

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:

Zaaknummer: 682707

Roden, 18 september 2025

Onderwerp

Omgevingsvergunning Vasalis Roden

Programma

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Kirsten Ipema

In behandeling bij

J. Sijens, M. Söllner

Gevraagd besluit

Een negatief bindend advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk OMG/2025/0436 voor de interne verbouwing met het uitbreiden van het aantal wooneenheden van 21 naar 36 op het perceel Riemsnijder 52, in het woningcomplex Vasalis te Roden.

Kern van het gevraagde besluit

In het woon-zorgcomplex Vasalis wil woningbouwcorporatie Woonborg 21 appartementen op 1ste, 2de, en 3de verdieping ombouwen tot 36 (eenpersoons)woningen. Daarbij zal op iedere verdieping een gezamenlijke huiskamer worden gerealiseerd. Het gaat om een interne verbouwing; er is geen sprake van uitbreiding van de oppervlakte van het wonen of het gebouw.

De toename van het aantal woningen, zoals verwoord in de aanvraag, is in strijd met het omgevingsplan. Binnen het omgevingsplan geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Centrumgebied Roden". Het perceel heeft daarin de bestemming Wonen – Woongebouw, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de functieaanduiding zorginstelling. In de planregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De aanvraag is daardoor in strijd met het omgevingsplan.

Binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan geldt ter plaatse ook het bestemmingsplan Parkeren Noordenveld. Op grond hiervan moet bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of functiewijziging voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Proces

Het proces van initiatieffase tot nu van de aanvraag omgevingsvergunning is niet goed verlopen. Er is veel onrust bij de bewoners en hun naasten ontstaan, die daardoor in hun welbevinden en woongenot zijn geschaad. Dit zit onder andere in de onduidelijke communicatie over al dan niet gedwongen verhuizen, onduidelijkheden over de planning en leegstaande woningen. Er is onvoldoende duidelijkheid geboden over de plannen en de mogelijke gevolgen daarvan voor de bewoners.

Ook de onduidelijkheid over het beoogde (eerste) gebruik van de woningen, heeft hieraan sterk bijgedragen. In de communicatie richting bewoners, bijvoorbeeld via nieuwsbrieven, gaat het consequent over verpleeghuiszorg en een hospicefunctie, terwijl de aanvraag spreekt over zelfstandige wooneenheden; daaraan is het plan dan ook getoetst.

Procedure

Voor het initiatief is door Woonborg een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het omgevingsplan (ofwel: een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Hiervoor geldt de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Van deze verlenging is gebruik gemaakt. Daarnaast is in overleg met de aanvrager de beslistermijn opgeschort. Nadat er een besluit is genomen is er bezwaar en beroep mogelijk.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Adviesrecht van de gemeenteraad is van toepassing

Onder de Omgevingswet is de gemeenteraad adviseur voor een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan (ofwel: buitenplanse omgevingsplanactiviteit), maar alleen als de aanvraag ziet op een door de raad aangewezen geval waarover hij wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Op 29 november 2023 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld waarover de raad wenst te adviseren. Deze aanvraag valt onder een van deze categorieën. Namelijk een uitbreiding van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Roden. Het advies van de gemeenteraad is bindend voor het college van burgemeester en wethouders. Als de gemeenteraad negatief adviseert, dan zal het college de aanvragen omgevingsvergunning moeten weigeren. Het advies van de gemeenteraad kan alleen toezien op ruimtelijke gronden, dus alleen op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er is geen sprake van een feitelijke toevoeging van zelfstandige woningen

Het toevoegen van zelfstandige wooneenheden past binnen de Woonvisie. Op basis van de gegevens van de Woonvisie streven we naar een toevoeging van 125-175 sociale huurwoningen in Roden. Het plan betreft echter, gezien het beoogde eerste gebruik, geen feitelijke toevoeging van zelfstandige wooneenheden. Het betreft een verplaatsing van WLZ-zorgplaatsen (intramurale zorg) vanaf een andere locatie in Roden naar het centrum. Op de

betreffende locatie is nog geen concrete invulling van de vrijkomende ruimte bekend. Per saldo geeft dit een vermindering van het aantal zelfstandige woningen. Dit achten wij onwenselijk en in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De woningen zijn te klein

Sinds 28 november 2023 geldt in Noordenveld het 'Beleidskader woningsplitsing gemeente Noordenveld'. Het beleidskader is tot stand gekomen om tegemoet te kunnen komen aan de toegenomen vraag naar woningen. Om de woonkwaliteit te waarborgen is in dit beleidskader opgenomen aan welke aspecten getoetst wordt om binnen een bestaande woonbestemming (en functiewijziging naar wonen) het splitsen van woningen toe te staan.

Een belangrijk aspect waaraan getoetst wordt is de oppervlakte van de verschillende te realiseren wooneenheden. Deze dient, om de woonkwaliteit te waarborgen, tenminste 55 m² te bedragen (gebruiksoppervlakte (GBO) berekend volgens NEN 2580). Deze vereiste is ook van toepassing op de eenpersoonswoningen die met het plan in het Vasalis zijn beoogd. De splitsing van de woningen in het Vasalis gebouw levert éénkamerappartementen op, met een GBO variërend van 24,5 tot 38,5 m². Dit ligt ruim onder de in het beleidskader genoemde norm van 55 m². Daarmee wordt de woonkwaliteit niet gewaarborgd. Dit achten wij onwenselijk en in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Functieaanduiding zorginstelling in het omgevingsplan

Het toekomstig beoogde gebruik van de woningen ten behoeve van verpleeghuiszorg, past binnen de ter plaatse geldende bestemming Wonen – Woongebouw met als functieaanduiding Zorginstelling. De bewonerscommissie heeft ter discussie gesteld dat deze functieaanduiding in 2013, toen het vigerend bestemmingsplan werd vastgesteld, niet op de juiste manier tot stand is gekomen. De door de bewonerscommissie aangedragen argumentatie is getoetst. Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan inmiddels al een ruime tijd onherroepelijk is, wat betekent dat de functieaanduiding zoals die in het plan staat, bij recht vaststaat. Het plan is te vinden via de volgende link: [Centrumgebied Roden - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Kanttkening

De opgave op het gebied van wonen en zorg voor ouderen is groot en groeiend. Het clusteren van voorzieningen voor wonen en zorg en het combineren van meerdere vormen van zorg, zoals intramurale zorg en wijkzorg, kan bijdragen aan een positieve ontwikkeling op dit vlak. Echter op deze plek gaat het direct ten koste van 21 levensloopbestendige (zelfstandige) woningen voor ouderen in het gebouw Vasalis, waar juist ook al sprake is van een combinatie van wonen en voorzieningen voor ouderen. Mogelijkheden om het beoogde concept op een andere plaats te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande passende woningvoorraad, zijn niet afgewogen in de onderbouwing.

Inclusie (iedereen doet mee)

Het gebouw en de wooneenheden zijn na de verbouwing, evenals in de huidige situatie, levensloopbestendig en toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking.

Duurzaamheid

De plannen zijn conform de geldende bouwregels voor duurzaamheid.

Participatie

Initiatiefnemers hebben de bewoners in juli 2024 op de hoogte gebracht van de plannen om de 21 appartementen om te vormen tot 36 plaatsen voor intramurale zorg met bijbehorende voorzieningen. Er was op dat moment ook sprake van gedwongen verhuizingen en een tijdpad tot en met 2028. Deze boodschap heeft bij de bewoners en in de omgeving voor veel zorg en onrust gezorgd. In mei 2025 is door Woonborg de toezegging gedaan dat er geen sprake is van gedwongen verhuizingen, noch van het uitoefenen van druk om te verhuizen. De vergunningsaanvraag is op dat moment tijdelijk stopgezet en is in juli 2025 weer voortgezet met het aanleveren van aanvullende gegevens door initiatiefnemer.

Initiatiefnemer heeft de bewoners geïnformeerd over het hervatten van de procedure en heeft sinds mei 2025 meerdere gesprekken gevoerd met de bewonersvertegenwoordiging om de plannen te bespreken. Voor de bewoners is nog veel onduidelijk, bijvoorbeeld over de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd en de overlast die verwacht kan worden. Hierover is veel zorg bij de bewoners en in de omgeving. De betreffende informatie maakt geen onderdeel uit van de aanvraag door initiatiefnemer.

In het participatieplan heeft de initiatiefnemer aangegeven dat men ook de omwonenden en omgeving heeft geïnformeerd over de plannen. Er zijn geen participatieverslagen of andere documenten bekend waaruit blijkt hoe de omgeving heeft gereageerd op de informatieverstrekking door de initiatiefnemer en wat met eventuele vragen en opmerkingen is gedaan.

Conclusie

Het college meent dat het initiatief niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en adviseert de gemeenteraad derhalve om een negatief bindend advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning.

Financiën

De kosten van de planafhandeling en de omgevingsvergunning zijn geheel voor rekening van de aanvrager.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Het college neemt, met in achtning van het raadsadvies, vervolgens een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken bezwaar aantekenen bij het college. Vervolgens kan er beroep bij de Rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Nadere onderbouwing

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Tekeningen en andere bijlagen

Ter inzage liggende stukken

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No:
Onderwerp: Omgevingsvergunning Vasalis Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 11 september 2025;

gelet op de bepalingen van de Omgevingswet,

B E S L U I T

Een negatief bindend advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk OMG/2025/0436 voor de interne verbouwing met het uitbreiden van het aantal wooneenheden van 21 naar 36 op het perceel Riemsnijder 52, in het woningcomplex Vasalis te Roden.

Roden, 15 oktober 2025

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter