

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Positief advies omgevingsvergunning opvanglocatie La Tour

Zaaknummer: Z2024-00001366

Datum: 4 september 2024

Voorgesteld besluit

Het college wordt voorgesteld de raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van voormalig kantoorgebouw La Tour aan de Wilhelminasingel 5 ten behoeve van de opvang van Oekraïense ontheemden.

Inleiding en samenvatting

De gemeente Roermond biedt sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in 2022 op diverse locaties onderdak aan Oekraïense ontheemden. Eén van die locaties is het voormalige kantoorgebouw La Tour aan de Wilhelminasingel 5. Om dit pand als opvanglocatie te mogen (blijven) gebruiken, is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag ziet op een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit, en valt onder de categorie van gevallen, waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet de raad dus eerst een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven.

De opvang past binnen de geldende kaders en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij stellen dan ook voor om de raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag.

Het voorstel wordt hierna verder toegelicht.

Aanvraag omgevingsvergunning opvanglocatie La Tour

Zoals aangegeven in de inleiding biedt de gemeente Roermond sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne, huisvesting aan Oekraïense ontheemden op de opvanglocatie La Tour aan de Wilhelminasingel 5. Op 7 juni 2022 is een eerste tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand als opvanglocatie verleend.

Het pand betreft een voormalig kantorencomplex, waarvoor eerder (op 20 juli 2020) een omgevingsvergunning is verleend om dit pand te transformeren tot 15 reguliere woningen en 30 zorgwoningen. Deze nieuwe indeling maakt het pand ook geschikt als opvanglocatie. De locatie biedt plaats aan 205 opvangplekken. De gemeente Roermond heeft het pand ten behoeve van de opvang van ontheemden uit Oekraïne gehuurd tot 1 januari 2027.

Omdat de oorlog in Oekraïne aanhoudt en er nog altijd Oekraïense ontheemden opvang nodig hebben blijven opvangplekken bij La Tour nodig. De eerder verleende omgevingsvergunning voor La Tour is inmiddels verlopen. De huurovereenkomst met La Tour loopt tot en met 31 december 2026. Voor dezelfde termijn is op 18 juli 2024 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Omgevingsplan

Het pand ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Het opvangen en huisvesten van de Oekraïense ontheemden is niet toegestaan op grond van de geldende planologische regeling. Op 7 juni 2022 is daarom op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een eerste tijdelijke omgevingsvergunning verleend, waarmee toen is afgeweken van het bestemmingsplan. Deze eerste tijdelijke omgevingsvergunning is inmiddels geëxpireerd.

Daarom is op 18 juli 2024 opnieuw om aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruik van deze locatie als opvanglocatie. Omdat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, is dit een aanvraag omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het omgevingsplan. Het gaat in dit geval om een aanvraag voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna ook: Bopa).

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder de Ow de opvolger van het begrip 'goede ruimtelijke ordening') is dus het alomvattende criterium waarop de aanvraag moet worden beoordeeld.

Daarnaast valt de aanvraag onder de categorie van gevallen, waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Ow. Het gaat namelijk om de functiewijziging naar een maatschappelijke voorziening van meer dan 1.500 m².

Voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde Bopa kan worden verleend, moet uw raad een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven. Het toetsingskader voor het advies is de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarvan is sprake in de aangevraagde situatie. Onder het kopje 'Afweging' wordt dat nader toegelicht.

Afweging

Er is in de aangevraagde situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat kan als volgt worden samengevat:

Ruimtelijk / stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag: de bestaande bouwmassa wijzigt immers niet. Vanuit ruimtelijk oogpunt is opvang op deze locatie passend. De locatie ligt aan de rand van de binnenstad, in een gebied met een overwegende woonfunctie en diverse stedelijke voorzieningen in de directe nabijheid. Het pand is in principe voldoende solitair om eventuele onaanvaardbare effecten voor de omgeving te voorkomen.

Er wordt door zowel de woonbegeleiding op locatie, als door de facilitaire dienstverlener toegezien op naleving van huisregels. Omdat er naar aanleiding van het gebruik van de buitenruimte diverse overlastsignalen zijn ontvangen, zijn hier (ook naar aanleiding van gesprekken met de omgeving) aanpassingen aan gedaan. Dat wordt nader toegelicht onder het kopje Omgevingsdialoog.

Maatschappelijk belang

De gemeente Roermond vangt momenteel 355 Oekraïense ontheemden op, verdeeld over 3 opvanglocaties. Op basis van een evenredige verdeling over de veiligheidsregio's zou Roermond op dit moment 423 Oekraïense ontheemden moeten opvangen. Dit is inclusief de extra opgave voor dit jaar van 73 Oekraïense ontheemden in verband met een verhoogde instroom van Oekraïense ontheemden.

Daarnaast eindigen de overeenkomsten op twee opvanglocaties 1 oktober 2024 respectievelijk 1 januari 2025. Hierdoor vallen 90 respectievelijk 60 opvangplekken weg. Inrichting van NERO Office Hotel & City Café voor de opvang van 218 Oekraïense ontheemden levert de situatie op zoals hieronder schematisch weergegeven:

Locatie	Aantal opvangplekken	Looptijd overeenkomst
La Tour (Wilhelminasingel 5)	205	Tot 1.1.2027
Nero Office Hotel & City Café (Kapellerpoort 1)	218	Van 1.11.2024 tot 1.11.2027
Hotel Asselt (Oude Baan 6	90	Tot 1.10.2024
Oude Klooster (Heinsbergerweg 190)	60	Tot 1.1.2025
Totaal aantal opvangplekken per 1.11.2024	573	-
Totaal aantal opvangplekken per 1.1.2025	423	-

Beleid

Op 4 juli 2024 heeft de gemeenteraad de Visie Opvang Nieuwkomers van de gemeente Roermond vastgesteld. In de visie zijn enkele uitgangspunten opgenomen:

- *Roermond heeft een opgave waar we ons aan te houden hebben; we zijn solidair met de medeoverheden;* Met het inrichten van La Tour als opvanglocatie voor 205 Oekraïense ontheemden voldoen we aan onze opgave.
- *Wij zetten in op bewonersbetrokkenheid bij opvanglocatie, wij zetten in op toekomstige inwoners, wij zetten in op actief zijn en blijven en wij zijn een inclusieve stad, voor nieuwe en bestaande inwoners:* Bij de plaatsing van bewoners wordt rekening gehouden met de mate van zelfredzaamheid. De woonbegeleiding kan meer inzetten op bewonersbetrokkenheid, omdat verwacht wordt dat maatschappelijke begeleiding veel minder nodig is. Ook is de ervaring dat de ontheemden die zelfredzaam zijn veel meer bezig zijn met hier hun leven opbouwen.
- *De opvang drukt niet op de gemeentelijke begroting:* op grond van de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne wordt tot 4 maart 2026 tot een normbedrag van EUR 61,-- per opvangplek per dag aan gemeenten vergoed. De kosten voor de inrichting van La Tour als opvanglocatie blijven onder het normbedrag. De regeling kan jaarlijks verlengd worden.

Leefbaarheid

In het kader van voorliggende aanvraag is beoordeeld of met het initiatief sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is het van belang dat er 24 uur per dag begeleiding aanwezig is op de locatie. Om overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken, gelden strikte huisregels. De woonbegeleiding en facilitaire dienstverlening zien toe op de navolging van deze huisregels. Gelet hierop bestaat dan ook vanuit het oogpunt van leefbaarheid geen bezwaar tegen het gebruik als opvang van onderhavig pand. Het initiatief brengt geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving met zich mee. Hierbij wordt tevens meegewogen dat eerder een omgevingsvergunning is verleend om het pand te mogen transformeren tot 15 reguliere woningen en 30 zorgwoningen, met de daarbij horende ruimtelijke effecten.

Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals bodem- en luchtkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag. Er is sprake van een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De opvang van ontheemden uit Oekraïne in La Tour draagt dus bij aan een grote maatschappelijke opgave, op een locatie waar dat ruimtelijk passend is.

Omgevingsdialoog

Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplannen van het omgevingsplan worden afgeweken. De raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is, op 17 februari 2022 aangewezen. Deze aanwijzing is gebaseerd op artikel 16.55 lid 7 Ow. Het betreft in de eerste plaats een indieningsvereiste. Zonder (verslag van) een omgevingsdialoog, hoeft een aanvraag bij die activiteiten niet in behandeling te worden genomen.

Voorliggende aanvraag valt onder de door de raad aangewezen activiteiten: het betreft de een functiewijziging van een kantoor naar een maatschappelijke voorziening, met een in pandig bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m².

Mede ter voorbereiding van de aanvraag is er op 10 juni 2024 een bewonersavond georganiseerd, waarop de dialoog met de omgeving is gevoerd. Het verslag en resultaat van die avond zijn aan de omgeving teruggekoppeld door middel van een bewonersbrief. Die brief is bij de aanvraag opgenomen, waarmee aan de wettelijke indieningseis is voldaan. Ook inhoudelijk biedt het verslag van de omgevingsdialoog voldoende basis voor verdere besluitvorming omtrent het plan. De belangen in de omgeving zijn voldoende in beeld gebracht.

Uitkomst omgevingsdialoog

Tijdens de bijeenkomst gaven omwonenden aan overlast te ervaren van het gebruik van het speelveldje tussen de gebouwen. Ook storen omwonenden zich aan de fietsenstalling. Wij begrijpen deze zorgen en hebben verschillende opties afgewogen. Deze variëren van geen speelveldje en de fietsenstalling verplaatsen, tot het beter inrichten van het speelveldje en de fietsenstalling te behouden.

Na een zorgvuldige afweging is er voor gekozen om het speelveldje weg te halen. De reden hiervoor is dat dit de enige manier is om de geluidsoverlast als gevolg van dat speelveldje volledig weg te halen. De parkeerplaats wordt weer in gebruik genomen als parkeerplaats door de naastgelegen LLTB. Op deze manier vermindert de parkeerdruk voor de LLTB op het binnenterrein. Voor gebruik van de parkeerplaats door de LLTB, moet de doorgang vrijgemaakt worden en een fietsenstalling worden verplaatst. Verplaatsing naar de voorkant van La Tour levert een onveilige en onoverzichtelijke situatie op. Daarom is er voor gekozen om óók de fietsenstalling te verplaatsen naar het voormalige speelveldje, waardoor deze locatie dus wordt ingericht als parkeerplaats en als fietsenstallingslocatie. Met deze aanpassingen aan de buitenruimte wordt gepoogd eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.

Het verslag van de omgevingsdialoog (bewonersbrief) is als bijlage 3 bij dit voorstel opgenomen.

Termijn omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning is aangevraagd tot 1 januari 2027. Voor deze opvanglocatie is tot deze datum ook een huurovereenkomst gesloten. Gelet op deze omstandigheid zal de omgevingsvergunning dan ook tijdelijk worden verleend, tot 1 januari 2027

Procedure

Er is bij onderhavige aanvraag geen sprake van een uitgebreide voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), maar van een reguliere procedure. Derhalve wordt maar één keer advies gevraagd aan de raad, en is er geen sprake van eerst een ontwerp advies-vraag en vervolgens een definitieve advies-vraag. Hiermee hangen de volgende procedurestappen samen:

- de raad besluit over het al dan niet verlenen van een positief advies;
- na het raadsbesluit wordt een besluit genomen op de aanvraag, waarna dat besluit wordt gepubliceerd.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw college wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje 'Omgevingsdialoog'.

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Advies bedrijfsvoering

Advies vanuit bedrijfsvoering is vanwege de aard en inhoud van dit voorstel niet benodigd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 7 juni 2022 is een eerste tijdelijke omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand als opvanglocatie verleend.

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsvoorstel Ontwerp-positief advies omgevingsvergunning opvanglocatie La Tour

Bijlage 2 - concept raadsbesluit Ontwerp-positief advies omgevingsvergunning opvanglocatie La Tour

Bijlage 3 - bewonersbrief - verslag omgevingsdialoog

Bijlage 4 - inrichtings- en beddenplan

Bijlage 5 - huisregels opvanglocatie La Tour