

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 mei 2023

Zaaknummer : 569732

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp", met identificatiecode NL.1509.BP000197-VA01, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Aan De Egge 63 in Varsseveld staat woonzorgcentrum De Bettekamp van zorgorganisatie Azora. De Bettekamp biedt verzorgd wonen, overbruggingszorg, dagbesteding en dagverzorging. In totaal beschikt De Bettekamp over 81 appartementen waarvan een aantal bestemd zijn voor tijdelijke opname.

Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Azora was voornemens om de bestaande zorgappartementen te renoveren. In verband met de huidige bouwstructuur is renovatie echter niet mogelijk. Daarom is gekozen voor sloop en nieuwbouw. De nieuwbouw biedt plaats aan 90 ruimere zorgappartementen. Het nieuwe gebouw past zowel qua contour als qua bouwhoogte niet in het huidige bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010". Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische basis voor de nieuwbouw van woonzorgcentrum De Bettekamp.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Een nieuw gebouw biedt ruimte om wonen en zorg conform de wensen van de huidige tijd te leveren.

De 90 zorgappartementen worden uitgevoerd als tweekamerappartementen met elk een woonkamer en slaapkamer. De badkamer wordt direct verbonden met de slaapkamer. Daarnaast bestaat de wens dat elk appartement een eigen buitenruimte krijgt. De appartementen worden groter dan de bestaande appartementen.

1.2 Met het ontwerp is rekening gehouden met de omgeving.

Het nieuwe gebouw zal bestaan uit een centraal deel met daaraan vast drie vleugels. Per vleugel zullen 3 groepen worden gerealiseerd met elk 10 woonzorgappartementen. De hoofdentree van verpleeghuis Den Es, zal ook de hoofdentree van het nieuwe gebouw worden. Om te voorkomen dat het gebouw te groot wordt voor de kavel en de omgeving, wordt het gebouw in drie bouwlagen gebouwd in plaats van de bestaande twee bouwlagen. De bouwhoogte van de gebouwen zelf bedraagt 10 m. Op het middelste gedeelte van het gebouw komen nog technische installaties waardoor de hoogte daar 12 meter wordt. Door de extra bouwlaag kan het gebouw in oppervlakte beperkt

van omvang blijven en komt het gebouw verder af te staan van de woningen aan de Rusthuisweg ten opzichte van het huidige gebouw.

1.3 De ontwikkeling is in overeenstemming met de Visie Wonen en Zorg 55+

In de Visie Wonen en Zorg 55+ wordt ten aanzien van 24-uurs zorg geconstateerd dat met name de toename van het aantal 85-plussers zal resulteren in een stijgende vraag naar Wlz-zorg in het algemeen en verpleeghuiszorg in het bijzonder. De druk op verpleeghuiscapaciteit neemt toe en dit leidt tot een bouwopgave.

De herontwikkeling van De Bettekamp draagt bij aan een modern aanbod van intramurale 24 uren zorg voor mensen die somatische of psychogeriatrische zorg nodig hebben. Het verblijf valt onder de werking van de Wet langdurige zorg. De doelgroep verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Wel komen er 9 woonzorgeenheden bij. Daarmee wordt een invulling gegeven aan de stijgende vraag naar zwaardere zorg.

1.4 Het bestemmingsplan toont aan de plan uitvoerbaar is.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Aandachtspunt is wel dat ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is vanwege aangetroffen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het bestaande woonzorggebouw. De benodigde ontheffing staat een start van de bestemmingsplanprocedure niet in de weg.

1.5 De ingediende zienswijzen zijn van een reactie voorzien. Één zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn van omwonenden, de derde is van Gedeputeerde Staten van Gelderland. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in bijgevoegde Nota van zienswijzen. De zienswijzen van omwonenden worden ongegrond geacht. De zienswijze van de provincie is gegrond. De provincie merkt terecht op dat in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de belevingswaarde van De Kwaksmölle. Dit is hersteld in de toelichting, de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan en geeft daarmee aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De verantwoording van de belevingswaarde van De Kwaksmölle is ambtelijk afgestemd met de provincie.

1.6 Er is aanleiding voor een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan

In de verbeelding is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 12 meter mag bedragen. De nieuwe De Bettekamp bestaat uit 3 bouwlagen. Een maximale bouwhoogte van 10 meter is dan ook voldoende, uitgezonderd het middelste deel van het gebouw waarop de technische installaties worden geplaatst. Hier blijft de maximale bouwhoogte 12 meter. Voorgesteld wordt om dit te wijzigen bij de vaststelling.

In het ontwerpbestemmingsplan is een zeer ruim bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 50% opgenomen op de verbeelding. Het woonzorggebouw dient binnen dat bouwvlak te worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en is er concreter zicht op de positie van het nieuwe woonzorggebouw. Dit maakt dat het bouwvlak kan worden verkleind om de positionering van het woonzorggebouw nauwkeuriger planologisch-juridisch vast te leggen. Als gevolg van het kleinere bouwvlak is het niet langer nodig om een maximaal bebouwingspercentage op te nemen. Voorgesteld wordt om voorgaande te wijzigen bij de vaststelling.

2.1 Kostenverhaal is gewaarborgd

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook is een overeenkomst gesloten over de betaling van eventuele planschade. Met deze overeenkomsten is kostenverhaal gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

--

Kosten, baten, dekking

--

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Toelichting bestemmingsplan "Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp",
- Regels bestemmingsplan "Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp",
- Verbeelding bestemmingsplan "Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp",
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - geanonimiseerd

Achterliggende bijlagen

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Raadsvergadering d.d. 25 mei 2023

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-