ValidSigned door Denise Slijpen-Schiffelers
op 25-09-2026 namens Bestuurlijke Besluitvorming

gemeente **Roermond**

**VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND**

| | |
|---|---|
| **Onderwerp:** | **Ontwerp-VVGB realisatie 12 nieuwbouwappartementen** |
| **Zaaknummer:** | **Hollestraat/Rijksweg Noord Swalmen** |
| **Datum van indiening in iBabs:** | **Z2023-00002314** |
| | **22 september 2026** |

**Voorstel**

Uw raad wordt voorgesteld:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van 12 appartementen met lift aan de Hollestraat/Rijksweg Noord te Swalmen, en de ontwerp-VVGB gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen, en;
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.

**Inleiding en samenvatting**

Ons college heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 12 appartementen met lift op de hoek van de Hollestraat/Rijksweg Noord (naast nummer 97) te Swalmen. Het beoogde appartementengebouw zal worden gerealiseerd in drie bouwlagen, waarbij de ingang is gelegen aan de zijde van de Hollestraat. Alle woningen zijn aan te merken als nultredenwoningen, waarbij de oppervlakte varieert van 85,2 m2 tot 112,2 m2. De parkeerbehoefte zal grotendeels - 17 van de 21 benodigde parkeerplaatsen – worden opgevangen op eigen terrein. De overige 4 parkeerplaatsen worden beoogd in de openbare ruimte tegenover de projectlocatie, naast reeds bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Hollestraat.

De aanvraag is reeds op 21 december 2023 ingediend, waarbij er destijds bewust voor is gekozen om de aanvraag incompleet in te dienen en deze naderhand aan te vullen. Op die manier was de aanvraag in ieder geval ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, zodat verzekerd was dat de op dat moment bekende werkwijze onder de Wabo kon worden gehanteerd. Vanaf het moment van aanvragen tot op heden is de aanvraag verder aangevuld en gevormd tot het nu voorliggende plan.

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het zogenoemde ‘Wabo-projectbesluit’. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat de beoogde nieuwbouw past binnen de geldende beleidskaders en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een ‘Wabo-projectbesluit’ altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft uw raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB is vereist. 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 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor een VVGB is vereist. Het verlenen van een VVGB is een bevoegdheid van de raad. Aangezien het bouwplan ruimtelijke en beleidsmatig passend wordt geacht op de betreffende locatie, stellen wij voor een (ontwerp-)VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

**Beoogd effect**
Met het voorliggende voorstel wordt beoogd de benodigde (ontwerp-)VVGB van uw raad te verkrijgen, zodat de vergunningprocedure voor het voorliggende bouwplan kan worden voortgezet.

**Toelichting**
*Het initiatief*
Ooldergaard B.V. wil ter plaatse van het braakliggende perceel op de hoek van de Hollestraat en Rijksweg Noord (naast nummer 97) een appartementengebouw van drie bouwlagen realiseren. Het gebouw bevat 12 betaalbare appartementen met lift. Alle appartementen worden groter dan 60 m2, waarbij de oppervlaktes variëren van circa 85 m2 tot circa 112 m2. De parkeervoorzieningen worden grotendeels voorzien op eigen terrein (17 parkeerplaatsen). Daarnaast zal een viertal parkeerplaatsen worden toegevoegd in de openbare ruimte, direct tegenover de projectlocatie aan de Hollestraat.

*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 en afwijken van het bestemmingsplan*
Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan ‘Kern Swalmen’ en ‘Herziening Kern Swalmen’. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend met een zogenaamd ‘Wabo-projectbesluit’ (omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 Wabo). In het kader van die procedure is in dit geval een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw raad benodigd om het bouwplan te kunnen vergunnen.

*Ruimtelijke afweging*
De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (versie d.d. 21 april 2026), welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn voor het realiseren van 12 appartementen met lift en bijbehorende voorzieningen op deze locatie. Meer specifiek gelden ten aanzien van de aanvraag de volgende overwegingen.

- <u>Ruimtelijk en stedenbouwkundig</u>

Het perceel bevindt zich op een markante locatie (hoeklocatie) aan een belangrijke ontsluitingsweg, waardoor sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige positie. Het gebouw krijgt een compacte massaopbouw van drie lagen met een plat dak, wat zorgvuldig is afgestemd op de schaal van de omgeving. De voorgevelrooilijn sluit aan bij het naastgelegen pand op Rijksweg Noord 97. Hoewel een plat dak afwijkt van de traditionele zadeldaken in de buurt, zorgt de ingetogen architectuur, in combinatie met natuurlijke en terughoudende kleuren en materialen, voor een harmonieuze aansluiting bij de bestaande bebouwing. Met het bouwplan ontstaat een levendig straatbeeld, passend bij de informele korrel van de wijk. De ruimte rondom het gebouw wordt ontworpen in samenhang met het karakter van het bestaande openbaar groen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt

wordt het appartementengebouw passend in de omgeving geacht gelet op de massa en situering van de bebouwing.

- Volkshuisvestelijk

De gemeenteraad van Roermond heeft op 22 september 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna: de structuurvisie) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld ‘Wonen’ voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de structuurvisie en de daarin per segment opgenomen behoefte, gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment. Daarbij wordt ook gekeken naar de in 2023 ondertekende Woondeal Limburg, waarin Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen afspraken hebben gemaakt.

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 zogenoemde 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 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 (1.015) is de benodigde planvoorraad dan 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 is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent voor de gehele woningbehoefte 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. Daarmee past dit plan van bruto 12 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Alle in dit plan opgenomen appartementen met een koopsom VON vallen onder de grens van betaalbare woningen. Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 405.000,-. De verdeling verkoop/verhuur zal worden bepaald door de verkoopresultaten. Uit het meest recente woningbehoefteonderzoek van 2025 blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan betaalbare woningen. De verkoopprijs van de appartementen valt in de categorie betaalbare koopwoning. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad komt naar voren uit de verschillende woningmarktonderzoeken en is opgenomen in de voornoemde structuurvisie, de Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie ‘Thuis in Roermond. Wonen, welzijn zorg’. Het plan betreft de bouw van 12 koop/huurappartementen met lift. De verdeling koop/huur wordt bepaald door de verkoopresultaten. Alle woningen in het plan zijn nultredenwoningen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen het voorliggende bouwplan.

- Parkeren

Het uitgangspunt op grond van het bestemmingsplan ‘Kern Swalmen’ alsmede onze Nota Parkeernormen 2025 is dat de parkeerbehoefte in beginsel volledig wordt opgevangen op eigen

terrein. Als dat niet (volledig) mogelijk is, dient anderszins in de parkeerbehoefte te worden voorzien. In dit geval wordt de parkeerbehoefte grotendeels opgevangen op eigen terrein. Voor zover dit niet mogelijk is, wordt anderszins hierin voorzien door een viertal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

In het voorliggende geval worden 12 appartementen in ‘Zone 3’ (zie bijlage 1 Nota Parkeernormen 2025) beoogd met een oppervlakte van 85-112 m2. Concreet gaat het om 10 appartementen met een oppervlakte tussen 75-100 m2 bvo en 2 appartementen met een oppervlakte groter dan 100 m2 bvo. Dit brengt op grond van de Nota Parkeernormen 2025 een totale parkeerbehoefte met zich mee van 21 parkeerplaatsen. Hiervan worden 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De overige 4 parkeerplaatsen worden beoogd aan de overzijde van de projectlocatie in de openbare ruimte aan de Hollestraat, aansluitend aan de bestaande openbare parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeerbehoefte conform de normen uit de Nota Parkeernormen 2025 en vormt het aspect ‘parkeren’ geen belemmering. Aangezien deze grond in eigendom is van de gemeente, dienen hierover (financiële) afspraken te worden vastgelegd in een te sluiten overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn gesloten voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Aanvrager is hiervan op de hoogte.

- Akoestiek

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 Rijksweg Noord. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Daarom zal er voor de te realiseren woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een gebruikelijke procedure bij het realiseren van woningen op locaties waar de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

- Bodemkwaliteit

Uit bodemonderzoeken is gebleken dat op de projectlocatie sprake was van een ernstige bodemverontreiniging. Voor de sanering van de locatie is bij de provincie Limburg (als bevoegd gezag) een BUS-melding ingediend, waarna de sanering is uitgevoerd. Daarbij is niet de volledige verontreiniging verwijderd; in de diepe ondergrond is op circa 3 m -mv nog sprake van restverontreiniging. Omdat in het plan een kelder wordt gerealiseerd, zal deze restverontreiniging bij de aanleg daarvan alsnog moeten worden gesaneerd. In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat de aanvullende sanering moet worden uitgevoerd.

Vanwege de aanwezige restverontreiniging in de diepe ondergrond heeft de provincie als gebruiksbeperking opgelegd dat graafwerkzaamheden in de mogelijk achtergebleven ernstig verontreinigde grond alleen zijn toegestaan na afstemming met het bevoegd gezag (provincie Limburg).

- Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, ecologie en externe veiligheid volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag.

**Kanttekeningen en risico’s bij voorgestelde beslispunten**
Niet van toepassing.

**Omgevingsdialoog**
Op een tweetal momenten is de omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Allereerst zijn omwonenden schriftelijk geïnformeerd op 1 juli 2025, waarbij tekeningen en een toelichting op het plan zijn gedeeld. Vervolgens heeft op 11 december 2025 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarbij werd de mogelijkheid geboden om het plan in te zien, vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en is tevens separaat bij dit voorstel gevoegd. Uit dit verslag blijkt welke (ruimtelijke) aspecten door omwonenden belangrijk worden gevonden. Uit de informatiebijeenkomst zijn geen omstandigheden naar voren gekomen die aanleiding hebben gegeven om het plan te wijzigen.

**(Ontwerp-)VVGB**
In beginsel is bij een ‘Wabo-projectbesluit’ altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft uw raad 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 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van uw raad.

**Procedure**
Op 29 oktober 2026 wordt een ontwerp-VVGB aan de gemeenteraad gevraagd. Bij verlening van de ontwerp-VVGB zal de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de daarbij behorende stukken vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

**Historisch overzicht**
Over deze ontwikkeling heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden.

**Financiële gevolgen**
Tussen gemeente Roermond en initiatiefnemer dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten. Hierin worden onder andere financiële afspraken vastgelegd (zoals afspraken over plankosten en nadeelcompensatie) en afspraken over de aan te leggen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De overeenkomst dient te zijn gesloten alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

**Communicatie en participatie**
Het besluit van uw college en de raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje ‘Omgevingsdialoog’.

**Uitvoering en evaluatie**
Indien uw college conform dit voorstel besluit, dan zal het raadsvoorstel worden behandeld in de Commissie Ruimte van 14 oktober 2026 en de raadsvergadering van 29 oktober 2026.

Indien de raad vervolgens op 29 oktober 2026 conform het bijgevoegde raadsvoorstel besluit en de ontwerp-VVGB verleent, zal deze ontwerp-VVGB tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp hogere waardenbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Eenieder mag tijdens de inzagetermijn een zienswijze indienen. Indien géén zienswijzen naar voren worden gebracht en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, dan wordt de VVGB geacht definitief te zijn verleend. Mochten er echter wel zienswijzen worden

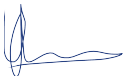
ingediend en/of de omgevingsvergunning wijzigt ten opzichte van het ontwerp, dan zal aan uw raad een nieuw voorstel worden voorgelegd omtrent het al dan niet verlenen van de VVGB.

**Bijlagen**

Bijlage 1 – concept raadsbesluit Ontwerp-VVGB realisatie 12 nieuwbouwappartementen Hollestraat/Rijksweg Noord Swalmen
Bijlage 2 – ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 3 – verslag informatiebijeenkomst

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
|  |  |
| J. van Putten | Y.F.W. Hoogtanders |