

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Omgevingsvergunning Swalmerstraat 61

Zaaknummer: 118342-2020

Datum: 14 december 2021

Inleiding en samenvatting

Op 16 oktober 2020 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een kantoorpand naar een woongebouw voor begeleid wonen op het adres Swalmerstraat 61, 6041 CW te Roermond, kadastraal bekend Roermond, sectie D nr. 3995. De initiatiefnemer is Varrari's Huis. Deze zorgaanbieder biedt momenteel op twee locaties beschermd wonen aan in de binnenstad van Roermond, te weten op de Pastoorswal 6 en de Willem II Singel 4. Het verzoek ziet op het verplaatsen van de huidige beschermde woonvorm van de Willem II Singel 4 naar de Swalmerstraat 61.

Het pand Swalmerstraat is een beschermd rijksmonument, dat in het verleden onvergund is verbouwd en gebruikt als B&B / hotel. Hierdoor zijn reeds kamers met voorzieningen in het pand aanwezig, waardoor het in principe geschikt en 'instapklaar' is om in gebruik te worden genomen ten behoeve van beschermd wonen. Met het vergunnen van het bouwplan worden tevens de onvergunde wijzigingen aan het monument gelegaliseerd, voor zover daar een positief advies op is gegeven door de Commissie Beeldkwaliteit en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Nadere beschrijving initiatief

Initiatiefnemer biedt in het kader van de Jeugdwet en Wmo huisvesting en begeleiding aan jongeren (minderjarigen en jong volwassenen) die al langere tijd beschermd wonen, en behoefte hebben aan een kleinschalige setting met persoonlijke aandacht. Hiertoe beschikt initiatiefnemer momenteel over 2 locaties in het centrum van Roermond, te weten de Pastoorswal 6, en de Willem II Singel 4. Op de Pastoorswal 6 bevindt zich een woongroep voor maximaal 5 minderjarigen. Op de Willem II Singel 4 worden maximaal 9 jong volwassenen gehuisvest, waarbij de huidige verdeling als volgt is:

- 5 jongvolwassenen in een woongroep (ieder een eigen studio met douche maar woonkamer, 3 toiletten, 2 keukens en wasruimte gedeeld);
- 2 jongvolwassenen die gezamenlijk 1 zelfstandige wooneenheid delen (ieder een eigen slaapkamer, maar overige woonruimtes en keukens gedeeld);
- 2 jongvolwassenen ieder in een eigen volwaardig zelfstandige wooneenheid.

Zoals aangegeven ziet het principeverzoek op de verplaatsing van de bestaande huisvesting van de Willem II Singel 4 naar de Swalmerstraat 61. Initiatiefnemer heeft een aantal redenen voor deze verplaatsing:

- De woon/leefkwaliteit van de kamers/appartementen is op de Swalmerstraat hoogwaardiger van kwaliteit.
- De overige voorzieningen voor (brand)veiligheid, centrale toegangscontrole en toezicht zijn beter.
- Er is geen vermenging meer met overige huurders/bewoners in hetzelfde pand. Daardoor kan makkelijker toezicht worden gehouden op en verantwoordelijkheid genomen voor alles wat er in het pand gebeurt.

- Cliënten vinden het prettiger dat zij uitsluitend met lotgenoten bij elkaar in één pand kunnen wonen en nauwer met elkaar in contact komen. Een bijkomend voordeel hiervan is dat ze elkaar onderling kunnen steunen/aanspreken/adviseren met betrekking tot hun gedrag.
- Cliënten kunnen makkelijker binnen hetzelfde pand op- en afgeschaald worden in hun woonvorm, afhankelijk van de voortgang in hun ontwikkeling.
- Begeleiders en nachttoezicht kan efficiënter worden ingezet door centraal vanuit één pand toezicht en begeleiding te geven.
- Enkele van die cliënten zijn ex-verslaafden die zeer gemotiveerd in herstel willen blijven, voor hun is een zo 'triggervrij' mogelijke omgeving dan ook erg belangrijk. De locatie aan de Swalmerstraat is daarvoor beter geschikt dan de huidige locatie, vanwege de ligging zo dicht bij het Stationsplein en het gedrag van de overige reguliere huurders.

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet heeft de gemeente een taak om in bepaalde gevallen passende ondersteuning te bieden aan haar inwoners. De huisvesting van de doelgroepen van initiatiefnemer vindt plaats op basis van deze wettelijke rol en verantwoordelijkheden. Voor de ondersteuning die Varrari's Huis biedt in het kader van de Jeugdwet heeft de gemeente Roermond met hen een inkoopcontract afgesloten. Voor het onderdeel beschermd wonen (18+: onderdeel van de Wmo) heeft Varrari's Huis geen (Zorg in Natura (ZIN)) inkoopcontract met de verantwoordelijke gemeente, centrumgemeente Venlo. De ondersteuning in dit kader biedt Varrari's Huis op grond van een Persoonsgebonden Budget (PGB).

Principemedewerking

Het bovenstaande laat onverlet dat het een verantwoordelijkheid van de zorgaanbieder zelf is om over een geschikte locatie te beschikken, van waaruit de zorg kan worden aangeboden. In dit kader heeft initiatiefnemer op 10 juli 2019 een principeverzoek ingediend. Op 29 oktober 2019 heeft uw College besloten de gevraagde principemedewerking te verlenen.

Ruimtelijke afweging

De locatie bevindt zich aan de Swalmerstraat, aan de noordelijke rand van de binnenstad van Roermond. Aan de achterzijde van het pand ligt een parkeerterrein met een oppervlak van ca. 1.200 m². De directe omgeving van de locatie heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, waarbij er sprake is van enige functiemenging zoals gebruikelijk is aan de rand van een binnenstedelijke omgeving. Een vorm van beschermd wonen is ruimtelijk passend in een dergelijk gebied, mits deze maatschappelijke functie geen onaanvaardbare druk op de leefbaarheid legt (zie ook hierna).

Voor wat betreft de ruimtelijke afweging, in relatie tot de leefbaarheidsaspecten, kan op deze plaats al worden opgemerkt dat er voldoende afstand bestaat tussen de locaties Pastoorswal 6 en Swalmerstraat 61: de loopafstand tussen beide panden bedraagt ca. 250 meter.

Omdat het verzoek ziet op een beschermde woonvorm waarbij sprake is van 24 uren begeleiding, is het verzoek gericht op het realiseren van een nieuwe maatschappelijke functie. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' en heeft de bestemming 'Wonen – 1'. Het gebruiken van de locatie ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is niet toegestaan conform deze bestemming, waardoor het verzoek in strijd is met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee medewerking verleend kan worden.

Het initiatief kan wel worden vergund door middel van een omgevingsvergunning waarbij buitenplans wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hiertoe wordt voordat de vergunning wordt verleend een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

Resultaten zienswijzenprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning 'Swalmerstraat 61' heeft van woensdag 21 april 2021 tot en met dinsdag 1 juni 2021 ter inzage gelegen. Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn 6 zienswijzen ingediend.

Opvallend aan de ingediende zienswijzen is dat alle zienswijzen afkomstig zijn van bewoners van het appartementengebouw Swalmerstraat 59A t/m 59F. Blijkens de inhoud van de zienswijzen is de communicatie tussen de bewoners en initiatiefnemer rommelig verlopen en is er sprake van miscommunicatie. De communicatie met bewoners van andere omliggende panden is wel goed verlopen en geen van hen heeft een zienswijze ingediend.

Het grootste punt van zorg van bij indieners is mogelijke overlast door drugsdealers en mensen met een psychose. Bij indieners lijkt het beeld te bestaan dat het initiatief een opvangvoorziening wordt voor (drugs) verslaafden en mensen met psychische problemen. Dit is echter niet het geval. Mensen waarbij een risico op een psychose bestaat, komen namelijk niet in aanmerking voor plaatsing. Mensen met andere psychische en gedragsproblematieken worden behandeld bij de klinieken en dus niet op de locatie aan de Swalmerstraat. De doelgroep die voor plaatsing op de locatie aan de Swalmerstraat in aanmerking komt bestaat uit mensen die uit zichzelf hulp hebben gezocht en vervolgens succesvol zijn behandeld. Het gaat dus niet om verslaafden of mensen die woonoverlast en veiligheids-problemen veroorzaken.

De maatwerkvoorziening 'beschermd wonen' wordt ingezet in twee ondersteuningsvormen: "Beschermd Wonen" en 'Beschermd Thuis'. De doelgroep voor de Swalmerstraat 61 krijgt een vorm van 'beschermd wonen' in de ondersteuningsvorm van 'Beschermd Thuis'. Bij deze vorm van beschermd wonen is geen 24/7 toezicht nodig in de vorm van de fysieke en continue aanwezigheid van medewerkers. Het 24/7 toezicht bestaat voor deze vorm uit begeleiding en toezicht tussen 08:00 en 22.00 uur door de medewerkers. Hiervoor zijn dan 2 tot 5 medewerkers in op de locatie aanwezig. In deze tijdspanne vinden ook onze kantoor-, begeleidings- en behandelingenactiviteiten plaats. Na 22:00 uur is er ook toezicht. Toezicht vindt plaats op afstand door middel van camera's en een 24/7 bereikbare telefonische oproepdienst.

De ingediende zienswijzen geven geen reden om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Voor het volledige overzicht van de ontvangen zienswijzen en de voorgestelde standpuntbepaling daarop, wordt verder verwezen naar de concept Nota van zienswijzen en wijzigingen, die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Vervolg

Indien u conform dit voorstel beslist, zal de omgevingsvergunning worden verleend. De beslissing op de aanvraag en de standpuntbepaling op de zienswijzen zal worden gecommuniceerd aan initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant. Tegen dat besluit staat beroep open bij Rechtbank Limburg.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van de omgevingsvergunning is de wettelijke procedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn de ingediende reacties beantwoord.

Vergunning

Met de onderhavige omgevingsvergunning wordt vergunning verleend voor de activiteit bouwen, de activiteit monument en voor handelen in strijd met het bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Historie

- Op 29 oktober 2019 is onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het realiseren van een beschermde woonvorm op het adres Swalmerstraat 61 te Roermond.

Bijlagen

Bijlage 1 - Concept omgevingsvergunning

Bijlage 2 - Concept Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bijlage 3 - BW besluit 5706