

Nota van toelichting

Nummer.: 25Tl008 	Kerkrade, 25 februari 2025
---	----------------------------

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb012

Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning locatie Lupinehof

Beslispunten

Uw raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de aanvraag van HEEMwonen om planologisch op de locatie Lupinehof in de oostvleugel en het middendeel van het gebouw maatschappelijke activiteiten (*huisvesting met zorg*) toe te staan.

Inleiding

Door HEEMwonen is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om planologisch op de locatie Lupinehof in de oostvleugel en het middendeel maatschappelijke activiteiten (*huisvesting met zorg*) toe te staan. Aanleiding voor het indienen van deze aanvraag is de geconstateerde strijdigheid met het geldende Omgevingsplan (*voorheen bestemmingsplan*). Bewoners van de Lupinehof hebben meldingen ingediend over ervaren hinder door de activiteiten van SGL in de Lupinehof. Het college heeft een handhavingsverzoek vanuit bewoners toegewezen en SGL gelast om voor 12 juli 2025 de in de last genoemde activiteiten te beëindigen en beëindigd te houden. Als mogelijkheid hiertoe heeft HEEMwonen eind vorig jaar een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend om in delen van beide vleugels van het gebouw maatschappelijke activiteiten (*huisvesting met zorg*) planologisch mogelijk te maken. Omdat bij een dergelijke aanvraag de instemming van de gemeenteraad nodig is, is de aanvraag ter behandeling aangeboden aan de commissie GEZ in december 2024.

In die commissievergadering is besloten de toen voorliggende aanvraag niet te behandelen omdat de commissie het stuk niet rijp vond voor beraadslaging. Hierbij zijn door de commissie aan het college een aantal te onderzoeken punten meegegeven. Is het mogelijk een volledige fysieke splitsing van activiteiten SGL ten opzichte van reguliere huurders te realiseren? Hoe zit het in dat geval met geluidhinder, brandveiligheid, constructie voorwaarden en wat vinden bewoners van de Lupinehof er van?

Deze vragen zijn door HEEMwonen opgepakt en hebben geleid tot het intrekken van de eerdere aanvraag met een verticale scheiding van activiteiten per vleugel en op de 1^e en 2^e etage alleen activiteiten van SGL mogelijk te maken door een nieuwe aanvraag waarbij de woonactiviteiten tussen reguliere huurders SGL-huurders volledig gescheiden zijn, elk in eigen vleugel. Deze aanvraag ligt nu voor (*bijlage 1*).

Essentie van de aanvraag: SGL huurt in de Lupinehof woningen van HEEMwonen en biedt deze aan met een zorgpakket aan mensen met niet-aangeboren hersenletsel. De activiteiten van SGL passen naar aard en omvang niet binnen de ter plaatse geldende planologische bestemming "Wonen". Om dit planologisch wel mogelijk te maken, verzoekt HEEMwonen om middels een vergunning in de oostvleugel en het middendeel van de locatie Lupinehof "maatschappelijke activiteiten" (*huisvesting met zorg*) toe te staan. Hierbij geeft HEEMwonen aan dat een ruimtelijke scheiding van de zorgactiviteiten (*zoals nu door SGL verleend worden*) en "reguliere bewoning" tot stand wordt gebracht door deze activiteiten elk in een eigen vleugel van het gebouw te concentreren. Gedachte hierbij is dan dat reguliere huurders weinig merken van de zorgactiviteiten door SGL en omgekeerd.

Bij het in werking treden van de Omgevingswet heeft uw raad bepaald (voor zover hier van belang) dat het planologisch toestaan van “Maatschappelijke activiteiten” valt onder het “bindend adviesrecht van de raad” waarbij in gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de raad als adviseur van het college optreedt en het advies vervolgens in acht móét worden genomen door het college. Met deze nota verzoekt het college u om over de aanvraag aan het college een bindend advies uit te brengen. Op grond van de voorliggende aanvraag adviseert het college om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Besluit de raad conform dit voorstel dan leidt dit tot het verlenen van de gevraagde vergunning.

Doelstelling

Komen tot besluit op de aanvraag omgevingsvergunning door HEEMwonen om planologisch op de locatie Lupinehof “maatschappelijke activiteiten” (huisvesting met zorg) toe te staan in de oostvleugel en in het middendeel.

Argumenten

De aanvraag is beoordeeld op ruimtelijke aspecten die met het gevraagde gepaard gaan en de wenselijkheid van het gevraagde vanuit de gemeentelijke visie op zorg.

Samengevat komen er vanuit de ruimtelijke thema's zoals Wonen, Verkeer, Stedenbouw, RO en Milieu geen bedenkingen naar voren tegen hetgeen aangevraagd wordt.

Ten aanzien van de thans voorliggende aanvraag geldt dat deze een wezenlijk andere insteek kent dan de initiële aanvraag in 2024. De wijze waarop de zorg door en vanuit SGL geschiedt sluit inhoudelijk aan bij de uitgangspunten rondom extramurale zorg waarbij de zorg ‘achter de eigen voordeur’ plaatsvindt. Daarbovenop kent de huidige getalsmatige verdeling en onderverdeling een duidelijke balans zoals deze ook vanuit de door de gemeenteraad vastgestelde visie wonen, welzijn en zorg wordt beoogd vanuit de vitale en inclusieve wijk.

Uit de commissie GEZ is gevraagd om de mogelijkheid van volledige scheiding tussen “regulier wonen” en “huisvesting met zorg” te bezien en daarbij de aspecten brandveiligheid, geluidhinder, constructievoorwaarden en bewonersmeningen te bezien. Onderstaand de essentie van de bevindingen, alle rapportages zijn bij de aanvraag gevoegd. De bevindingen gaan uit van de gevraagde splitsing van “regulier wonen” en “huisvesting met zorg”, elk in een eigen vleugel.

Brandveiligheid (bijlage 2)

Bureau GBB concludeert dat het gebouw gelet op alle aanwezige deels regelgeving overschrijdende brandveiligheidsvoorzieningen absoluut brandveilig mag worden genoemd. Brandtechnisch gezien ziet GBB geen bezwaar dat de zorgwoningen van SGL in het gebouw ondergebracht zijn. GBB geeft aan dat zoals in vrijwel elk gebouw een aantal tekortkomingen waargenomen zijn t.a.v. de weerstand tegen branddoorslag. Tekortkomingen die weliswaar geen groot risico opleveren maar die wel opgelost moeten worden. Hiermee is HEEMwonen inmiddels aan de slag.

Geluid (bijlage 3)

Bureau WSP Adviseur bouwfysica en akoestiek concludeert dat het scheiden van activiteiten in twee vleugels letterlijk leidt tot een flinke afstand tussen de functies. Het ervaren van overlast door geluid van het rollen van wielen of stemgeluid medewerkers SGL is in die situaties niet meer mogelijk. De adviseur concludeert verder dat een scheiding van functies beter past bij hetgeen in regelgeving rond geluidbelasting als uitgangspunt genomen wordt. Het uitvoeren van een representatieve geluidmeting acht de adviseur niet zinvol uitvoerbaar gelet op de afstand tussen de functies.

Constructieve veiligheid (bijlage 4)

Bureau Palte concludeert dat een hernieuwde toets van de constructieve veiligheid niet nodig is.

Tweede mening (bijlage 5)

Aan bureau Palte is door uw college gevraagd een tweede mening te geven over de onderzoeken naar de aanvraag, met name de aspecten brandveiligheid en geluid. Palte onderschrijft de bevindingen van de onderzoeken en acht de aanvraag compleet.

Bewonersbevraging (bijlage 6)

Door HEEMwonen/SGL zijn de bewoners bevraagd over de woonsituatie in de Lupinehof. Er hebben 41 bewoners hun mening gegeven (21 SGL en 20 HEEMwonen). HEEMwonen geeft aan dat 30 van de 41 bevraagden aangeven naar tevredenheid te wonen in de Lupinehof in de huidige situatie. Als “regulier wonen” en “wonen met zorg” gesplitst wordt naar de twee vleugels verwachten 33 van de 41 bevraagden er naar tevredenheid te wonen.

Drie van de bevraagde 41 bewoners geven aan geen andere oplossing te zien dan een volledig vertrek van bewoners SGL.

Genoemde punten over brandveiligheid, geluid, constructieve veiligheid en de bewonersbevraging geven in relatie tot de door HEEMwonen ingediende aanvraag aanleiding uw raad voor te stellen om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Kanttekeningen

-Rolduiding van betrokken partijen:

College: het college heeft bij de Lupinehof twee taken. Enerzijds het handhaven van bepalingen uit het ter plaatse geldende Omgevingsplan. Vanuit die taak heeft het college aan SGL een last onder dwangsom opgelegd. Anderzijds is het college het bevoegd gezag om aanvragen voor Omgevingsvergunningen te behandelen. Vanuit die taak ligt nu de aanvraag van HEEMwonen voor om planologisch op een deel van de locatie Lupinehof “maatschappelijke activiteiten” toe te staan.

Gemeenteraad: de raad heeft bepaald dat zij een “bindend adviesrecht” verbindt aan (voor zover hier van belang) aanvragen Omgevingsvergunning die zien op het planologisch gaan toestaan van “maatschappelijke activiteiten” (i.c. huisvesting met zorg). Deze bepaling maakt dat de aanvraag aan de raad ter (voor het college) bindende besluitvorming dient te worden voorgelegd.

HEEMwonen: eigenaar van de locatie Lupinehof. Verhuurder van woningen aan SGL. Indiener van de voorliggende aanvraag om Omgevingsvergunning.

SGL: zorgverlenende partij aan mensen met een niet-aangeboren hersenletsel. SGL huurt daartoe woningen van HEEMwonen.

-Het door de gemeenteraad te nemen besluit kan van invloed zijn op de door het college aan SGL opgelegde last onder dwangsom. Mocht de raad besluiten om aan de aanvraag tegemoet te komen en op een deel van het perceel “maatschappelijke activiteiten” toe te staan dan heeft dit gevolgen voor de opgelegde last. Het zal niet mogelijk zijn om voor de einddatum van de begunstigingstermijn in de last alle benodigde verhuisbewegingen van zijde SGL te realiseren. Er zijn 11 verhuizingen nodig van SGL-bewoners vanuit de westvleugel naar de oostvleugel om aan de lastgeving te voldoen. In de aanvraag staat: “Een aanzienlijk deel van de benodigde verhuizingen zal zeer waarschijnlijk al in een veel eerder stadium van deze termijn (van 1,5 jaar) gerealiseerd worden. Hierbij krijgen de verhuizingen van de betreffende cliënten die zich het meest tussen de niet-clënten bevinden prioriteit”. Hoe met dit punt in het licht van de last om te gaan, is een bevoegdheid van het college.

Financiën

Aan het te nemen besluit zijn voor de gemeente geen financiële gevolgen verbonden.

Communicatie

Aan het in deze nota voorgestelde besluit is an sich geen communicatie verbonden. Over het resultaat van het besluit van de raad zal in samenspraak met HEEMwonen en SGL op passende wijze communicatie naar belanghebbenden plaatsvinden.

Burgerparticipatie

Aan het te nemen besluit is geen burgerparticipatie verbonden. Door HEEMwonen is bewonersparticipatie uitgevoerd en de resultaten zijn bij de stukken gevoegd. Aan het vervolgens door het college formeel te nemen besluit op de aanvraag staan de gebruikelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden open.

Uitvoering



Na besluit raad afhandelen aanvraag door college.

Gezondheid en Vitaliteit

Aan het te nemen besluit is voor de raad geen punt ten aanzien van “Gezondheid en Vitaliteit” verbonden anders dan wat staat onder “Argumenten”.