

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof
Zaaknummer: 34029-2021

Inleiding en samenvatting

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. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Met een begeleidende notitie is tevens aangetoond dat significante negatieve effecten op het milieu zijn uitgesloten, waarmee het uitvoeren van een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor:

1. het besluit te nemen dat voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en dit besluit met bijbehorende stukken gedurende stukken zes weken ter inzage te leggen;
2. het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

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 een van de familieleden 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

Het herontwikkelen van de locatie is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Donderberg Hoogvonderen'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Wonen Limburg heeft hiertoe een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof'. Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Conform artikel 7.17 van de Wet milieubeheer (Wm) moet uw college voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit nemen over de noodzaak tot het al dan niet doorlopen van een m.e.r. (milieueffectrapportage) procedure.

Wonen Limburg heeft hiertoe aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend (bijlage 1 bij dit voorstel). Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld.

Uw college wordt daarom voorgesteld te besluiten dat voor onderhavige activiteit geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van significante nadelige milieugevolgen. Tevens wordt voorgesteld dit besluit bij de overige stukken ter inzage te leggen. Een besluit beoordelingsplicht milieueffectrapportage is een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep mogelijk is. Eventuele zienswijzen tegen dit besluit kunnen in de wijzigingsplanprocedure (als zienswijze) worden ingebracht.

Grondexploitatieovereenkomst

De grond waarop het bouwplan is beoogd, is momenteel nog in eigendom van de gemeente Roermond. Momenteel worden afspraken uitgewerkt over de verkoop van de grond aan Wonen Limburg, die moeten worden vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt over de mogelijke kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade. Voor het aangaan van de overeenkomst wordt een separaat voorstel aan uw college voorgelegd. De overeenkomst moet gesloten zijn, voordat het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Participatie

Op 14 september 2020, en 1 maart 2021 heeft Wonen Limburg samen met de zorgondernemers (digitale) inloopavonden gehouden. De plannen zijn over het algemeen positief ontvangen, waarbij een enkele omwonende wel heeft aangegeven te vrezen voor vermindering van uitzicht, en waardevermindering van de woning. Wonen Limburg heeft aangegeven verder met deze omwonende in gesprek te gaan.

Procedure

Conform de provinciale belangenstaat op basis van het POL2014 is het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het bestuurlijk vooroverleg verzonden aan de Provincie Limburg. Tevens is de veiligheidsregio om advies gevraagd.

De bekendmaking van de start van de formele procedure zal, na besluitvorming van uw college, worden gepubliceerd in het gemeenteblad, op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen. Na afloop van de inzage termijn zal een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan.

De commissie Ruimte zal door de portefeuillehouder worden geïnformeerd middels een commissie-informatiebrief op het moment dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Advies bedrijfsvoering

Niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

Het woonzorgcomplex is als concreet project opgenomen in het uitvoeringsprogramma fase in van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - m.e.r. aanmeldnotitie

Bijlage 2 - concept besluit vormvrije m.e.r. beoordeling

Bijlage 3 - Toelichting ontwerpbestemmingsplan Buurtzorghuis Donderberg

Bijlage 4 - Regels ontwerpbestemmingsplan Buurtzorghuis Donderberg

Bijlage 5 - Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Buurtzorghuis Donderberg