gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp-VVGB Woonzorgvoorziening Het Gastenhuis
Zaaknummer: 143866-2020
Datum: 31 augustus 2021

Inleiding
Op 17 december 2020 heeft initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een woonzorgvoorziening op het adres Hazensteerten ong. te Herten, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Herten, sectie B, nummer 2807. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oolder Veste'. Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het Wabo-projectbesluit. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uwraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB is vereist. Volgens deze lijst is een VVGB niet vereist voor de realisatie van of een functiewijziging naar maatschappelijke voorzieningen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen) tot maximaal 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte. In dit geval is er sprake van een realisatie van een maatschappelijke voorziening van meer dan 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte. Er is daarom een VVGB vereist.

Voorstel:
1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van een woonzorgvoorziening op het adres Hazensteerten ong. te Herten, op het perceel, kadastraal bekend gemeente Herten, sectie B, nummer 2807, en de ontwerp-VVGB gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen;
2. dat indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB geacht wordt definitief te zijn verleend.

Toelichting
Aanleiding
Het initiatief ziet op de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening met 20 zorgwoningen die wonen en zorg biedt aan 20 tot 22 mensen met dementie met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg, ZZP5). Deze voorziening wordt "Het Gastenhuis" genoemd. Dit concept is inmiddels op een aantal locaties in het land gerealiseerd. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Oolder Veste'. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het 'Wabo-projectbesluit'.

Afweging

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast rust op de betreffende locatie al een wijzigingsbevoegdheid voor o.a. voorzieningen in de vorm van openbare, sociale, culturele, medische, onderwijs- en sportdoeleinden. Nu in casu een maatschappelijke voorziening wordt gerealiseerd, is de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing. Echter, blijkt uit de wijzigingsbevoegdheid dat ook een andere voorziening dan regulier wonen passend en beoogd is op deze locatie. Dat blijkt ook uit het feit dat het stedenbouwkundig plan van Oolder Veste hier ruimte heeft geboden aan een grote villa met een andere invulling dan wonen. Gesteld kan worden dat bij dit initiatief, gelet op de situering en de afstand tot de omwonenden, voor wat betreft de aard en invloed op de omgeving, geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.
De aangevraagde woonzorgvoorziening zoekt in zijn volume met name aansluiting op de ruime Bos en Lommerkavels direct ten oosten van het park. Het Gastenhuis zorgt als het ware voor een markering van de royale kavels. Daarbij komt dat de aanwezigheid van het park, en de ruimtelijkheid die dat met zich meebrengt, ervoor zorgt dat een groter volume inpasbaar is. Het volume van 2 lagen met een kap is daarbij passend. Vanuit overige omgevingsaspecten zoals externe veiligheid, bodem, geluid en ecologie spelen geen belemmeringen. Op eigen terrein wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen. Het bezoekersparkeren wordt voorzien in het openbaar gebied.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u categorieën van gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Volgens deze lijst is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist voor de realisatie van of een functiewijziging naar maatschappelijke voorzieningen (inclusief hieraan gerelateerde voorzieningen) tot maximaal 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte. In onderhavig geval is er sprake van een realisatie van een maatschappelijke voorziening van meer dan 1.500 m2 bruto-vloeroppervlakte. Er is daarom een VVGB vereist.
In eerste instantie is sprake van een ontwerp-VVGB. Er wordt, mede gelet op de aanlevertermijnen voor uw vergaderingen , voorgesteld om u bij de afgifte van de ontwerp-VVGB voor te stellen dat, als er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB geacht wordt definitief te zijn verleend. Dit heeft als voordeel dat u bij geen zienswijzen niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over een ongewijzigde VVGB.

Planschadeovereenkomst

Voorts hebben wij besloten een planschadeovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer, onderhavig planvoornemen. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, dient een planschadeovereenkomst te zijn gesloten met initiatiefnemer. In de planschadeovereenkomst wordt overeengekomen dat verzoeker eventuele (financiële) schade, voortvloeiend uit de beoogde planologische maatregel, en voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente vergoedt.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Overigens was onderhavige ontwikkeling al voorzien vóór de ontwikkeling van de 22 en 27 woningen Aan het Park in de directe omgeving van het plangebied. De kopers van deze woningen zijn dan ook reeds geïnformeerd over het Gastenhuis.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

ir. J.A.G.M. van Aaken M.J.D. Donders – de Leest

Ter inzage:
Aanvraag en bijbehorende stukken
Bijlage 1: concept raadsbesluit
Bijlage 2: concept ruimtelijke onderbouwing