



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Concept verklaring van geen bedenkingen zorgvilla Oudeborg

Zaaknummer: 39854-2020

Datum: 2 juni 2020

Inleiding

Op 10 april 2020 heeft verzoeker een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van een particuliere zorgvilla met 32 zorgwoningen te realiseren aan de Oudeborgstraat 12 te Herten. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het zogenaamde Wabo-projectbesluit. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u als gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen VVGB vereist is. Volgens deze lijst is een VVGB niet vereist voor de realisatie van of een functiewijziging naar recreatieve voorzieningen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen) tot maximaal 1500 m² bruto-vloeroppervlakte. In dit geval is er sprake van een functiewijziging van meer dan 1500 m². Er is daarom een VVGB van u vereist.

Voorstel:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het realiseren van een particuliere zorgvilla 'Oudeborg' met 32 eenheden op het adres Oudeborgstraat 12 te Herten, en de ontwerp-VVGB gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen;
2. dat indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp- omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend.

Toelichting

De aanvraag betreft de realisatie van een particuliere zorgvilla met 32 zorgwoningen te realiseren aan de Oudeborgstraat 12 te Herten. Onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Herten' nu de realisatie van een maatschappelijke functie (zorgvilla met zorgwooneenheden) met nieuwbouw niet rechtstreeks past. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing het zgn. 'Wabo-projectbesluit'. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarbij een algehele belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders. Uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat geen belemmeringen voortvloeien uit de verschillende milieuaspecten. Gelet op de ligging van de beoogde nieuwbouw zal onderhavig initiatief niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de ontsluiting zal worden gerealiseerd aan de Broekveeweg.

Commissie Beeldkwaliteit

De Commissie Beeldkwaliteit (Cie. Bk.) is van oordeel dat het ingediende bouwplan niet aan de bij de principemedewerking gestelde voorwaarden in verband met de architectonische invulling en detaillering voldoet. Op basis van artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo heeft het bevoegd gezag (wij als college) een expliciete bevoegdheid om van een negatief welstandsadvies af te wijken. Van belang is dat de reden voor de afwijking moet zijn gelegen in motieven die niet de welstand van het bouwwerk betreffen. Wij hebben besloten om af te wijken van het advies van de Cie. Bk. Nu behoefte aanwezig is aan onderhavig plan en het plan een positieve bijdrage levert aan het algemeen (maatschappelijk) belang dat in voldoende zorgwoningen wordt voorzien binnen de gemeente Roermond. Aanpassing van het plan conform het advies van de Cie Bk, zou volgens de initiatiefnemer de functionele bruikbaarheid van het gebouw voor de beoogde zorgfunctie belemmeren. Daarnaast zijn de effecten op de leegstand binnen de gemeente positief, nu een nieuwe invulling van beide monumentale panden middels onderhavig initiatief wordt verzekerd.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u als gemeenteraad categorieën van gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Volgens deze lijst is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist voor de realisatie van of een functiewijziging naar recreatieve voorzieningen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen) tot maximaal 1500 m2 bruto-vloeroppervlakte. In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging van meer dan 1500 m2. Er is daarom een VVGB vereist.

Voorheen werd een ontwerp-VVGB afgegeven door ons college en daarna werd een definitieve VVGB afgegeven door uw raad. In het raadsvoorstel van 6 juni 2017 inzake de categorieënlijst VVGB is ook uitgegaan van deze werkwijze. Uit recente jurisprudentie blijkt volgt dat deze werkwijze niet is toegestaan. Ook de ontwerp-VVGB moet worden afgegeven door u als gemeenteraad.

Dit betekent, mede gelet op de aanlevertermijnen aan u als raad, een aanzienlijk langere doorlooptijd van een 'Wabo-projectbesluit'. Er wordt daarom aan u voorgesteld om bij de afgifte van de ontwerp-VVGB reeds te beslissen dat, als er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend door u als raad. Dit heeft als voordeel dat u niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over de ongewijzigde omgevingsvergunning.

Dit leidt tot de volgende procedure:

- u als gemeenteraad geeft een ontwerp-VVGB af en besluit dat indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp- omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend;
- de start van de besluitvormingsprocedure van de omgevingsvergunning en de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning is gemandateerd;
- de ontwerp-VVGB wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen;
- indien geen zienswijzen worden ontvangen wordt de VVGB geacht definitief te zijn verleend. Indien er wel zienswijzen worden ontvangen neemt u als gemeenteraad een definitief besluit over de VVGB, rekening houdend met deze zienswijzen;
- besluit omtrent verlening omgevingsvergunning.

Realiseringsovereenkomst

Daarnaast hebben wij besloten een realiseringsovereenkomst te sluiten met verzoeker, inzake onderhavig project. Hierin is een aantal specifieke afspraken opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Dit is voor rekening en risico van verzoeker. In de overeenkomst wordt tevens overeengekomen dat de eventuele (financiële) schade, voortvloeiend uit de beoogde planologische maatregel, en voor vergoeding in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente vergoed wordt door verzoeker.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

M.J.D. Donders – de Leest

LB

Ter inzage:

Aanvraag en bijbehorende stukken

Bijlage 1: concept raadsbesluit

Bijlage 2: concept ruimtelijke onderbouwing