

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 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. 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.

De grond waarop het bouwplan is beoogd, is momenteel nog in eigendom van de gemeente Roermond. De verkoop van deze grond moet nog worden geëffectueerd. De afspraken hierover kunnen worden vastgelegd in een nog te sluiten grondexploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over de mogelijke kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade.

Gelet op bovenstaande stellen wij u voor:

1. een grondexploitatieovereenkomst te sluiten met Wonen Limburg ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het Buurtzorghuis Donderhof;
2. om de raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen, en;
3. de uitzonderingsgronden zoals benoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob van toepassing te verklaren op de paragraaf 'Grondtransactie en financiële gevolgen' van dit voorstel en bijlage 5 van het concept raadsvoorstel, en deze niet openbaar te maken tot het moment dat de grondtransactie volledig is afgewikkeld. Dit omdat het belang van directe openbaarheid in deze niet opweegt tegen de financiële belangen van de gemeente, en ter voorkoming van een onevenredige benadeling van initiatiefnemer.

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 Gemeenteblad.

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

Anterieure grondexploitatieovereenkomst

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 hiermee is het noodzakelijk om de rechten en plichten over en weer vast te leggen in een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Ambtelijk is overleg gepleegd over de inhoud van overeenkomst en is hierover overeenstemming bereikt (zie het concept d.d. 25 mei 2021 dat u als bijlage aantreft).

In deze overeenkomst worden 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 (zie ook hierna).

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

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Een conceptraadsvoorstel en raadsbesluit zijn bij dit voorstel gevoegd. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en via digitale weg op www.roermond.nl. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom 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.

Grondtransactie en financiële gevolgen (niet openbaar)

In uw vergadering van 14 augustus 2018 heeft u besloten de onderhavige locatie conform de afspraken in het kader van het WOP Donderberg te koop aan te bieden aan Wonen Limburg. Gelijktijdig heeft u besloten om geheimhouding op te leggen tot het moment dat de grondtransactie is afgewikkeld (het moment waarop de notariële akte in de openbare registers van het kadasters is geregistreerd. Conform dit besluit is deze grondtransactie opgenomen in het concept van de grondexploitatieovereenkomst. Het betreft een gedeelte van het perceel, thans eigendom van de gemeente Roermond, kadastraal bekend Gemeente Roermond, sectie F nummer 5561, met een oppervlakte van ongeveer 3.630 m². Door ondertekening van de grondexploitatieovereenkomst accepteert Wonen Limburg het aanbod uit 2018 en kan dit verder worden geëffectueerd. Levering van de gronden vindt plaats uiterlijk twee maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als Wonen Limburg de gronden wenst af te nemen.

De verkoopopbrengst voor de door de gemeente aan Wonen Limburg over te dragen grond bedraagt € 400.000,-. Deze verkoopopbrengst kan worden geboekt op de post 62106-831000 grondverkoop ruimtelijke plannen. Deze grond staat op de balans tegen een symbolische boekwaarde van € 1,-. Omdat de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde is in dit geval sprake van een boekwinst van € 399.999,-.

Conform de Nota Grondbeleid 2021 worden boekwinsten bij grondverkoop op basis van anterieure grondexploitatieovereenkomsten via de gemeentelijke exploitatie toegevoegd aan de claim "risico's grondexploitaties" binnen de reserve Gebiedsontwikkelingen, tot de door de raad vastgestelde minimale omvang daarvan is bereikt. Bij de vaststelling van de Nota Grondbeleid is de minimale omvang van deze claim bepaald op € 389.500,-. Dit betekent dat de opbrengst nagenoeg geheel nodig is om de minimale omvang van deze claim te bereiken. Het restant van de opbrengst kan conform de Nota Grondbeleid worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

De gemeenteraad heeft uw college gemandateerd om dergelijke verkoopopbrengsten te storten in de claim "risico's grondexploitaties" binnen de reserve Gebiedsontwikkelingen en de Algemene Reserve. Deze stortingen worden conform de Nota Grondbeleid pas geraamd op het moment dat de verkoopopbrengst daadwerkelijk is gerealiseerd. Zodra de notariële akte van deze verkoop is ondertekend en de gemeente de verkoopopbrengst heeft ontvangen zal een voorstel voor deze storting aan uw college worden voorgelegd in het kader van een van de kwartaalrapportages.

De raad zal over bovenstaande middels een separate bijlage bij het raadsvoorstel worden geïnformeerd.

Voorgesteld wordt op dit onderdeel van het voorstel, en op bijlage 5 van het raadsvoorstel de uitzonderingsgronden zoals benoemd in de artikelen in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob van toepassing te verklaren, en deze niet openbaar te maken. Dit omdat het belang van directe openbaarheid in deze niet opweegt tegen de financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van een onevenredige benadeling van initiatiefnemer.

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.

Naast de wettelijk verplichte procedure, heeft Wonen Limburg samen met de zorgondernemers op 14 september 2020, en 1 maart 2021 (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. Er zijn zoals aangegeven geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Historisch overzicht

- Het woonzorgcomplex is als concreet project opgenomen in het uitvoeringsprogramma fase in van het Wijkontwikkelingsplan Donderberg.
- op 16 maart 2021 heeft uw college besloten:
 1. dat voor de ontwikkeling van het buurtzorghuis Donderhof geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen, en;
 2. het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Advies bedrijfsvoering

Het voorstel is afgestemd met het cluster Bedrijfsvoering.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsvoorstel

Bijlage 2 - concept raadsbesluit

Bijlage 3 - bijlage 5 behorende bij het raadsvoorstel (niet openbaar)

Bijlage 4 - toelichting bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 5 - regels bestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 6 - verbeelding ontwerpbestemmingsplan Buurtzorghuis Donderhof

Bijlage 7 - concept anterieure grondexploitatieovereenkomst Buurtzorghuis Donderhof