

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen
Herontwikkeling Gebroek - Nassaustraat – Bredeweg te Roermond

Zaaknummer: Z2023-00002254

Datum: 12 mei 2026

Inleiding

Van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026 heeft een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen voor de herontwikkeling van de locatie Gebroek - Nassaustraat - Bredeweg te Roermond. Uw raad heeft hiervoor eerder, op 18 september 2025, een ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen (VGGB). Er zijn twee zienswijzen ingediend, gericht aan ons college. Daar is inmiddels een standpunt op ingenomen. Het is nu aan uw raad om een definitief besluit nemen over het al dan niet verlenen van een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB). Wanneer uw raad de definitieve VVGB verleent, kan daarna de definitieve omgevingsvergunning worden verleend.

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. kennis te nemen van de ontvangen zienswijzen en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op deze zienswijzen, conform de nota van zienswijzen;
2. een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de herontwikkeling van de locatie Gebroek - Nassaustraat - Bredeweg te Roermond.

Samenvatting

Op 15 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Gebroek-Nassaustraat-Bredeweg te Roermond. Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- een blok van 59 sociale huurappartementen, in de noordwestelijke hoek van het plangebied;
- een blok van 20 huurappartementen in het middenhuur segment, in de noordoostelijke hoek van het plangebied;
- 10 grondgebonden middeldure huurwoningen, verdeeld over twee blokken van 5, langs de oostelijke grens van het terrein.

Conform bovenstaand bedraagt het definitieve woningbouwprogramma 89 woningen. Met de ontwikkeling krijgt de locatie een langverwachte nieuwe invulling.

Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024, is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) op de aanvraag van toepassing. Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het Wabo-projectbesluit.

Op 18 september heeft uw raad een ontwerp-VVGB ten aanzien van de plannen afgegeven. Nadat de aanvraag op technische aspecten is aangevuld, heeft van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026 een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn gericht aan ons college. Omdat er zienswijzen zijn ingediend, moet conform het raadsbesluit van 18 september 2025 de raad een definitief besluit nemen omtrent het al dan niet verlenen van de

noodzakelijke VVGB. De zienswijzen zijn gericht aan ons college. Daarom wordt uw raad voorgesteld kennis te nemen van de zienswijze en onze reactie daarop, en de VVGB te verlenen.

Toelichting

Het initiatief

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV wil ter plaatse van het voormalige Gemeentelijk Administratie Kantoor (GAK), gelegen op de hoek van de Nassaustraat, Gebroek en de Brede-weg te Roermond, een herontwikkeling te realiseren in de vorm van 89 woningen, verdeeld over 10 grondgebonden woningen, en 79 appartementen verdeeld twee appartementencomplexen met respectievelijk 20 en 59 appartementen, en een gemeenschappelijk parkeerterrein met 92 parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen. Het is de bedoeling dat de woningen zullen worden afgenomen en verhuurd door woningcorporatie Wonen Limburg.

In de huidige situatie is de locatie grotendeels onbebouwd. Langs de Nassaustraat bevinden zich een voormalige horecagelegenheid met woonhuis. Aan het Gebroek staat een oude feestzaal. De locatie drukt al jaren op de leefbaarheid van zijn omgeving. Met het woningbouwplan krijgen het terrein en de wijdere omgeving een kwaliteitsimpuls.

In onderstaande afbeelding is een impressie van de beoogde situatie opgenomen, in vogelvlucht gezien vanaf het Gebroek.



Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat onderhavige aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing. Gelet hierop geldt onderstaand planologisch regime en volgt een beoordeling op grond van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend, met een zogenaamd Wabo-projectbesluit (omgevingsvergunning ex. 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). In het kader van die procedure is, wanneer een aanvraag wordt ingediend, een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad benodigd om het bouwplan te kunnen vergunnen.

Afweging

Er is in de aangevraagde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dat kan als volgt nader worden onderbouwd:

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

De twee hogere bouwblokken (appartementencomplexen) zijn zodanig ontworpen dat deze trapsgewijs aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving. Aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich grondgebonden woningen. Ten noorden van de locatie staan hoge appartementencomplexen. Hiertussen zal een gebouw in twee volumes worden opgericht, welke bestaan uit 4 bouwlagen (langs de Bredeweg) en 7 bouwlagen (op de hoek van de Bredeweg en de Nassaustraat). Hiermee wordt een zorgvuldige overgang tussen bestaand en nieuw gemarkeerd.

De grondgebonden woningen aan de Gebroek zullen worden opgericht in twee bouwlagen, afgedekt met een plat dak. Deze woningtypologie past bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Gebroek.

Volkshuisvestelijk

Voor de gemeente Roermond is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houdend met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1015) is de benodigde planvoorraad 2.422-2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose van september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg (maart 2023) is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Een 30% grotere planvoorraad betekent een extra benodigde planvoorraad van ca. 750, waarmee een planvoorraad van ca. 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.998, inclusief voorliggend plan.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan betaalbare woningen zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken en de in de Woondeal Limburg opgenomen voornemens. Het voorliggende initiatief voor:

- 10 middeldure huurwoningen;
- 59 sociale huurappartementen (met lift), en;
- 20 appartementen in de middenhuur (met lift);

sluit naadloos aan bij de noodzaak voor meer betaalbare huurwoningen gericht op jongeren en/of senioren. Het feit dat de appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd draagt hieraan bij. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad is opgenomen in de genoemde structuurvisie en Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg'.

Het initiatief is ambtelijk afgestemd met de regio conform de afspraken in de structuurvisie. Daarmee is het plan in lijn met de ambities uit de regionale structuurvisie wonen en de Woondeal Limburg.

Parkeren

De parkeervraag als gevolg van het bouwplan moet conform het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein worden opgevangen.

Bij de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning heeft ons college besloten de hardheidsclausule uit het op dat moment geldende parkeerbeleid (de Nota parkeernormen 2021) toe te passen. Ten behoeve van het bouwplan is namelijk een parkeerberekening op maat uitgevoerd door adviesbureau Goudappel, gebaseerd op de CROW-publicatie 744: 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering', de specifieke omgevingskenmerken en de karakteristieken van het bouwplan.

Ten aanzien van voorliggende aanvraag betekent dit dat, rekening houdend met een gewogen parkeerbehoefte, het bouwplan een totale parkeervraag (bewoners en bezoekers) kent van 92 parkeerplaatsen. Dit is ook het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd.

De Nota parkeernormen 2021 is inmiddels geactualiseerd: op 23 oktober 2025 heeft de raad de Nota parkeernormen 2025 vastgesteld. Dit document bevat in principe de parkeernormen waaraan bouwplannen moeten worden getoetst. Op basis van de Nota parkeernormen 2021 bedroeg de gewogen parkeervraag 121 parkeerplaatsen. Op basis van de Nota parkeernormen 2025 bedraagt de gewogen parkeervraag als gevolg van het bouwplan 115 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 92 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet het bouwplan dus niet volledig aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de gemeentelijke parkeernota.

Echter, ook de Nota parkeernormen 2025 bevat een hardheidsclausule. Vergelijkbaar met de parkeernota uit 2021 luidt deze als volgt:

'Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de auto- en fietsparkeereis, als het voldoen aan de parkeereis op zodanig zwaarwegende bezwaren stuit, dat aan deze bezwaren een doorslaggevende betekenis moet worden gegeven.'

Door de samenloop en samenhang van de volgende omstandigheden stuit het strikt vasthouden aan de parkeereis in deze op doorslaggevende zwaarwegende bezwaren:

- Het toepassen van de parkeernorm leidt tot een kwalitatief minder goed plan. In theorie is er plaats om 115 parkeerplaatsen op het terrein aan te leggen. Dat zou echter ten koste van de woon- en verblijfskwaliteit van de toekomstige bewoners. De ruimte die als het ware 'vrijkomt' kan meer klimaatadaptief worden ingericht, door diverse vormen van groenaanplant. Dat is ook vanuit de gemeentelijke groen- en duurzaamheidsambities een wenselijke ontwikkeling.
- Het alternatief zou zijn om het woningbouwprogramma terug te brengen, zodat de daarmee samenhangende parkeervraag zou afnemen. Het plan voorziet echter in een waardevolle toevoeging in het betaalbare woonsegment, die significant bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke opgaven. Een dergelijke ingreep in het woonprogramma kan bovendien de financiële

haalbaarheid van het project dermate druk zetten, dat de locatie mogelijk helemaal niet tot ontwikkeling zou komen. Ook vanwege de bredere kwaliteitsimpuls die met de herontwikkeling gepaard gaat, is een dergelijk scenario onwenselijk.

- In de Nota parkeernormen 2025 is geen overgangsregeling opgenomen. Wel is bepaald dat wanneer door de raad vastgestelde kaders afgewogen parkeernormen bevatten, deze voorgaan op de parkeernormen in de nota zelf. Uw raad heeft op 18 september 2025 een ontwerp-VVGB ten aanzien van het bouwplan afgegeven. Dat is weliswaar in de strikte zin geen kader zoals beschreven in de nota, maar uw raad heeft zich op dat moment wel impliciet uitgelaten over de gekozen parkeeroplossing voor het plan. Op basis hiervan is ook de verdere besluitvorming voorbereid.
- De locatie bevindt zich in het grensgebied tussen de zones 2 (gereguleerd parkeergebied) en 3 (overige woonwijken) uit de nota. Beide zones worden ter hoogte van de planlocatie van elkaar gescheiden door de Bredeweg. Formeel is de locatie gelegen in zone 3. Echter, 20 meter ten westen van de locatie begint zone 2. In zone 2 zou het bouwplan een gewogen parkeerbehoefte hebben van 83 parkeerplaatsen. Daaraan wordt met een parkeeraanbod van 92 parkeerplaatsen op eigen terrein ruimschoots voldaan. Gelet op de (mobiliteits)kenmerken van de omgeving en bovenstaande argumenten is het dus niet onredelijk om in het voorliggende geval een iets minder strenge parkeernorm toe te passen.

Wij hebben daarom besloten de hardheidsclausule uit het parkeerbeleid toe te passen.

Overige omgevingsaspecten

Ten behoeve van het bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor de akoestische belasting als gevolg van wegverkeerslawaai wordt overschreden. Dit is het gevolg van het verkeer op de Bredeweg en Oranjelaan. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Dit betekent dat ten behoeve van het bouwplan een hogere waardenbesluit moet worden genomen, en dat initiatiefnemer de noodzakelijke maatregelen zal moeten nemen om een goed akoestisch binnenklimaat in het gebouw te garanderen. Dit betreft gangbare maatregelen van bouwtechnische aard.

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals flora en fauna, gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie, volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag.

Grondexploitatieovereenkomst

Conform de Nota grondbeleid is ter afronding van de eerste verkennende fase (het beoordelen van het principeverzoek) een intentieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling is een anterieure grondexploitatieovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn definitieve afspraken worden gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele nadeelcompensatie.

Omgevingsdialoog en resultaat zienswijzenprocedure

In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer stappen gezet om de directe omgeving bij het plan te betrekken. Er is op 27 juni 2023 een inloopavond georganiseerd, waarvan een verslag is gemaakt (d.d. 19 juli 2023). In algemene zin werden de plannen tijdens de inloopavond positief ontvangen. Wel werden er door bewoners van de appartementencomplexen aan de overzijde van de Nassastraat zorgen geuit over het verlies aan uitzicht. Door initiatiefnemer is de input uit de inloopavond in verschillende categorieën gerubriceerd. In een aparte notitie (d.d. 28 juli 2023) is

aangeduid of en hoe hetgeen is opgehaald tijdens de inloopavond in de plannen is verwerkt. Zowel het verslag van de inloopavond als een geactualiseerde wijzigingennotitie zijn als bijlagen bij dit voorstel opgenomen.

In november 2024 heeft initiatiefnemer de omgeving met een korte brief geïnformeerd over het verwachte verdere verloop van de procedure, en over het feit dat de bestaande panden gedeeltelijk gesloopt en onbewoonbaar zouden worden gemaakt. Daarnaast zijn er nog diverse gesprekken gevoerd met individuele gesprekken, die met name technische uitvoeringsaspecten van het plan betroffen.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026, na voorafgaande publicatie in het Elektronisch Gemeenteblad. Naar aanleiding van dit ontwerp-besluit zijn twee zienswijzen ingediend. Op 30 en 31 maart hebben gesprekken plaatsgevonden tussen ontwikkelaar, Wonen Limburg, de gemeente en de indieners van de zienswijzen. Daarin zijn de gemaakte afwegingen nader toegelicht.

Hoewel de indieners van de zienswijzen na de gesprekken moeite blijven houden met de hoogbouw op de locatie, is er begrip voor het gegeven dat door college en raad een bredere afweging moet worden gemaakt. Tevens wordt gewaardeerd dat de tijd is genomen voor een persoonlijk gesprek.

Beide zienswijzen zijn aan ons college gericht. In de bijgevoegde nota van zienswijzen (bijlage 2) zijn de ontvangen zienswijzen zakelijk samengevat, en is de reactie van het college opgenomen. Omdat de zienswijzen aan ons college zijn gericht, hoeft uw raad hierop geen reactie te geven. U wordt dan ook voorgesteld kennis te nemen van de zienswijzen en onze reactie daarop, conform de nota van zienswijzen.

VVGB

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen VVGB vereist is. Volgens deze lijst is een VVGB niet vereist voor de realisatie van maximaal 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval is echter sprake van de realisatie van 89 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Procedure

Bij verlening van de VVGB door uw raad zal een definitief besluit worden genomen over de aangevraagde omgevingsvergunning.

Financiële gevolgen

Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voor zover door derden eventueel zou worden verzocht om nadeelcompensatie als gevolg van het project, wordt hiervoor met initiatiefnemer per overeenkomst geregeld dat toegekende nadeelcompensatie wordt verhaald op ontwikkelaar.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot de participatie wordt verwezen naar het kopje 'Omgevingsgialoog en resultaat zienswijzprocedure'.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- op 5 december 2023 heeft ons college besloten principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan op de hoek Gebroek - Nassastraat - Bredeweg, en over dit bouwplan een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer.
- op 15 december 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.
- op 12 augustus 2025 heeft ons college besloten de raad voor te stellen om een ontwerp-VVGB ten aanzien van de plannen af te geven.
- op 18 september 2025 heeft uw raad een ontwerp-VVGB ten aanzien van de plannen afgegeven.
- op 23 september 2025 heeft ons college besloten een anterieure overeenkomst over het bouwplan met de ontwikkelaar aan te gaan.
- de ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026 ter inzage gelegen.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,

J. van Putten

Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsbesluit VVGB Herontwikkeling Gebroek - Nassastraat - Bredeweg te Roermond

Bijlage 2 - nota van zienswijzen

Bijlage 3 - verslag omgevingsdialoog en overzicht planaanpassingen

Bijlage 4 - ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek