbeelding bestemmingsplan 'Kern Schimmert'

Bestemmingsplan (postzegelplan)

In het bestemmingsplan worden planologisch een aantal wijzigingen voorgesteld. Aan achterzijde wordt de bestemming 'Detailhandel - tuincentrum' gewijzigd naar 'Maatschappelijk'. Aan de oostzijde wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar 'Detailhandel - tuincentrum'. Aan de westzijde wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd naar deels 'Groen' en deels 'Wonen'.



Verbeelding bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert'

De wijziging van het bestemmingsplan maakt de realisatie van het Mooi Leven Huis binnen het toegevoegde bouwvlak mogelijk. Tevens wordt de frontbreedte van het naastgelegen tuincentrum en woonhuis vergroot. Het bestaande bouwvlak binnen de bestemming 'Detailhandel - tuincentrum' komt te vervallen. Binnen het huidige planologische regime kan er op dit deel van het perceel een tuincentrum gevestigd worden inclusief een bedrijfswoning. Zowel het toevoegen van een derde tuincentrum als de positionering van het tuincentrum is ruimtelijk onwenselijk. Al met al kan gesteld worden dat de beoogde wijziging leidt tot een verbetering.

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van overleg besproken met de provincie Limburg, het waterschap en de RUD Zuid-Limburg. De opmerkingen van deze partijen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Op 31 oktober 2023 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert' ter inzage te leggen. Vanaf 8 november 2023 heeft het ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. Op 18 december 2023 is een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied³. Reclamant maakt zich zorgen over de wateroverlast in het lager gelegen gedeelte van Op de Bies te Schimmert. In perioden van hevige regenval stroomt het hemelwater naar het laagst gelegen punt van Op de Bies. Dit leidt er toe dat het vuilwaterriool overbelast wordt, met alle gevolgen van dien. Iedere toevoeging van bebouwing leidt tot nog meer druk op het rioolstelsel. Reclamant is van mening dat de gemeente Beekdaelen meer aandacht moet hebben voor deze problematiek.

³ Zienswijze op bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert', 18 december 2023

In samenspraak met initiatiefnemer is aan reclamant het voorstel gedaan om de infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan te dimensioneren op 100 mm per twee uur, in plaats van 80 mm per twee uur. Met dit voorstel wordt meer hemelwater opgevangen op het eigen terrein dan de gemeentelijke verordening voorschrijft.

Met reclamant is afgesproken het bestemmingsplan hierop aan te passen. Hiertoe is in artikel 5.4.3 van de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

Voorwaardelijke verplichting waterhuishouding

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd, mits voor de berging van hemelwater op eigen terrein een bergingsvoorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden met een bergingscapaciteit van 100 mm hemelwater per twee uur, waarbij de bergingsvoorziening binnen 24 uur beschikbaar moet zijn.

Als gevolg hiervan is de zienswijze door reclamant ingetrokken, waardoor deze geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan⁴.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Door medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging kan er op de desbetreffende locatie een Mooi Leven Huis worden gerealiseerd. Een thuis voor kinderen met (ernstige meervoudige) beperkingen. Daarmee draagt dit voorstel bij aan Global Goal 3 – 'Goede gezondheid en welzijn'. Het onttrekken van de mogelijkheid om nog een tuincentrum te vestigen op deze locatie leidt tot beter economisch perspectief voor de 2 reeds aanwezige tuincentrums. Dit draagt op bij aan Global Goal 8 – 'Eerlijk werk en economische groei'.

Argumenten:

1. De gemeente Beekdaelen is al geruime tijd met initiatiefnemer in gesprek

De gemeente Beekdaelen, stichting Mooi Leven Huis en Jupiter B.V. zijn al langer in gesprek om te komen tot een passende locatie voor dit maatschappelijke initiatief. Op 8 november 2022 heeft uw college besloten om de locatie Op de Bies 66 te Schimmert te willen verkopen. Om het initiatief alsmede de koop door te laten gaan moet het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd worden. Dit is een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

2. Bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor het Mooi Leven Huis

Op 18 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' met identificatie NL.IMRO.0951.BPkernschimmert-VA25 vastgesteld. De vigerende bestemming is deels Maatschappelijk zonder bouwvlak en deels Detailhandel – Tuincentrum. Het huidige ruimtelijke regime laat de ontwikkeling van het Mooi Leven Huis niet toe.

Er is door de initiatiefnemer een nieuw bestemmingsplan opgesteld welke is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een goede c.q. verbetering van de ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is ambtelijk beoordeeld en in het vooroverleg met de provincie Limburg, het waterschap en de RUD Zuid-Limburg besproken. Hieruit zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen. Deze aandachtspunten zijn door de initiatiefnemer opgepakt en verwerkt in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

⁴ Bericht intrekking zienswijze, d.d. 21 december 2023

3. Er heeft participatie plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het voornemen door het organiseren van een informatiebijeenkomst. De gemaakte opmerkingen vanuit de omgeving zijn voor zover mogelijk verwerkt in het nu voorliggende plan. Met de naaste burens heeft een bredere dialoog plaatsgevonden. Dit heeft aan beide zijden van de planlocatie geleid tot een grondruil welke ook ruimtelijk vertaald is in het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

4. De enige zienswijze is ingetrokken

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft de gemeente één zienswijze ontvangen. De reclamant, de initiatiefnemer en de gemeente zijn met elkaar in gesprek gegaan en zijn tot een acceptabel compromis gekomen. De initiatiefnemer gaat meer water bergen op het eigen terrein dan de gemeentelijke verordening voorschrijft. Deze wijziging is verwerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Onder het voorbehoud dat deze voorwaarden aangepast wordt in het bestemmingsplan heeft de reclamant zijn zienswijze ingetrokken.

Kanttekeningen en risico's:

Uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan

Zoals eerder aangegeven is er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden pas als zodanig mogen worden gebruikt en bebouwd wanneer uit ecologisch onderzoek in voldoende mate is vast komen te staan dat dit gebruik en deze bebouwing niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming zal leiden. Deze voorwaarde vormt een risico voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Uit het aanvullende onderzoek kunnen strijdigheden met de Wet natuurbescherming naar voren komen. Dit risico wordt echter klein ingeschat. Als er sprake is van aanwezigheid van beschermde soorten, bijv. vleermuizen en vlinders (grote vos en iepenpage), dan kan in de meeste gevallen volstaan worden met het aanbrengen van mitigerende maatregelen (meestal het plaatsen van nestkastjes).

De onderzoeksperiode voor het vervolgonderzoek loopt van april tot en met oktober en kon dit jaar niet meer worden afgerond. Om te voorkomen dat dit project een jaar (onnodig) vertraging oploopt met alle gevolgen van dien is er overeenstemming over het bovenstaande handelingsperspectief.

Financiën:

Private partij heeft een concept anterieure overeenkomst ondertekend. Middels deze overeenkomst is de exploitatie ter plaatse gewaarborgd. Binnen de anterieure overeenkomst is tevens voorzien in een regeling ten aanzien van compensatie van planschade/ nadeelcompensatie door private partij, mocht vaststelling van het bestemmingsplan daartoe leiden.

Vervoltraject, verantwoording en communicatie:

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in het lokale blad 'Hallo Beekdaelen', op mijnoverheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gemeente en de initiatiefnemer overgaan tot verkoop van het perceel. Tegelijkertijd wordt het proces opgestart om een omgevingsvergunning te verlenen. Hiervoor dient eerst het Flora en Fauna onderzoek te zijn afgerond. Na de verlening van de omgevingsvergunning kan er een start gemaakt worden met de realisatie van het Mooi Leven Huis.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Raadsinformatiebrief Mooi Leven Huis – Verkoop perceel Op de Bies 66 te Schimmert
- Bijlage 2: Principeverzoek realisatie Mooi Leven Huis te Schimmert
- Bijlage 3: Zienswijze op bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert'
- Bijlage 4.1: Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert - Toelichting
- Bijlage 4.2: Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert - Regels
- Bijlage 4.3: Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert – Verbeelding
- Bijlage 4.4: Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep
- Bijlage 4.5: Toegesneden lijst van bedrijfstypen
- Bijlage 4.6: Memorandum: informatiebijeenkomst Mooi Leven Huis d.d. 26 juni '23
- Bijlage 4.7: Verkennend bodem- en asbestonderzoek (deel 1)
- Bijlage 4.8: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4.9: AERIUS-berekening bouw- en gebruiksfase
- Bijlage 4.10: ArcheoPro Archeologisch rapport
- Bijlage 4.11: Kaart archeologie
- Bijlage 4.12: Verkennend bodem- en asbestonderzoek (deel 2)
- Bijlage 4.13: Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond
- Bijlage 4.14: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 5: Bericht intrekking zienswijze
- Bijlage 6: Raasbesluit: Bestemmingsplan Mooi Leven Huis Schimmert

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts