

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Positief advies bouwplan 25 woningen op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond

Zaaknummer: Z2025-00000979

Datum: 18 november 2025

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 25 woningen op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond.

Aanleiding en samenvatting

Op 12 juni 2024 heeft ons college besloten principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan bestaande uit 25 woningen op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond. Over dit bouwplan is ook een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Op basis van deze principemedewerking en gesprekken met de omgeving heeft initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt. Op 15 mei 2025 (aangevuld op 10 juni 2025) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het initiatief. Het bouwplan behelst het realiseren van 18 twee-onder-een-kapwoningen en 7 tussen -/ hoekwoningen, en de aanleg van openbaar groen en infrastructuur.

De aanvraag ziet op een zogenaamde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' en valt onder één van de categorieën van gevallen, waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet uw raad dus eerst een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven. Bij de aanvraag is een (ruimtelijke) motivering met onderzoek gevoegd, waaruit blijkt dat het beoogde bouwplan past binnen de geldende beleidskaders en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omdat het aangevraagde bouwplan ruimtelijk en beleidsmatig passend is op de betreffende locatie, stellen wij voor om uw raad voor te stellen een positief advies af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Het initiatief

De locatie betreft een grotendeels onbebouwd perceel aan de Daalakkerweg te Roermond. Op de locatie zijn twee verouderde woningen aanwezig, en een schuur. Voor het overige is het ingericht als weide / grasland. Aan de overzijde van de locatie ligt het bedrijventerrein Willem-Alexander. Ten westen, noorden, en oosten ligt het woongebied van Leeuwen. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt ca. 9.000 m². Het is dus een inbreidingslocatie van behoorlijke omvang in het stedelijk gebied van Roermond.

Woningbouw op deze plek was lange tijd onmogelijk vanwege de geurcontour op basis van de oude milieuvergunning van Smurfit Westrock Roermond Papier (hierna: SWRP). Op 25 maart 2025 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg echter een revisievergunning voor dit bedrijf verleend. Deze nieuwe milieuvergunning doet beter recht aan de daadwerkelijke milieu-invloed van SWRP, die namelijk een stuk kleiner is dan op basis van de vorige milieuvergunning mocht worden

aangenomen. Nu de geursituatie is verbeterd, en dit ook juridisch is verankerd in een gewijzigde vergunning van de papierfabriek, is een belangrijke belemmering voor herontwikkeling van de locatie weggenomen.

Het ontwerp van het woningbouwplan voorziet in:

- 13 grondgebonden levensloopbestendige woningen
- 12 grondgebonden twee-onder-één-kap woningen, waarvan er 6 in de categorie betaalbaar zullen vallen.

In de hiernavolgende afbeelding is een impressie van de beoogde inrichting van het plangebied opgenomen.



Het woningbouwplan wordt voor autoverkeer ontsloten via de Daalakkerweg. Tevens zal een langzaamverkeersverbinding (tevens calamiteitenweg) met de Jan Truyenstraat worden gerealiseerd. Centraal in het plan zal een groenvoorziening worden aangelegd. Ook is bij de overige (toekomstige) openbare ruimte rekening gehouden met de aanplant van voldoende kwalitatief en robuust groen, uiteraard wel binnen de context van een binnenstedelijk inbreidingslocatie.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en bindend adviesrecht

Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Leeuwen', dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Roermond.

Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Aangezien het bouwplan ziet op de realisatie van meer dan 10 woningen, is het plan aan te merken als een van de gevallen waarvoor uw raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend. Uw raad moet hierdoor eerst een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven, alvorens de omgevingsvergunning op dit punt kan worden verleend.

Afweging

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een (ruimtelijke) onderbouwing, welke eveneens als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Hieruit blijkt dat met onderhavig bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, op grond waarvan uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven.

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het woningbouwplan passend op de locatie en in zijn omgeving. Er worden woningen aan een bestaande woonbuurt toegevoegd. In functioneel opzicht past het bouwplan dus bij zijn bestaande omgeving. Meer specifiek kan daarover nog het volgende worden opgemerkt:

- Aan de zijde van de Daalakkerweg wordt het bestaande (dominante) bebouwingsbeeld voortgezet: hier worden 6 twee-onder-één-kap woningen beoogd. De bestaande groene wig tussen de Daalakkerweg en de Jan Truyenstraat wordt gerespecteerd, en zelfs versterkt.
- Langs de oostelijke en noordelijke randen van de locatie zullen in totaal 13 levensloopbestendige woningen worden opgericht. Deze zullen deels uit twee lagen bestaan, en worden afgedekt met een plat dak.
- Aan de binnenzijde van de locatie zijn de overige 6 twee-onder-één-kap woningen geprojecteerd, gespiegeld aan de toekomstige woningen aan de Daalakkerweg.

De nieuwe woonbuurt krijgt een rondgaande verkeersstructuur. In het midden daarvan is ruimte voor een centrale groenvoorziening, die niet alleen een functie krijgt voor de nieuwe woonbuurt,

Volkshuisvestelijk

Het bouwplan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve volkshuisvestelijke kaders: op basis van de meest recente huishoudenprognose (september 2023) en in lijn met de Woondeal Limburg (waar is uitgegaan van een planmarge van 30%) en de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 gemaakte afspraken over een aanvullende ambitie bedraagt de benodigde planvoorraad op 1 januari 2025 ca. 3.300 woningen. Vergeleken met de werkelijke planvoorraad op 1 januari 2025 (2.998), inclusief voorliggend plan. Dit plan is daarmee een bijdrage aan het verminderen van het geconstateerde tekort aan plannen.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken en de voornoemde structuurvisie. Uit de onderzoeken komt een behoefte aan grondgebonden koopwoningen naar voren met een nadruk op betaalbare koopwoningen. Het plan betreft 25 grondgebonden koopwoningen, waarvan 6 woningen in de betaalbare categorie (maximaal 405.000 euro). In de in maart 2023 door Rijk, provincie en gemeenten ondertekende Woondeal Limburg is het streven naar het realiseren van woningbouw met een 2/3 aandeel betaalbaar opgenomen. Dit plan draagt hierin bij.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 13 grondgebonden levensloopbestendige woningen. 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 is mei 2024 afgestemd met de regio conform de afspraken gemaakt in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Verkeerskundige aspecten

Conform de Nota Parkeernormen 2025 moet ten behoeve van het woningbouwplan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de toekomstige woningen. In het plangebied zijn 25 woningen beoogd. Dit resulteert in een parkeervraag van 63 parkeerplaatsen.

Het parkeeraanbod in de toekomstige situatie bedraagt 62 parkeerplaatsen (op eigen terrein bij de woningen, en in het nog aan te leggen openbaar gebied). Daarmee ontstaat er een theoretisch tekort van 1 parkeerplaats. Hiermee zal de parkeerdruk in de omgeving niet in bezwaarlijke of op onevenredige wijze toenemen.

De aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de Daalakkerweg zal worden uitgevoerd als verhoogd kruisvlakplateau. Door het relatief kleine aantal woningen dat gebouwd wordt, heeft de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van (auto)verkeer tot gevolg, en daarmee ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Milieu

Het plangebied ligt nabij het invloedsgedebiet van het bedrijventerrein Willem-Alexander, en meer specifiek nabij Smurfit Westrock Roermond Papier. Zoals al aangegeven hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg op 25 maart 2025 een revisievergunning voor dit bedrijf verleend. Op basis hiervan kan onaanvaardbare geurhinder ter plaatse van de locatie worden uitgesloten.

In verband met de ligging tegenover het bedrijventerrein Willem-Alexander moeten bouwkundige maatregelen aan een aantal woningen worden genomen, om een goed akoestisch binnenklimaat te kunnen garanderen. Met een akoestisch onderzoek zijn de noodzakelijke maatregelen in beeld gebracht. Het nemen van de maatregelen zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Overige omgevingsaspecten

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties heeft initiatiefnemer ten behoeve van voorliggende aanvraag verschillende onderzoeken laten uitvoeren. Dit betreft onder meer onderzoek naar de bodemkwaliteit, akoestisch onderzoek, een watertoets en stikstofberekeningen. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er voor wat betreft die ruimtelijke aspecten geen belemmeringen zijn die medewerking aan de aanvraag in de weg staan.

Omgevingsdialoog

Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplannen van het omgevingsplan wordt afgeweken. Uw raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is op 17 februari 2022 aangewezen. Voorliggende aanvraag valt onder de door uw raad aangewezen activiteiten: 'Het toevoegen van meer dan 10 zelfstandige dan wel onzelfstandige woningen (inclusief nieuwbouw, functiewijziging of transformatie).'

Initiatiefnemer heeft op meerdere momenten gesproken met de omgeving. De verslagen daarvan zijn bij de aanvraag opgenomen, waarmee aan de wettelijke indieningseis is voldaan. Op basis van de omgevingsdialoog hebben diverse aanpassingen plaatsgevonden. De algemene tendens is dat de omwonenden woonachtig aan de Jan Truyenstraat, Jan Amentstraat en wijdere omgeving niet afwijzend tegenover het genomen initiatief staan om woningen te bouwen op de locatie. Wel wordt er vanuit de direct omwonenden woonachtig aan de Jules Breukersstraat onverkort het standpunt vastgehouden dat woningbouw in welke vorm dan ook niet gewenst is, direct grenzend aan hun achtertuin.

De omgevingsdialoog heeft dus niet tot volledige tevredenheid, of draagvlak onder alle omwonenden geleid. De omgevingsdialoog heeft daarentegen wel voldoende bijgedragen aan de voorbereiding van het besluitvormingsproces dat nu voorligt, doordat mede door de omgevingsdialoog alle betrokken belangen in beeld zijn gebracht. Voor het resultaat van de omgevingsdialoog en de doorontwikkeling van het plan wordt verder verwezen naar bijlage 3 van dit voorstel.

Alternatief plan omwonenden

Per brief van 5 juli 2024 hebben bewoners van de Jules Breukersstraat zich ook rechtstreeks tot ons college gericht, om een alternatief plan te presenteren dat volgens hen beter rekening houdt met hun belangen. De betreffende brief is als bijlage 4 bij dit voorstel opgenomen. Het alternatieve plan is in de afbeelding hieronder weergegeven:



Aan de omwonenden is toegezegd deze variant bij verdere besluitvorming mee te wegen in de beraadslagingen over de aanvraag.

Na zorgvuldige bestudering komen wij tot de conclusie dat de variant van de omwonenden vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet de voorkeur heeft boven het plan dat initiatiefnemer heeft ingediend en uitgewerkt:

Dat heeft in de eerste plaats te maken met de situering en potentiële gebruikskwaliteit van de groenvoorziening. In de alternatieve variant vormt deze meer een solitaire groene insteek vanaf de Daalakkerweg, dan een groene verbinder in de wijk. Weliswaar komt de nieuwbouw met deze variant minder dicht op de achtertuinen van de woningen aan de Jules Breukersstraat te liggen, maar dat gaat wel direct ten koste van de gebruiks- en belevingswaarde van de beoogde groenvoorziening. Daarnaast wordt op de alternatief voorgestelde manier in het plangebied een 'voorgevel op achtertuin' situatie gecreëerd, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen wenselijke situatie is. In het verlengde van wat hiervoor is aangegeven over de gebruiks- en belevingswaarde van de groenvoorziening, zijn er met de alternatieve 'voorgevel op achtertuin' situatie geen woningen die uitkijken op de groenvoorziening. Het door initiatiefnemer ingediende plan voorziet in een stedenbouwkundig veel logischer structuur, waarbij woningen aan weerszijden met de voorgevels georiënteerd worden op de groenvoorziening.

Het door de omwonenden van de Jules Breukersstraat ingediende plan geeft dus geen aanleiding om het bouwplan waar in 2024 principemedewerking aan is verleend, en waar thans een aanvraag omgevingsvergunning voor is ingediend, te heroverwegen.

(Vervolg) procedure

Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van voorliggende aanvraag, nu sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nadat een positief advies is afgegeven, kan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend.

Wanneer uw raad het positief advies verleend, kan de definitieve besluitvorming op de aanvraag verder worden voorbereid. Nadat het besluit op de aanvraag is genomen, wordt het besluit door middel van toezending aan de aanvrager bekend gemaakt. Het besluit wordt ook gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad. De bezwaartermijn bedraagt vervolgens 6 weken, gerekend vanaf de dag nadat het besluit aan aanvrager is verzonden.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 12 juni 2024 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan bestaande uit 25 woningen op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond, en over dit plan een intentieovereenkomst te sluiten.

Financiële gevolgen

Tussen gemeente Roermond en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee worden verschillende (financiële) afspraken vastgelegd. Onderdeel van deze overeenkomst zijn de afspraken over nadeelcompensatie, die inhouden dat eventuele claims voor

nadeelcompensatie voor rekening van initiatiefnemer komen. Deze overeenkomst moet zijn gesloten alvorens de omgevingsvergunning (in mandaat) kan worden verleend.

Communicatie en participatie

Het besluit van c.q namens ons college en uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje 'Omgevingsdialoog'.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

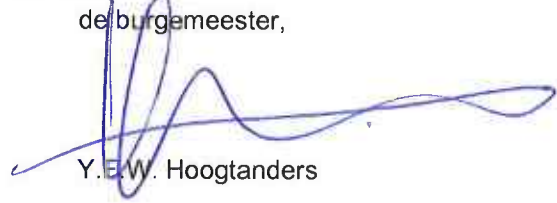
Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.E.W. Hoogtanders

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsbesluit Positief advies bouwplan 25 woningen op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond

Bijlage 2 - Ruimtelijke motivering inclusief onderzoek

Bijlage 3 - Verslag omgevingsdialoog