



uw nummer

uw datum

ons nummer 61550-2019

brondoc.nr.

onze datum 29 oktober 2019

verzonden **01 NOV. 2019**

inlichtingen bij
sector/afdeling
doorkiesnr. Dhr. K. Tielen
RU/Plannen en Projecten
(0475) 35 9470

bijlage(n)
betreffende principe-medewerking beschermd wonen Swalmerstraat 61

Varrari's Huis
T.a.v. dhr. H. Jamboers
Pastoorswal 6
6041 CP ROERMOND

Geachte heer Jamboers,

Op 10 juli 2019 heeft u namens Varrari's huis een principeverzoek ingediend om het pand Swalmerstraat 61 te Roermond te mogen gebruiken ten behoeve van een beschermde woonvorm. Varrari's Huis 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. Uw verzoek ziet op het verplaatsen van de huidige beschermde woonvorm van de Willem II Singel 4 naar de Swalmerstraat 61.

In deze brief ontvangt u onze reactie op uw principeverzoek.

Wat hebben wij besloten?

Na een zorgvuldige afweging hebben wij besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan uw verzoek. Wij lichten hierna verder toe hoe wij tot ons besluit zijn gekomen. Eerst geven wij echter kort aan hoe uw verzoek zich verhoudt tot het geldende bestemmingsplan.

Wat zegt het bestemmingsplan?

Omdat uw verzoek ziet op een beschermde woonvorm waarbij sprake is van 24 uren begeleiding, is uw verzoek gericht op het realiseren van een nieuwe maatschappelijke functie. Het pand Swalmerstraat 61 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 verlenen van medewerking aan uw verzoek is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde daarbij is dat het verzoek niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onder het kopje 'Wat is onze afweging geweest' gaan wij nader in op de (ruimtelijke) aanvaardbaarheid van uw bezoek.

Wat is onze afweging geweest?

Nadere omschrijving initiatief

Het pand Swalmerstraat is een beschermd rijksmonument, dat in het verleden (onvergunnd) 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.

Varrari's Huis 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 Varrari's Huis 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 uw principeverzoek op de verplaatsing van de bestaande huisvesting van de Willem II Singel 4 naar de Swalmerstraat 61. U heeft een aantal redenen opgegeven 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.

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.

Welzijn

De huisvesting van de jongvolwassenen kan op de locatie Swalmerstraat 61 een kwaliteitsimpuls krijgen. De redenen die u voor de verplaatsing heeft aangedragen, worden door onze afdeling Welzijn onderschreven.

Leefbaarheid en veiligheid

Het initiatief ziet op een verplaatsing van een beschermd wonen concept, dat momenteel reeds elders in de binnenstad van Roermond is gevestigd (aan de Willem II Singel 4). Verplaatsing van deze maatschappelijke functie heeft mogelijk enige impact op de omgeving van de nieuwe locatie.

In de eerste plaats heeft u als zorgaanbieder een belangrijke rol en verantwoordelijkheid om eventuele overlast te voorkomen. Hiertoe heeft u reeds aangegeven aan bij de huisvesting twee belangrijke voorwaarden te hanteren: voor bewoners geldt een volledige abstinentie van verdovende middelen, en zij mogen geen overlast voor groepsgenoten of de buurt veroorzaken.

Gelet op de mogelijke gevolgen voor de omgeving, hebben wij ons wijkteam (bestaande uit de wijkagent, wijkboa en wijkregisseur) om advies gevraagd inzake het principeverzoek. Gelet op de omgevingskenmerken, de kenmerken van het pand / locatie, en de huidige ervaringen met de bestaande huisvesting op de locatie Willem II Singel 4, adviseert het wijkteam positief. De verwachting is dat het initiatief geen onaanvaardbare druk op de leefbaarheid in de omgeving tot gevolg zal hebben. Het wijkteam stelt wel de voorwaarde dat op voorhand de buurtbewoners actief geïnformeerd moeten worden, bijvoorbeeld door middel van een informatieavond. Tevens is het van belang dat er voor omwonenden een aanspreekpunt komt in geval van overlast. Deze voorwaarden worden aan het besluit tot principemedewerking verbonden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande verlenen wij in principe medewerking aan verlenen aan het verplaatsen van de huidige beschermde woonvorm van de Willem II Singel 4 naar de Swalmerstraat 61

Aan deze principemedewerking verbinden wij de volgende voorwaarde:

- Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient u omwonenden actief te informeren over uw initiatief, bijvoorbeeld door middel van een informatieavond.

Aan een eventuele omgevingsvergunning zullen wij de volgende voorwaarden verbinden:

- Voor omwonenden moet er een aanspreekpunt bekend zijn in gevallen van overlast;
- De maatschappelijke functie mag geen onaanvaardbare overlast voor zijn omgeving tot gevolg hebben.

Kanttekening

Het pand Swalmerstraat 61 betreft een beschermd rijksmonument. Dit pand is in het verleden zonder de daarvoor noodzakelijke omgevingsvergunning verbouwd tot, en in gebruik genomen als B&B / Hotel. De hiermee gerealiseerde indeling van het pand maakt het geschikt voor de door u beoogde huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De huidige indeling is derhalve illegaal tot stand gekomen.

Voor het wijzigen van een rijksmonument kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daar niet tegen verzet. Deze afweging (waarbij de adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en onze onafhankelijke monumentencommissie een belangrijke rol spelen) heeft nog niet plaatsgevonden. Ook dit aspect zal bij een uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning derhalve moeten worden meegewogen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het besluit tot principemedewerking uitdrukkelijk nog geen standpunt behelst omtrent de vergunbaarheid van de aan het rijksmonument aangebrachte wijzingen.

Procedure

Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek is mogelijk met een omgevingsvergunning. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet een formele aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'bouwen' 'handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten', via de website www.omgevingsloket.nl.

Vanwege de wijziging van de functie van het Rijksmonument is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat na het indienen van een formele aanvraag in principe binnen 26 weken moet worden beslist.

Geldigheidsduur principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum. Hebt u binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen concept bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de planologische verankering van uw initiatief dan vervalt deze principemedewerking. Wanneer vervolgens – door of vanwege uw handelen, of het nalaten daarvan, tijdens de procedure – de voortgang stagneert (dat wil zeggen gedurende een periode van 2 maanden stilligt) en/of er (nog) geen overeenkomst met u is aangegaan, vervalt na het verstrijken van die termijn eveneens de principemedewerking. Dit betekent overigens niet dat het bouwplan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van uw verzoek plaatsvindt.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande informatie nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. K. Tielen, tel.nr.: (0475) 35 9470.

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

De burgemeester,

M.J.D. Donders – de Leest

LB