

Registratiekenmerk: 2183386 / 2183392

Onderwerp: Ontwikkeling zorgpaviljoens 's Heeren Loo - Nieuwe Zuidbeekseweg

De raad besluit;

1. de Raad besluit een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning die als doel heeft op de locatie aan de Nieuwe Zuidbeekseweg te Vlissingen nieuwbouw van een woon-zorgcomplex planologisch mogelijk te maken;
2. de Raad besluit om, als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen, dit besluit te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Samenvatting

Met de fusie in 2019 van 's Heeren Loo en Arduin is de vastgoedstrategie gewijzigd: zij gaan van meerdere kleinschalige locaties in de stad naar geconcentreerde locaties voor de huisvesting van 75 tot 100 cliënten. Realisatie hiervan is noodzakelijk voor een financieel toekomstbestendige continuïteit in de taken van de organisatie en wordt financieel ondersteund door het ministerie van VWS.

De raad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan van zorgverlener 's Heeren Loo om maximaal 96 woon-zorgeenheden voor cliënten met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking nieuw te bouwen aan de Nieuwe Zuidbeekseweg te Vlissingen, nabij de kruising met de Bossenburghweg. Als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen dan zal het besluit als een definitieve verklaring van geen bedenkingen worden beschouwd.

Inleiding

In september 2020 heeft Makelaardij Faasse & Fermont B.V. een positief antwoord van het college ontvangen op hun brief met het verzoek van Zorggroep 's Heeren Loo om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorgcomplex aan de Nieuwe Zuidbeekseweg. De gemeenteraad is op 8 januari 2021 geïnformeerd over de achtergrond van het verzoek, over het principebesluit en de vervolgstappen. Daarna is het plan van 's Heeren Loo verder uitgewerkt door de ontwikkelaar, Zeeland Wonen.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend, dat wij realiseerbaar achten. Om het risico van planschade te verleggen en kosten te verhalen op initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst ter ondertekening voorgelegd. Een exploitatieplan is dan niet meer nodig.

Wat wil 's Heeren Loo realiseren en waarom?

's Heeren Loo ondersteunt cliënten met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Zij beschikken op dit moment over verschillende kleinschalige woonvoorzieningen in Vlissingen. Met de fusie in 2019 van 's Heeren Loo en Arduin is de vastgoedstrategie gewijzigd: zij gaan van meerdere kleinschalige locaties in de stad naar geconcentreerde locaties voor de huisvesting van 75 tot 100 cliënten. Naast Vlissingen wordt deze strategie ook uitgerold in Middelburg, Goes en Terneuzen. Realisatie hiervan is noodzakelijk voor een financieel toekomstbestendige continuïteit in de taken van de organisatie en wordt financieel ondersteund door het ministerie van VWS.

Planuitwerking

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Paauwenburg - Groot Lammerenburg (vastgesteld 7 juli 2011). De vergunning voor het gewijzigde gebruik kan echter in afwijking tot het bestemmingsplan worden verleend, omdat aangetoond is dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Wij hadden de initiatiefnemer verzocht extra aandacht te geven aan de ladder van duurzame verstedelijking. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een motivering vereist waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Er zijn circa 40 binnenstedelijke locaties afgewogen. Veel daarvan vielen af omdat het oppervlak onvoldoende is om de gewenste ontwikkeling vorm te geven. Mede in de brief van het ministerie van VWS en in de strategie van 's Heeren Loo is de vereiste omvang van de locatie onderbouwd. De beschikbaarheid van de subsidie is één van de redenen waarom er een tijdsdruk op realisatie staat. De locaties die niet bijtijds beschikbaar komen vielen daarom ook af. Uiteindelijk bleef alleen de voorgestelde locatie over en daarvoor is door Stec (ruimtelijk advies- en onderzoeksbureau) aangetoond dat deze voldoet aan de eisen voor duurzame verstedelijking. Onze eigen adviseur (Companen, adviesbureau woningmarkt en leefomgeving) heeft dat bevestigd. Vanwege de nabijheid van de Bossenburghweg is wel een ontheffing nodig van de Wet Geluidshinder. De geluidsbelasting op de gevels van 2 panden is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar met maatregelen aan de gevel van het gebouw en een geluidsscherm ten noorden van een van de woongebouwen blijft het binnenniveau binnen de wettelijke normen.

Draagvlak

Door 's Heeren Loo is de communicatie met de omgeving georganiseerd. Deze communicatie heeft plaats gevonden met omwonenden in de nabije omgeving van de projectlocatie. In de presentaties en overleggen zijn de plannen gedeeld. Aandachtspunten, ideeën en kritieken zijn besproken om te bekijken op welke wijze deze konden worden verwerkt in de opgave. Op 28 september 2021 was de eerste informatieavond. Deze eerste informatieavond heeft plaats gevonden onder de restricties die golden vanwege de coronamaatregelen. Voor deze avond zijn er in totaal 294 adressen uitgenodigd. 14 omwonenden en andere geïnteresseerden hebben zich aangemeld. Uiteindelijk zijn 10 omwonenden langsgekomen. De bijeenkomst is georganiseerd in de vorm van een inloopavond in het buurthuis van de wijk Lammerenburg. De omwonenden konden tijdens de bijeenkomst kennisnemen van de plannen, vragen stellen, opmerkingen maken of anderszins reageren. Op 28 maart 2022 vond een tweede informatieavond plaats. In totaal zijn de bewoners van 288 adressen uitgenodigd; 11 omwonenden en andere geïnteresseerden hebben zich aangemeld. Uiteindelijk waren 10 personen op de bijeenkomst aanwezig. Er is door de initiatiefnemer ook gesproken met Groot Collectief Lammerenburg. De deelnemers aan het overleg van Collectief Groot Lammerenburg (CGL) zijn op zich niet tegen de te huisvesten doelgroep, schrijven zij in een brief aan de initiatiefnemer. Wel hebben buurtbewoners zich uitgesproken tegen bebouwing op de betreffende percelen.

De initiatiefnemer heeft zich ingezet om draagvlak te verkrijgen voor het plan. Kans dat er zienswijzen/bezwaren komen blijft echter aannemelijk, ondanks dat er ook niet een direct verband is met het complex voor de arbeidsmigranten.

Wat willen we bereiken?

De gemeente wil planologische medewerking verlenen aan de ontwikkeling van het woon-zorgcomplex aan de Nieuwe Zuidbeekseweg te Vlissingen. Het plan geeft invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van woon-zorgvoorzieningen en leidt tot een verbetering van de zorg en woonkwaliteit van de doelgroep. Als gevolg van het plan zal 's Heeren Loo diverse panden die nu gehuurd worden verlaten. Deze komen vrij ten behoeve van andere inwoners van Vlissingen. Tegelijkertijd wordt een mooie en rendabele nieuwe voorziening gerealiseerd voor zorgbehoevende inwoners van Vlissingen, in een parkachtige omgeving.

Wat gaan we ervoor doen?

Wij verzoeken de raad een verklaring van geen bezwaar af te geven voor het verlenen van de vergunningen door het college.

Het college van B&W heeft op 20 september 2022 een coördinatiebesluit genomen voor:

- Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- Omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Ontheffing hogere grenswaarden.

Deze besluiten worden gezamenlijk in procedure gebracht. De uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Awb is van toepassing, dat wil zeggen dat de ontwerpbesluiten 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook het coördinatiebesluit wordt ter inzage gelegd, maar is niet voor hoger beroep vatbaar. Het college is verantwoordelijk voor de afhandeling van de bezwaren en uiteindelijke vergunningverlening. Na vergunningverlening worden de verleende vergunningen wederom 6 weken ter inzage gelegd. Indien daartegen beroep wordt aangetekend, moet de afdeling bestuursrecht van de Raad van State daarover binnen 6 maanden een besluit nemen. Deze tijdsdruk is van belang in verband met de beperkte beschikbaarheid van de subsidie van het ministerie van VWS.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Elke belanghebbende kan tijdens de periode van ter inzage legging van de ontwerp-vergunningen een zienswijze indienen. Het college is bevoegd over de afhandeling daarvan een besluit te nemen en de vergunning wel, niet of gewijzigd te verlenen. Na het verlenen van de (al dan niet aan de zienswijze aangepaste) vergunning staat beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling neemt binnen 6 maanden een besluit.

's Heeren Loo ontvangt van het ministerie van VWS een aanzienlijke bijdrage, waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Mocht de procedure te lang uitlopen, dan kan 's Heeren Loo deze bijdrage verspelen.

Wat mag het kosten?

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd dat de plankosten en eventuele planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Alle kosten die de gemeente moet maken om het initiatief tot stand te brengen worden via de anterieure overeenkomst teruggevraagd.

Wat en hoe gaan we communiceren?

Na instemming van de raad zullen de ontwerpbesluiten voor de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken op grond van artikel 3.10 en volgende van de Wabo in relatie tot artikel 3.4 en volgende van de Awb en onder toepassing van de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wro voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in XXXXX en op de gemeentelijke website. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

Bijlage(n)

2184613 ruimtelijk onderbouwing

2184614 definitief ontwerp

Vertrouwelijkheid

Intern