

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning Bredeweg 237

Zaaknummer: 41220-2019

Inleiding

Op 29 mei 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woongebouw bestaande uit 59 sociale huurappartementen met zorg op het adres Bredeweg 237 te Roermond. Het voormalige woonzorg-complex op deze locatie, bestaande uit 39 aanleunwoningen, is ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt.

Uw college heeft eerder, op 20 november 2018, onder voorwaarden in principe medewerking aan het initiatief verleend. Aan de voorwaarden uit de principemedewerking wordt voldaan.

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 de uitbreiding past binnen de geldende beleidskaders, en dat er 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 de raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij voorafgaand aan vergunningverlening geen VVGB vereist is. Omdat de aanvraag niet valt onder de gevallen zoals opgenomen in de lijst, en ons inziens medewerking aan de aanvraag kan worden verleend, stellen wij voor om de raad voor te stellen een (ontwerp) VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Beschrijving aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de oprichting van een nieuw wooncomplex bestaande uit 59 appartementen met zorg op de locatie Bredeweg 237 te Roermond. In het verleden was hier een woonzorg-complex bestaande uit 39 huurappartementen (aanleunwoningen) aanwezig. Dit complex, dat niet meer voldeed aan de eisen van deze tijd, is inmiddels gesloopt.

De doelgroep de nieuwe te bouwen woningen wordt in de eerste plaats gevormd door senioren met een leeftijd vanaf 55 jaar. Echter, de doelgroep zal in de praktijk vooral bestaan uit senioren met een leeftijd vanaf 75, 80 jaar. Ondanks dat een specifieke zorgbehoefte geen vereiste is, zullen de appartementen hoofdzakelijk worden toegewezen aan senioren met een zorgvraag.

In het coalitieakkoord 2018-2020 is opgenomen dat onderzocht wordt of het concept 'Empathisch wonen' toegepast kan worden in Roermond. Aan de toekomstige bewoners van het nieuwe complex zal een empathische woonomgeving worden aangeboden. Aanpasbaarheid is binnen dit woonconcept van groot belang. Het doel is om binnen alle levensfasen een 'healing environment' aan te kunnen bieden. Dit is een omgeving die in positieve zin bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid

van de bewoner. Tot in detail wordt gekeken hoe (kwetsbare) bewoners zich door het gebouw kunnen bewegen en hoe zijn van de faciliteiten gebruik kunnen maken. Daarnaast wordt er gezocht naar manieren die sociale interactie en beweging stimuleren.

Het te realiseren complex wordt via de begane grond verbonden met het zorgcentrum 'Roncalli'. Op deze wijze ontstaat er synergie tussen de toekomstige bewoners, de zorginstantie Proteion en het zorgcentrum waar een restaurant, pedicure en diverse welzijnsactiviteiten aanwezig zijn.

Op 9 november 2019 is tijdens een werkbezoek het empathisch woonconcept door initiatiefnemer nader toegelicht aan leden van de commissie Ruimte.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat de uitbreiding past binnen de geldende beleidskaders, en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het concept van deze ruimtelijke onderbouwing is ter informatie als bijlage opgenomen bij het raadsvoorstel.

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 de raad 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 functiewijziging naar maximaal 10 (bedrijfs)woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In vergelijking met de vorige vergunde situatie neemt het aantal woningen op de locatie echter toe van 39 naar 59. Er is daarom een VVGB vereist.

Wij stellen daarom voor de raad voor te stellen om een ontwerp-VVGB ten aanzien van het project af te geven, en daarbij tevens reeds te besluiten dat, indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend. Dit heeft als voordeel dat de raad niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over de ongewijzigde VVGB.

Procedure

Dit alles leidt tot de volgende procedure:

- de raad 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;
- wanneer de raad de ontwerp-VVGB heeft afgegeven, kan de ontwerp-omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage worden gelegd. Daarbij wordt tevens de ontwerp-VVGB van de raad 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 wordt aan de gemeenteraad een voorstel aangaande de definitieve VVGB voorgelegd, rekening houdend met deze zienswijzen;
- uw college besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning, rekening houdend met het standpunt van de raad.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

Op 20 november 2018 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de nieuwbouw van een woongebouw bestaande uit maximaal 60 zorggerelateerde huurappartementen voor senioren aan de Bredeweg 237 te Roermond door middel van een omgevingsvergunning

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van de (ontwerp) omgevingsvergunning is de wettelijke procedure als opgenomen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsvoorstel

Bijlage 2 - concept raadsbesluit

Bijlage 3 - concept ruimtelijke onderbouwing