Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 20240325117617
RX-Mission: Z-2023-00000077

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 26 september 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Realiseren kindcentrum op perceel Oude Stadsweg 1 in Geertruidenberg
Portefeuillehouder	: H.H.M. de Jongh

Voorstel

1. Een positief advies uit te brengen over het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsactiviteit procedure (Bopa), zoals bedoeld in artikel 16.15a lid b van de Omgevingswet voor het realiseren van een Kindcentrum op het perceel Oude Stadsweg 1 in Geertruidenberg;
2. De afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kindcentrum te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Samenvatting

Wij ontvingen een aanvraag voor een omgevingsoverleg voor het realiseren van een ‘kindcentrum’ op het perceel Oude Stadsweg 1 in Geertruidenberg. Het plan is in strijd met de regels van het geldende (tijdelijke) Omgevingsplan. De gemeente kan medewerking verlenen middels een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).
De gemeenteraad heeft gevallen van categorieën aangewezen waarin zij adviseur is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a lid B van de Omgevingswet. Het bouwen en vestigen van een maatschappelijke instelling is een van die gevallen.

Inleiding

Wij ontvingen een aanvraag voor een omgevingsoverleg voor het realiseren van een ‘kindcentrum’ op het perceel Oude Stadsweg 1 in Geertruidenberg.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het achterste gedeelte van zijn perceel geschikte huisvesting te realiseren voor kinderen met een beperking, zodat zij daar kunnen logeren.

De motivatie voor het realiseren van een kindcentrum komt voort uit het feit dat ouders van kinderen met een beperking vaak vastlopen in het zorgsysteem, wat voor veel stress zorgt bij de gezinnen. Voor hun vragen en ondersteuning is ZorgSimpel opgericht. Een van de oplossingen die ZorgSimpel aanreikt, is het creëren van zorgeloze momenten voor het hele gezin. Het is de bedoeling dat in de geschikte huisvesting met de naam ‘Villa Frappant’, professionele verzorgers zich ontfermen over het kind met een beperking. Dat kan zijn voor een (dag)deel, maar ook voor een weekend. De ouders worden dan even ontlast van hun dagelijkse zorgtaak. Ook wordt een reguliere dagindeling aangehouden om de kinderen zoveel mogelijk het gevoel van thuis te geven. Daarnaast is zowel binnen als buiten in de tuin speelruimte. Het eetmoment gebeurt gezamenlijk en om te slapen heeft elk kind een eigen slaapkamer. Er kunnen maximaal vier kinderen met een beperking tegelijk worden opgevangen. De vijfde slaapkamer is voor de begeleiding.
Het gebouw fungeert zo feitelijk als een normale woning voor een kinderrijk gezin.

Voor de ontsluiting van het kindcentrum wordt een inrit gemaakt aan de Oude Stadsweg. Aan de definitieve uitwerking hiervan wordt nog gewerkt.
Ter hoogte van de Buitenvest heeft de initiatiefnemer een stukje gemeentegrond aangekocht, waar een ‘langzaam verkeer’ ontsluiting wordt gerealiseerd voor het kindcentrum.

Het initiatief is in strijd met ons (tijdelijke) Omgevingsplan. Het perceel heeft namelijk de functie wonen en de aangewezen plek voor het kindcentrum heeft geen onderliggend bouwvlak.

We kunnen echter medewerking verlenen aan het initiatief door het opstarten van een omgevings-vergunningsprocedure met de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en de benodigde onderzoeken laten uitvoeren om aan te tonen dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Achtergrondinformatie
In het verleden is op dit adres een vooroverleg onder de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning. Het college heeft op 7 juni 2022 het principebesluit genomen om hier medewerking aan te verlenen, zie bijlage 1. Echter, het perceel is door de toenmalige eigenaar verkocht aan de huidige initiatiefnemer. De woning is daardoor nooit gerealiseerd.

Bijdrage aan maatschappelijke opgave / strategische doelstelling / beoogd (maatschappelijk) effect
Het initiatief draagt bij aan de maatschappelijke opgave Mens en Zorg. De strategische doelstelling is dat professionele expertise effectief en doelmatig wordt ingezet in én met de leefwereld van inwoners; vroegtijdig, zo kort als nodig, gericht op netwerkversterking, integrale ondersteuning en procesregie. Het beoogd maatschappelijk effect sluit aan bij het gestelde in het collegeakkoord, dat maatschappelijke initiatieven hun waarde krijgen en inwoners een maatschappelijke bijdrage leveren.

Argumenten
1.1 De raad heeft gevallen bepaald waarin de gemeenteraad adviseur is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 16.15a lid B van de Omgevingswet
In bijlage 1 bij het besluit heeft de gemeenteraad onder categorie 3 bepaald dat zij adviseur is bij het bouwen en vestigen van maatschappelijke instellingen zoals scholen, kinderdagverblijven, zorgcentra, sporthallen, sportparken en gemeenschapshuizen.
Het onderhavige initiatief betreft het oprichten van een gebouw met een maatschappelijke functie, namelijk een logeerfunctie voor kinderen met een beperking.

1.2 Het initiatief is besproken op de intaketafel van 8 februari 2023
Er lag reeds een positief principebesluit van het college voor het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel. Qua massa is het kindcentrum vergelijkbaar met een vrijstaande woning. Het gebruik kan gelijk worden gesteld met een woning voor een kinderrijk gezin. Ambtelijk gezien is het dan ook voorstelbaar om medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.3 Het gebouw kan in de toekomst ook dienen als een eengezinswoning.
Het toekomstige gebouw komt in eigendom van de perceeleigenaar. SimpelZorg gaat het gebouw huren. Mocht de zorgvraag in de toekomst verdwijnen, dan kan het gebouw zonder grote ingrepen worden omgezet naar een woning voor één huishouden en eventueel kadastraal worden afgesplitst. Daarmee is het toekomstige gebouw levensloopbestendig.

1.4 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 13 juni 2023 in principe positief geadviseerd.
De nieuwbouw van het kindcentrum staat ver genoeg van de monumentale villa op het perceel en heeft een moderne expressie. De monumentale waarden van het hoofdgebouw worden daardoor niet beïnvloed. De Commissie vindt de voorgestelde functie op deze locatie dan ook in principe voorstelbaar. Het definitieve plan wordt te zijner tijd nogmaals aan de CRK voorgelegd.
Op 28 mei 2024 heeft de CRK in principe een positief advies gegeven over de inrit aan de zijde van de Oude Stadsweg. Aan de definitieve uitwerking van de inrit wordt nog gewerkt. De verdere landschappelijke en verkeerskundige uitwerking van de inrit wordt nog ter beoordeling aan de CRK voorgelegd.

2.1 Bij de reguliere voorbereidingsprocedure moet binnen 8 weken een besluit worden genomen over een omgevingsvergunningaanvraag.
Voorgesteld wordt om bij de omgevingsvergunningaanvraag de gemeenteraad niet opnieuw te benaderen voor advies, omdat binnen het vergaderschema van de gemeenteraad het niet mogelijk is om binnen acht weken een advies te ontvangen. Wij verzoeken dan ook de gemeenteraad het formele besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Kanttekeningen
1.1 Het plan is in strijd met ons (tijdelijke) omgevingsplan, onderdeel 'Geertruidenberg Noordwest' en 'Parapluplan herziening geluidzone industrie Gasthuiswaard'
Het perceel heeft namelijk de functie wonen, (waarbinnen geen maatschappelijke of zorgfunctie wordt toegelaten) en de aangewezen plek voor het kindcentrum op het perceel heeft geen onderliggend bouwvlak. Op grond van het parapluplan herziening geluidzonde industrie Gasthuiswaard is de vestiging van nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet toegestaan.
We kunnen echter medewerking verlenen aan het initiatief door het opstarten van een omgevings-vergunningsprocedure met de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken, die de initiatiefnemer heeft aangeleverd, blijkt dat het plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Financiën
Het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken wordt door de aanvrager zelf geregeld. Voor het doorlopen van de planologische procedure worden leges conform de legesverordening 2024 aan aanvrager in rekening gebracht.
Met de aanvrager is een schadevergoedingsovereenkomst afgesloten.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over het advies van de gemeenteraad.

Burgerparticipatie
Bij het bouwen en vestigen van maatschappelijke instellingen is participatie verplicht. De initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsdialoog gevoerd. De terugkoppeling is opgenomen als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing.
De initiatiefnemer heeft de plannen voorgelegd aan de direct omwonenden, te weten de bewoners van Buitenvest 2 en 3 en de bewoners van Oude Stadsweg 1b. Zij hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er is wel discussie geweest over de locatie van de inrit. De uitkomst is dat er een aparte inrit aan de zijde van de Oude Stadsweg komt. Aan de zijde van de Buitenvest komt een ontsluiting voor langzaam verkeer. De belanghebbenden kunnen zich hierin vinden.

Uitvoering
Na een verkregen positief advies van de gemeenteraad kan de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indienen en wordt de planologische procedure in werking gezet.

Bijlagen
1. Principebesluit college d.d. 7 juni 2022 over realiseren vrijstaande woning
2. Besluit ‘Omgevingswet: adviesrecht, delegatiebesluit, uitgebreide procedure en participatieplicht;’
3. Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) Villa Frappant Geertruidenberg d.d. 18 maart 2024

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris a.i., de burgemeester,

R. Brekelmans M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op: artikel 16.15a lid b van de Omgevingswet

Besluit:
De raad besluit:

1. Een positief advies uit te brengen over het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsactiviteit procedure (Bopa), zoals bedoeld in artikel 16.15a lid b van de Omgevingswet voor het realiseren van een kindcentrum op het perceel Oude Stadsweg 1 in Geertruidenberg;
2. De afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kindcentrum te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 26 september 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

a.i. E. Dammingh M. Witte