gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Positief advies omgevingsvergunning Kapellerpoort 1 opvang**
Zaaknummer: **Z2024-00001482**
Datum: **10 september 2024**

Voorgesteld besluit
Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van NERO Office Hotel aan de Kapellerpoort 1 in Roermond ten behoeve van 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. De behoefte aan opvangplekken blijft groot. NERO Office Hotel heeft aangeboden om alle hotelkamers beschikbaar te stellen voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Hier kunnen maximaal 218 opvangplekken voor Oekraïense ontheemden gerealiseerd worden. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag valt binnen de categorie van gevallen, waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet uw 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. Uw raad wordt dan ook voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag.

Aanvraag omgevingsvergunning opvanglocatie NERO Office Hotel
De ontvangen aanvraag omgevingsvergunning ziet op het tijdelijk gebruik van NERO Office Hotel aan de Kapellerpoort 1 in Roermond voor de opvang van Oekraïense ontheemden voor een tijdelijke periode van 1 november 2024 tot 1 november 2027[1]. Het gaat om in totaal 218 Oekraïense ontheemden. Van de 77 kamers die voor extended-stay zijn vergund zullen er 75 worden gebruikt, omdat het penthouse en de aangrenzende suite op de derde verdieping niet worden gehuurd en dus gebruikt. De horecafunctie valt ook niet binnen de aanvraag. Er zijn reeds parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Aan de achterzijde (aan het zicht onttrokken) wordt een buitenruimte gecreëerd, zodat bewoners daar een luchtje kunnen scheppen of roken. De bewoners krijgen aan de achterzijde een eigen ingang, zodat de uitstraling van het pand ongewijzigd kan blijven ten opzichte van de huidige functie-uitstraling. Voor kinderen wordt een aparte speelkamer ingericht en in de buitenruimte aan de achterzijde van het pand wordt een speelplaats gecreëerd. Er is 24 uur per dag bewaking aanwezig en de bewoners zullen worden begeleid door woonbegeleiders.

Omgevingsplan
Op 16 augustus 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te mogen wijken van het omgevingsplan nu het tijdelijk gebruik voor opvang strijdig is met het omgevingsplan. Het gaat in

---

[1] De looptijd van de huurovereenkomst is 3 jaar. Er zijn tussentijdse opzeggingsmogelijkheden opgenomen voor het geval de Richtlijn Tijdelijke Bescherming en de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne, van waaruit gemeenten het normbedrag vergoed krijgen, niet verlengd wordt.

dit geval om een aanvraag voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna ook: Bopa).

De wettelijke grondslag voor de aangevraagde Bopa wordt gevormd door artikel 5.1 lid 1 onder c. van de Omgevingswet (hierna ook: Ow). De beoordelingsregels staan in afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen mag worden verleend:
a. met het oog *op een evenwichtige toedeling van functies* (artikel 8.0a, lid 2 Bkl);
b. als daarbij voldaan wordt aan de instructieregels van rijk en provincie.

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 (namelijk opvang van 2.922 m2 GO).

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. Bij de aanvraag is een onderbouwing gevoegd, waarin dit is onderbouwd (bijlage 2 bij dit voorstel). Hierna worden een aantal aspecten nog nader toegelicht:

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig
De opvang van 218 Oekraïense Ontheemden op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk geacht, gelet op de aard van de omgeving en wanneer de ruimtelijke impact van voorliggend initiatief wordt vergeleken met de bestaande planologische situatie. Bij de functie extended stay is het namelijk reeds toegestaan voor personen om te verblijven in het pand voor minimaal één week en maximaal één jaar, wanneer deze personen elders hun hoofdverblijf hebben.

Maatschappelijk belang
Er is landelijk nog steeds behoefte aan gemeentelijke opvangplaatsen voor Oekraïners. De Veiligheidsregio's hebben deze behoefte over gemeenten verdeeld. De Veiligheidsregio LimburgNoord (VRLN), waar gemeente Roermond onder valt, heeft de opdracht van het Rijk gekregen om een gestelde hoeveelheid Oekraïners op te vangen. De gemeente Roermond heeft op dit moment de mogelijkheid gecreëerd om 350 Oekraïners binnen de gemeente op te vangen, maar heeft de opgave gekregen om 73 extra Oekraïense ontheemden te huisvesten. Daarnaast eindigen de overeenkomsten op twee opvanglocaties 1 oktober 2024 respectievelijk 1 januari 2025. Zonder verlenging van de locaties vallen 90 respectievelijk 60 opvangplekken weg. Om doorstroom mogelijk te maken vanuit andere locaties en om de 73 extra Oekraïners te kunnen opvangen, worden ter plaatse van Kapellerpoort 218 opvangplekken gerealiseerd. Inrichting van NERO Office Hotel 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 (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	-

Voor de gemeente Roermond is de opvang van Oekraïense ontheemden van groot belang om haar maatschappelijke bijdrage te leveren en om aan haar door het Rijk gestelde opgave te voldoen.

Beleid
Op 4 juli 2024 heeft uw raad ingestemd met de Visie Opvang Nieuwkomers van de gemeente Roermond. 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 NERO Office Hotel als opvanglocatie voor 218 Oekraïense ontheemden voldoen we aan onze opgave.
- *Wij zetten in op structurele opvang, waarbij wij voor iedereen kwaliteit kunnen leveren;*
  De opvanglocatie bij NERO Office Hotel bestaat uit studio's waar iedere kamer onder andere een eigen kookgelegenheid heeft. Hiermee wordt de zelfredzaamheid vergroot.
- *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;*
  De eerste huurperiode wordt gekoppeld aan de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne waardoor de opvang van Oekraïners tot 4 maart 2026 tot een normbedrag van EUR 61,-- per opvangplek per dag aan gemeenten wordt vergoed. De totale kosten voor de inrichting van NERO Office Hotel als opvanglocatie blijven onder het normbedrag.

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 beveiliging aanwezig is op de locatie. Om overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken, gelden strikte huisregels (zie bijlage 4). Er is 24 uur per dag bewaking aanwezig en de bewoners zullen worden begeleid door woonbegeleiders. Gezamenlijk zullen zij toezien 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 in de bestaande planologische situatie extended stay reeds is toegestaan, met de daarbij horende ruimtelijke effecten.

Parkeren

Er dient getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen 2021 (hierna: de parkeernota) van Gemeente Roermond. De Nota Parkeernormen 2021 kent geen parkeernorm voor opvang van personen die gevlucht zijn, daarom wordt in dit geval aangesloten bij de parkeernorm voor sociale huur in het gebied 'Schil'. Voor 75 studio's zijn er met een parkeernorm van 1,3 pp per woning in totaal afgerond 98 parkeerplaatsen nodig. Omdat er al 152 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, kan voldaan worden aan deze norm.

Overige omgevingsaspecten
Vanuit de overige omgevingsaspecten, zoals gebieds- en soortenbescherming (ecologie), akoestiek, milieu, bodemkwaliteit en erfgoed volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van deze aanvraag.

Omgevingsdialoog
Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplans van het omgevingsplan wordt afgeweken. Uw 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 uw raad aangewezen activiteiten: het betreft een functiewijziging van een kantoor naar een maatschappelijke voorziening, met een inpandig bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m2.

Uitkomst omgevingsdialoog
Er heeft participatie plaatsgevonden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een verslag van de omgevingsdialoog aangeleverd, zie bijlage 3 bij dit voorstel. Hieruit blijkt dat op 12 augustus 2024 van 16:00 uur tot 19:00 uur de eerste omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden aan de Kapellerpoort 1. Alle bewoners en gebruikers van de panden in het gebied rondom Kapellerpoort 1 zijn uitgenodigd met een brief aan huis. 7 omwonenden hebben de inloopbijeenkomst bezocht, daarnaast is de inloopbijeenkomst ook ambtelijk bijgewoond. Na een toelichting van de doelgroep, de huisregels en de bewaking waren de reacties grotendeels positief. Aandachtspunten zijn de controle op de naleving van de huisregels, het parkeren op eigen terrein en een vast aanspreekpunt voor de omwonenden gelet op de veiligheid en leefbaarheid. Hier zal gehoor aan worden gegeven door de initiatiefnemer. Op 3 september 2024 heeft de tweede omgevingsdialoog plaatsgevonden. 14 belangstellenden hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging. De algemene reactie op de plannen was positief. De noodzaak voor opvang voor Oekraïners wordt ingezien en men vindt het pand hiervoor geschikt. Voor de uitstraling van het pand en het behoud van de voorziening wil men graag de horeca met terras behouden.

Termijn omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de duur van 36 maanden vanaf 1 november 2024. De termijn van de voorgenomen huurovereenkomst is 3 jaar vanaf 1 november 2024. Gelet op deze omstandigheid wordt deze omgevingsvergunning dan ook verleend met een geldigheid tot 1 november 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 uw raad, en is er geen sprake van eerst een ontwerp advies-vraag en vervolgens een definitieve advies-vraag. Hiermee hangen de volgende procedurestappen samen:

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

Communicatie en participatie

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

Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 12 augustus 2024 van 16:00 uur tot 19:00 uur heeft de eerste omgevingsdialoog plaatsgevonden aan de Kapellerpoort 1.
- Op 3 september 2024 van 16:00 uur tot 19:00 uur heeft de tweede omgevingsdialoog plaatsgevonden aan de Kapellerpoort 1.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen

- Bijlage 1 - concept raadsbesluit positief advies omgevingsvergunning Kapellerpoort 1 opvang;
- Bijlage 2 - onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning Kapellerpoort 1 opvang;
- Bijlage 3 - verslag omgevingsdialoog aanvraag omgevingsvergunning Kapellerpoort 1 opvang;
- Bijlage 4 - huisregels aanvraag omgevingsvergunning Kapellerpoort 1 opvang.