

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Zorgvilla Oudeborg

Zaaknummer: 39854-2020

Inleiding en samenvatting

Op 16 juli 2019 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het verzoek om een particuliere zorgvilla met 32 zorgwoningen te realiseren aan de Oudeborgstraat 12 te Herten.

Aan de hand van de principemedewerking is op 10 oktober 2019 eerst een vooroverleg ingediend om het plan te laten beoordelen door de Commissie Beeldkwaliteit (hierna: Cie. Bk.). De behandeling van het vooroverleg heeft niet geleid tot een positief advies van de Cie Bk. Naar aanleiding hiervan heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen portefeuillehouders en initiatiefnemer, waarin de intentie is uitgesproken om van het welstandsadvies af te wijken. Initiatiefnemer heeft op 10 april 2020 de formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

De ingediende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het zogenaamde 'Wabo-projectbesluit'. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. De locatie betreft een gemeentelijk monument.

De 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 (in casu: uw 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. Aan onderhavig plan is door uw college principemedewerking verleend nu er 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. Gelet op het voorgaande stellen wij u voor om kennis te nemen van het advies van de Cie. Bk., maar dit advies naast u neer te leggen en met het voorliggende plan in te stemmen.

Met betrekking tot de procedure is nog het volgende van belang. In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB vereist is. Onderhavige aanvraag valt hier niet onder en dus is een VVGB vereist.

Voordat de ontwerp-omgevingsvergunning wordt verleend, dient een realiseringsovereenkomst te zijn gesloten. De bijgevoegde realiseringsovereenkomst is akkoord bevonden door initiatiefnemer.

Voorstel

In het nu voorliggende voorstel wordt aan het college voorgesteld te besluiten:

1. kennis te nemen van de advisering van de Cie. Bk. van 18 mei 2020 voor de realisatie van een particuliere zorgvilla aan de Oudeborgstraat 12 te Herten;
2. voor onderhavig planvoornemen zoals ingediend op 10 april 2020 af te wijken van het advies van de Cie. Bk. voor wat betreft het aspect welstand op basis van artikel 2.10, lid 1, sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
3. conform bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit de gemeenteraad voorstellen om te besluiten:
 - a) 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;
 - b) 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;
4. de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-VVGB van de gemeenteraad conform artikel 3.12 Wabo gedurende 6 weken ter inzage te leggen.
5. een realiseringsovereenkomst te sluiten overeenkomstig bijgevoegd concept met verzoeker, inzake de realisatie van een particuliere zorgvilla aan de Oudeborgstraat 12 te Herten.

Toelichting op voorstel

De ingediende aanvraag ziet op het realiseren van een particuliere zorgvilla 'Oudeborg' met 32 eenheden op het adres Oudeborgstraat 12 te Herten.

Bezwaren

Op 17 februari 2020 heeft Stg. Ruimte in het monumentoverleg van de gemeente Roermond kenbaar gemaakt dat zij bezwaren hadden tegen onderhavig plan, gelet op de monumentale status. Per brief binnengekomen op 27 februari 2020 hebben zij dit, mede namens de overige deelnemers van het monumentenoverleg, bevestigd en hierbij aangegeven overtuigd te zijn dat elders betere mogelijkheden zijn om deze ontwikkeling te realiseren.

Op 31 januari 2020 heeft de Stg. Wijkraad Herten een brief gestuurd aan uw college waarin zij zich afvragen of deze invulling van zorg op deze locatie wenselijk is gelet op de unieke locatie met veel historie en groen, of dat deze invulling niet beter op een andere locatie dient plaats te vinden.

Op 25 maart 2020 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, wethouder Waajen en wethouder Evers. Hierbij zijn onderhavige brieven besproken en op basis van dit gesprek heeft initiatiefnemer beide partijen uitgenodigd om het planvoornemen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

Op 19 mei jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Stg. Ruimte en heeft laatstgenoemde haar standpunt herzien en aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. Wel is aangegeven dat zij graag willen meedenken met initiatiefnemer over het behoud van de Rijksmonumentale ruïne op het perceel, maar waaraan door onderhavig plan geen wijzigingen worden aangebracht

Er moet nog overleg plaatsvinden tussen initiatiefnemer en Stg. Wijkraad Herten. Door de beperkende omstandigheden vanwege Covid-19 is dit nog niet gelukt.

Advies Commissie Beeldkwaliteit (beslispunt 1 en 2)

De Commissie Beeldkwaliteit (hierna: de commissie) heeft in haar vergadering van 18 mei 2020 het bouwplan getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2015 en de Erfgoedverordening 2018.

Wijzigen monument

De Cie. Bk. gaat akkoord met de wijzigingen in het belang van de monumentenzorg, gelet op de aangepaste redengevende omschrijving en daarin opgenomen Cultuur- en bouwhistorische verkenning Oudenborgstraat 12-14 te Merum van Res Nova Monumenten van 10 mei 2019.

Welstandsadvies

De Cie. Bk. gaat niet akkoord met het bouwplan ten aanzien van welstand. Zij is van mening dat het ontwerp van het zorggebouw niet van toegevoegde waarde is voor de locatie en het zich ook niet voegt naar de plaats waar het wordt gebouwd. De lineaire opzet van het gebouw doet geen recht aan de parkachtige tuin, waar de beleving van het plateau en het dal versterken elkaar door de contrastwerking (open tuin/verdicht bos; licht/donker; hoog/laag; streng en dwingend van inrichting/informeel). De toegepaste glazen gevels op het langgerekte gebouw passen ook niet in de context van de parkachtige tuin.

In tegenstelling tot de langgerekte vorm van het ontwerp opteert de Cie. Bk. voor een architectuur met meer geledingen (sprongen) in de gevels, waardoor meer kleinschaligheid en architectonische expressie van het gebouw als geheel ontstaat. Het is ook wenselijk om meer afstand tot de bestaande gebouwen in acht te nemen en de overgang op een subtielere manier vorm te geven.

Afwijkingsbevoegdheid

Op basis van artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo heeft het bevoegd gezag (in casu: uw college) een expliciete bevoegdheid om van een negatief welstandsadvies af te wijken. In de Wabo is namelijk bepaald wanneer een omgevingsvergunning kan worden verleend, of moet worden geweigerd. Voor aanvragen voor bouwactiviteiten geldt dat deze moeten worden getoetst aan artikel 2.10 lid 1 Wabo. Uit lid 1 sub d van dit artikel volgt dat een bouwplan niet in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Van belang is dat de reden voor de afwijking moet zijn gelegen in motieven die niet de welstand van het bouwwerk betreffen.

In het voortraject is bestuurlijk de intentie uitgesproken om van het welstandsadvies af te willen wijken gelet op het maatschappelijk belang van de aanvraag en de verleende principe-medewerking.

Algemeen maatschappelijk belang

In casu is sprake van een ontwikkeling waaraan behoefte bestaat binnen de gemeente Roermond. Uit gegevens van VGZ blijkt dat in Roermond een forse wachtlijst aanwezig is en er nog markt aanwezig lijkt te zijn voor extra capaciteit. Op dit moment (peildatum 20-02-2020) betreft het aantal wachtenden 54 personen voor een zorgwoning met een zorgzwaartepakket vanaf 4. Daarnaast heeft initiatiefnemer een onderzoek laten uitvoeren voor het "Ondernemingsplan Aldenborgh". Uit dit onderzoek blijkt dat de vraag naar seniorenwoningen inclusief zorg en service is toegenomen door de trend bij senioren om zo lang mogelijk thuis te willen blijven wonen en de tendens vanuit de overheid om meer (zware) zorg thuis te organiseren. Onderhavig plan speelt in op deze ontwikkelingen door zelfstandig wonen met een hospitality-pakket aan te bieden aan senioren met een Wlz-indicatie vanaf 4. Het aantal VV4 t/m VV10 indicaties is tussen 2015 en 2019 in Noord- en midden Limburg met bijna

26 procent gestegen, hetgeen neerkomt op 1.231 Wlz-indicaties. Tevens bevestigt dit onderzoek dat de wachtlijst van senioren met een Wlz-indicatie vanaf 4, toeneemt. In Noord- en Midden Limburg is de wachtlijstdruk hoger dan bij de andere zorgkantorregio's van VGZ. Dit komt met name omdat de wachtlijstdruk voor VV5 en VV6 cliënten aanzienlijk hoger is in Noord- en Midden-Limburg dan de andere VGZ-regio's.

Gelet hierop bestaat behoefte aan onderhavig plan en levert het plan een positieve bijdrage aan het algemeen maatschappelijk belang dat in voldoende zorgwoningen wordt voorzien binnen de gemeente Roermond. Daarnaast zijn de effecten op de leegstand binnen de gemeente positief, nu een nieuwe invulling van beide monumentale panden middels onderhavig initiatief wordt verzekerd. 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.

Stedenbouw

Er bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de nieuwbouw. Met de stedenbouwkundige onderbouwing heeft u reeds bij de principemedewerking ingestemd met de voorgestelde massa in de tuin. De Cie. Bk. is het hier niet mee eens. Zij is van mening dat een dergelijke groot bouwwerk niet past in deze parkachtige omgeving. De beoordeling van de situaering en de bouwmassa van de nieuwbouw is echter van stedenbouwkundige aard en ziet niet op redelijke eisen van welstand.

De Cie. Bk. opteert voor een architectuur met meer sprongen in de gevels, waardoor de lange glazen gevel wordt onderbroken. Tevens vindt zij het wenselijk om meer afstand tot de bestaande gebouwen in acht te nemen zodat de overgang op een subtielere manier kan worden vormgegeven.

Meer geleding in de gevels is in het voortraject uitvoerig aan bod gekomen. Door de architect van het plan is op zorgvuldige wijze onderzocht naar een oplossing passende bij het programma van eisen van de initiatiefnemer (die heeft aangegeven dat het plan financieel niet meer haalbaar is als het zorgprogramma moet worden aangepast) en rekening houdende met de beperkingen die de locatie met zich meebrengt. Hierbij heeft intensief overleg plaatsgevonden met onze stedenbouwkundige. Door het lager liggende achterterrein en het zoveel als mogelijk vrijhouden van de parkachtige omgeving is de ruimte echter zeer beperkt. Meer geleding in de gevels en het naar achteren verplaatsen van het gebouw, om meer afstand tot de bestaande gebouwen in acht te nemen, is binnen de gestelde kaders niet inpasbaar gebleken volgens initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van het voorgaande stellen wij u voor om kennis te nemen van het advies van de Cie. Bk., maar dit advies naast u neer te leggen (op basis van bovengenoemde redenen van algemeen belang) en met het voorliggende plan in te stemmen.

Goede ruimtelijke ordening (beslispunt 4)

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. Gelet op het voorgaande past het initiatief niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. Er zijn hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)., 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.

Verklaring van geen bedenkingen (beslispunt 3)

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de 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 brutovloeroppervlakte. In dit geval is er sprake van een functiewijziging (van landgoed naar maatschappelijk) van meer dan 1500 m2. Er is daarom een VVGB vereist.

Dit leidt tot de volgende procedure:

- De 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 terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning.
- De ontwerp-VVGB wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning terinzagegelegd, 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 de gemeenteraad een definitief besluit over de VVGB, rekening houdend met deze zienswijzen.
- Besluit omtrent verlening omgevingsvergunning.

Realiseringsovereenkomst (beslispunt 5)

Met de initiatiefnemer moet voor de planontwikkeling een realiseringsovereenkomst worden gesloten voor onderhavig project. Op basis van een standaardconcept en na goedkeuring van initiatiefnemer is een aantal specifieke afspraken opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied. Hierbij wordt overeengekomen dat deze aanpassingen voor rekening en risico van initiatiefnemer komen. Tevens is ten aanzien van planschade opgenomen 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 initiatiefnemer.

Procedure en termijnen

Op 9 juli 2020 wordt een ontwerp-VVGB aan de gemeenteraad gevraagd. Bij afgifte van de ontwerp-VVGB zal de ontwerp-omgevingsvergunning op 15 juli 2020 terinzage worden gelegd.

Overige vergunningen / meldingen

Niet van toepassing.

Kantttekeningen en risico's

Gesteld dient te worden dat indien deze ontwikkeling op deze locatie niet door zal gaan, het niet is uit te sluiten dat dit plan (en dus de invulling van de behoefte) niet elders binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - Principemedewerking zorgvilla

Bijlage 2 - Advies Cie. Bk. 18 mei 2020

Bijlage 3 - Collegebesluit aanpassen redengevende beschrijving

Bijlage 4 - Ingekomen brief wijkraad

Bijlage 5 - Reactie Stg. ruimte

Bijlage 6 - Ontwerp-omgevingsvergunning

Bijlage 7 - Concept raadsbesluit

Bijlage 8 - Concept raadsvoorstel

Bijlage 9 - Realiseringsovereenkomst