



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Zaaknummer: 34029-2021

Datum: 1 juni 2021

Inleiding

Naast het winkelcentrum Donderberg bevindt zich een onbebouwd terrein, dat momenteel in gebruik is als tijdelijke parkeerplaats en als opslaglocatie voor constructiematerialen. Op grond van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg bestaat het voornemen om hier een woonzorgcentrum op te richten, bestaande uit 30 zorgwoningen en 16 appartementen. Het plan wordt gerealiseerd door Wonen Limburg.

Ten behoeve van de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 maart 2021 tot en met dinsdag 4 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Voorstel

U wordt voorgesteld (de analoge en digitale versie van) het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Achtergrond en ruimtelijke afweging

Het woonzorgcentrum gaat Donderhof heten, en biedt een mix van wonen en zorg. Op de begane grond komen 15 zorgstudio's voor mensen met dementie en 15 zorgstudio's voor mensen met lichamelijke/somatische klachten inclusief huiskamers en multifunctionele ruimtes. Op zowel de 1e en de 2e verdieping worden in totaal 16 appartementen gebouwd in het sociale huursegment.

De bedoeling is dat mensen die intensieve zorg nodig hebben, in hun eigen vertrouwde wijk kunnen blijven wonen en oud kunnen worden. Het zorgcentrum wil daarbij een afspiegeling zijn van de samenstelling van de wijk. De zorg zal worden geleverd door twee zorgondernemers, vanuit een samenwerkingsverband met Proteion.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de ontwikkeling passend op de locatie.

Stedenbouwkundig is met het bouwplan aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur, en de omliggende bouwmassa's. Het grootste deel van het gebouw zal worden uitgevoerd in één bouwlaag. Nabij de kruising Donderbergweg – Kasteel Hornstraat is een hoogteaccent voorzien in 3 bouwlagen. In de directe omgeving liggen diverse wijkvoorzieningen, zoals het winkelcentrum Donderberg, een huisartsenpraktijk en een apotheek. De ontwikkeling is als concreet project opgenomen in het uitvoeringsprogramma Wijkontwikkelingsplan Donderberg (zie ook hierna).

De reguliere woningen in het complex worden kleiner dan 60 m². Op dit punt wordt derhalve afgeweken van het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's'. De reden hiervoor is, dat de woningen een duidelijke koppeling krijgen met het woonzorgcentrum. De woningen zijn bestemd voor reguliere huurders van Wonen Limburg

met een zorgvraag, of voor familielid of naaste van de zorgcliënten. Gelet hierop zal het plan niet leiden tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving.

Wijkontwikkelingsplan Donderberg

De gemeente Roermond, Wonen Zuid, Wonen Limburg en de Provincie Limburg hebben in januari 2011 een intentieovereenkomst gesloten met als doel het concretiseren van de doelstelling om de wijk Donderberg duurzaam te herontwikkelen en te transformeren, zodanig dat de leefbaarheid en veiligheid voor de fysieke, sociale en economische structuur versterkt en verbeterd wordt. Deze intentieovereenkomst en de hieruit voortvloeiende samenwerking heeft geleid tot de vaststelling van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg 2012-2024. Het woonzorgcomplex is als concreet project benoemd in het uitvoeringsprogramma van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg.

Ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

De bouw van het nieuwe buurtzorghuis is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'Donderberg Hoogvonderen'. Om het huidige bestemmingsplan te plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 maart 2021 tot en met dinsdag 4 mei 2021 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 november 2019 in de Staatscourant, en het Elektronisch Gemeentebblad.

Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

De ontwikkeling en realisatie van het vastgoed geschiedt voor rekening en risico van Wonen Limburg. Er zijn beperkte aanpassingen nodig aan de bestaande openbare ruimte. Het gaat daarbij met name om een inrit naar de parkeerplaatsen op eigen terrein vanaf de Donderbergweg en de aanleg van enkele parkeerplaatsen langs de Kasteel Hornstraat. In verband zijn de rechten en plichten over en weer vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de voorgestane ontwikkeling met de bijbehorende planvorming, planning en het kostenverhaal (o.a. aanpassingen openbare ruimte en planschade voor rekening van Wonen Limburg). Ook bevat deze overeenkomst de afspraken over de voor de bouw van de woningen noodzakelijke grondtransactie.

Aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied hiermee anderszins is verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Procedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Gemeentebblad, de Staatscourant en op www.roermond.nl. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

De grond waarop het bouwplan is beoogd, is momenteel nog in eigendom van de gemeente Roermond. De verkoop van deze gronden aan Wonen Limburg moet nog worden geëffectueerd. Ten aanzien van de financiële gevolgen van deze verkoop wordt verwezen naar bijlage 5 van dit voorstel.

Ons college heeft besloten de uitzonderingsgronden zoals benoemd in de artikelen in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob op deze bijlage van toepassing te verklaren, en deze bijlage niet openbaar te maken.

Historie

- Het woonzorgcomplex is als concreet project opgenomen in het uitvoeringsprogramma fase in van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg.
- op 16 maart 2021 heeft ons college besloten:
 - dat voor de ontwikkeling van het buurtzorghuis Donderhof geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen, en;
 - het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- op 30 maart 2021 heeft wethouder Waajen de commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd door middel van een commissie informatiebrief;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 maart 2021 tot en met dinsdag 4 mei 2021 ter inzage gelegen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders – de Leest

Bijlagen:

Bijlage 1 - Concept raadsbesluit

Bijlage 2 - Toelichting bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 3 - Regels bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 4 - Verbeelding bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 5 - Grondtransactie en financiële gevolgen (niet openbaar)