Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel inzake adviesrecht omgevingsvergunningaanvraag voor het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en één vakantiewoning aan Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid.

KORTE SAMENVATTING

Op de locatie Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid is de Rijksmonumentale hoeve Roosenhof gelegen. Voor deze locatie is in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 24 niet-zelfstandige zorgappartementen en één vakantiewoning. Door gewijzigd overheidsbeleid en veranderde marktomstandigheden is de behoefte aan dit zorgconcept echter afgenomen.

De initiatiefnemer heeft daarom een aangepast plan ontwikkeld dat voorziet in 18 zelfstandige appartementen en één vakantiewoning. Bewoners kunnen daarbij desgewenst zorg op afroep afnemen van een professionele zorgorganisatie. Hiermee wordt het oorspronkelijke woonzorgconcept vervangen door een reguliere woonfunctie met de mogelijkheid tot zorgverlening.

Het initiatief is in strijd met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, omdat de verleende omgevingsvergunning uitgaat van niet-zelfstandige zorgwoningen en de bestemming ter plaatse geen zelfstandige woonappartementen toestaat. De gemeenteraad kan gevallen van categorieën aanwijzen, waarin het college niet zomaar van het omgevingsplan kan afwijken om een vergunning te kunnen verlenen. In die gevallen wordt de raad op grond van artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet om bindend advies gevraagd. In onderhavige omgevingsvergunningaanvraag is dit ook van toepassing, omdat sprake is van de realisatie van 18 appartementen. Dit vloeit voort uit hoofdstuk 3 lid 1 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan en delegatie', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten in zijn vergadering van 12 december 2023.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 6 december 2024 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg en vakantiewoning aan Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, dat geldt als tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan. Door het verlenen van de omgevingsvergunning is het mogelijk om af te wijken van de regels in het Omgevingsplan, waardoor het initiatief gerealiseerd kan worden.

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 16.15a, eerste lid, onder b, sub 1 van de Omgevingswet categorieën van gevallen aangewezen waarvoor het college van burgemeester en wethouders niet zelfstandig kan afwijken van het omgevingsplan door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). In deze gevallen is voorafgaand aan de vergunningverlening een bindend advies van de gemeenteraad vereist.

De voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op de realisatie van 18 appartementen en is in strijd met het geldende omgevingsplan. Om medewerking aan het initiatief te kunnen verlenen, is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) noodzakelijk. Aangezien het project valt binnen een door de gemeenteraad aangewezen categorie van gevallen, dient de gemeenteraad een bindend advies uit te brengen over de aanvraag.

Daarnaast is op grond van artikel 16.65, vierde lid, van de Omgevingswet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de aanvraag wordt voorbereid volgens de daarvoor geldende procedurele vereisten, waaronder de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze naar voren te brengen op het ontwerpbesluit.

In onderhavig raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld een advies uit te brengen conform het adviesrecht betreffende het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en één vakantiewoning.

Aanleiding voor dit initiatief

Op de locatie Bruisterbosch 1-3 in Sint Geertruid ligt de Rijksmonumentale hoeve Roosenhof. Na verplaatsing van het agrarisch bedrijf uit de carréhoeve is gezocht naar een nieuwe functie voor het complex. In 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de hoeve tot een woonzorgcomplex met 24 niet-zelfstandige zorgappartementen en één vakantiewoning (Z-HZ_WABO-2016-003670). Door gewijzigde marktomstandigheden bleek onvoldoende behoefte aan dit zorgconcept. Daarom is een aangepast plan ontwikkeld in mogelijke samenwerking met een zorgorganisatie die zorg op afroep biedt. Het nieuwe plan voorziet in 18 zelfstandige appartementen en één vakantiewoning. Bewoners kunnen gebruikmaken van zorg, maar de woonfunctie staat centraal.

MOTIVERING

Ter plaatse van de locatie geldt de omgevingsvergunning 'Bruisterbosch 1-3' met daarbij onderliggend het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid' als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Het initiatief is in strijd met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan omdat:

- de verleende omgevingsvergunning 'Bruisterbosch 1-3' uit 2017 voorziet in de realisatie van 24 onzelfstandige zorgwoningen. Het realiseren van 18 zelfstandige woningen met zorg op afroep past niet binnen de verleende omgevingsvergunning;

- de voor 'Recreatie-verblijfsrecreatie' aangewezen gronden bestemd zijn voor vakantieappartementen en de daarbij behorende voorzieningen tot ten hoogste het op de verbeelding aangeduide 'maximum aantal vakantieappartementen' (artikel 4.1.1). Het gebruik als zelfstandige woonappartementen met zorg op afroep past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

Gezien de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan en eerder verleende omgevingsvergunning is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij wordt afgeweken van de regels in het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid', dat geldt als tijdelijk onderdeel van het Omgevingsplan. Een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend, mits sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties. Hierdoor is het initiatief beoordeeld door de relevante vakdisciplines.

Ruimtelijke onderbouwing
De ontwikkeling ziet op de realisatie van 18 zelfstandige zorgwoningen (zorg op afroep) en één vakantiewoning in het gehucht Bruisterbosch. Op de locatie gelden momenteel de functies 'Wonen' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Op grond van de geldende omgevingsvergunning Bruisterbosch 1-3 en het onderliggende bestemmingsplan is reeds aanvaard dat tijdelijk of onzelfstandig wonen hier mogelijk is. De voorliggende aanvraag betreft een wijziging naar permanent zelfstandig wonen.

Bruisterbosch kent een gemengd karakter van wonen en agrarische bedrijvigheid. De toevoeging van permanente woningen sluit aan bij deze bestaande structuur. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke ambitie om de realisatie van (zorg)woningen binnen de kernen te faciliteren. Hoewel Bruisterbosch geen afzonderlijke kern vormt, maakt het onderdeel uit van Sint Geertruid.

Gelet op de rustige en prikkelarme omgeving is de locatie bovendien passend voor bewoners met een zorgvraag. Daarom is de realisatie van zelfstandige zorgwoningen op deze locatie planologisch voorstelbaar. Ook de toevoeging van een vakantiewoning is, gezien de bestaande recreatieve bestemming, planologisch aanvaardbaar.

Naast de positieve adviezen vanuit ruimtelijke ordening en overige relevante interne adviseurs, heeft de provincie Limburg als externe adviseur ook positief geadviseerd. Hierdoor kan medewerking worden verleend aan het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en een vakantiewoning.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030
Bruisterbosch is door zijn ligging in het Zuid-Limburgse heuvellandschap een aantrekkelijke locatie voor verblijfsrecreatie. De omgeving biedt goede mogelijkheden voor wandelen en fietsen en sluit daarmee aan bij de ambities uit de Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030, waarin kwaliteit en beleving centraal staan. De realisatie van één vakantiewoning versterkt het verblijfsrecreatieve aanbod en kan daarom positief worden beoordeeld.

Woonzorgvisie 2024-2030
De ontwikkeling sluit aan bij de Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030. Met de realisatie van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep wordt invulling gegeven aan de bestaande behoefte aan zorgwoningen en aan de wens voor kleinschalige en flexibele woonvormen. De ontwikkeling past daarmee binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg
Vanwege de toevoeging van 18 zelfstandige woningen is het plan getoetst aan artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg. Het plan is voorgelegd aan de Provincie Limburg, die heeft ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee past het plan binnen het provinciale beleid en de regionale woningbouwafspraken.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In de eerste vergunningaanvraag, Z-HZ_WABO-2016-003670, heeft participatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn destijds geïnformeerd en betrokken via bijeenkomsten waarin het initiatief, de voorgenomen ontwikkeling en de gevolgen voor de omgeving zijn toegelicht. Tijdens deze bijeenkomsten konden aanwezigen vragen stellen, aandachtspunten aandragen en reageren op de plannen.

Ook in de nieuwe aanvraag ten behoeve van de gewijzigde planvorming heeft participatie plaatsgevonden. Omwonenden zijn hierover geïnformeerd door middel van een bewonersbrief waarin de aangepaste plannen zijn toegelicht. Hierbij is uiteengezet waarom van het eerder vergunde initiatief wordt afgeweken en welke veranderingen dit met zich meebrengt voor de locatie en de omgeving. Hiermee zijn omwonenden tijdig op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling en in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de aangepaste plannen.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

PLANNING, UITVOERING EN EVALUATIE

1. Na akkoord van het college is het voorstel geagendeerd voor de dialoogvergadering van 22 september 2026 en de besluitvormende vergadering van 1 oktober 2026;
2. Het ontwerpbesluit in het kader van omgevingsvergunningaanvraag heeft gedurende periode van 13 juli 2026 tot en met 24 augustus 2026 ter inzage gelegen.
3. Er zijn geen zienswijze(n) ingebracht zijn tegen dit ontwerpbesluit, waardoor de definitieve omgevingsvergunning verleend kan worden. De omgevingsvergunning treedt dan echter nog niet in werking. Deze treedt in werking na afloop van de 6 weken beroepstermijn van het definitieve besluit.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Voor de realisatie van 18 zelfstandige appartementen met zorg en één vakantiewoning is een stikstof-voortoets uitgevoerd. Uit deze voortoets is gebleken dat het plan niet leidt tot een toename van

stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Zodra significante negatieve gevolgen zijn uitgesloten, kan het plan vanuit het aspect stikstof worden uitgevoerd.

De aanvraag betreft enkel een inpandige functiewijziging zonder fysieke aanpassingen. Daarmee is er op dit moment geen aanleiding om een natuurwaardentoets (voorheen ecologische quickscan) uit te voeren. De motivering is op dit onderdeel afdoende. Ook zijn er geen veranderingen aan groen of landschap opgenomen in het plan.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

- er wordt een positief bindend advies afgegeven voor het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor het realiseren van 18 zelfstandige appartementen met zorg op afroep en één vakantiewoning aan Bruisterbosch 1-3, 6265 NK Sint Geertruid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 oktober 2026.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen