



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Herontwikkeling locatie Venusstraat en Donderbergweg Roermond

Zaaknummer: Z2023-00002306

Datum: 13 januari 2026

Voorstel:

Aan de raad van de gemeente Roermond wordt voorgesteld:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van 32 grondgebonden sociale huurwoningen op de locatie Donderbergweg 108-124 even, Lunastraat 25-41 oneven en Venusstraat 1-23 oneven te Roermond 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 wordt ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB geacht wordt definitief te zijn verleend.

Aanleiding en samenvatting

De wijk Donderberg bestaat grotendeels uit woningen uit de periode 1945–1960 en kent al langere tijd sociale en ruimtelijke uitdagingen. Sinds 2009 werken de gemeente Roermond, Provincie Limburg, Wonen Zuid en Wonen Limburg samen met bewoners aan de verbetering van de wijk via het WOP Donderberg. Dit plan richt zich op het versterken van de leefbaarheid, het imago en de sociaal-economische positie van de wijk. Om de gewenste wijktransformatie te bereiken is samenhang tussen het woonprogramma (renovatie, sloop, nieuwbouw) en het openbare gebied noodzakelijk. De gemeente is verantwoordelijk voor de herstructurering van de openbare ruimte. Wonen Zuid voor het woningdeel.

In het kader van bovengenoemde herstructurering van de Sterrenberg is op 21 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 32 grondgebonden sociale huurwoningen op de locatie Donderbergweg 108-124 even, Lunastraat 25-41 oneven en Venusstraat 1-23 oneven te Roermond. De bestaande bebouwing van 30 grondgebonden sociale huurwoningen zal hiertoe worden gesloopt. Het gaat dus om een herontwikkeling op een inbreidingslocatie.

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3^e Wabo, voorheen bekend als het Wabo-projectbesluit. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat de beoogde transformatie past binnen de geldende beleidskaders en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een zgn uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3^e Wabo altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u 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 32 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. Het verlenen van een VVGB is een bevoegdheid van uw raad.

Toelichting

Het initiatief

Het initiatief ziet op de realisatie van 32 grondgebonden sociale huurwoningen op de locatie Donderbergweg 108-124 even, Lunastraat 25-41 oneven en Venusstraat 1-23 oneven te Roermond. Het betreft een projectmatige herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de wijk Sterrenberg. De te realiseren woningen duurzaam gerealiseerde prefab units die elders worden geproduceerd en in een zeer kort tijdsbestek kunnen worden geplaatst met veel minder belasting voor de buurt dan traditionele woningbouw.

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 is het plan getoetst aan het bestemmingsplan ter plaatse en volgt een beoordeling op grond van de Wabo.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Donderberg Hoogvonderen', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Roermond en kent daarin de enkelbestemming 'Woongebied'.

In functioneel opzicht (wonen) past de aanvraag binnen het ter plaatse toegestane gebruik. Op grond van artikel 15 lid 2 sub 2 onder a van het bestemmingsplan 'Donderberg Hoogvonderen' is het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen en/of het toevoegen van nieuwe woningen binnen deze bestemming niet toegestaan, behoudens herbouw en het bepaalde in artikel 15 lid 2 sub 2 onder b, waarbij de bouwregels zoals opgenomen in dit artikel van toepassing zijn. In onderhavig plan worden 30 woningen gesloopt en komen er 32 woningen voor in de plaats. De aanvraag is daarmee in strijd met het omgevingsplan.

Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3^e Wabo.

Afwegingskader

- Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Binnen het besluitgebied worden de 30 grondgebonden sociale woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 32 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd. Parallel aan de Donderbergweg worden 12 aaneengeschakelde woningen gerealiseerd. Verder worden 2 blokken van 6 aaneengeschakelde woningen aansluitend aan de Venusstraat en 8 twee-onder-een-kapwoningen aansluitend aan de tuinen van de woningen van de Marsstraat gerealiseerd. De twee-onder-een-kapwoningen zijn eveneens sociale huurwoningen, maar ten opzichte van de andere blokken anders geclusterd. Eén blok woningen aansluitend aan de Venusstraat wordt ontsloten op de Venusstraat. Het andere blok is gedraaid en wordt ontsloten op het nieuwe plein. Op het binnenterrein worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Doordat de woningen in vergelijking met de huidige situatie iets anders worden gesitueerd, ontstaat er meer ruimte voor openbaar groen in het binnengebied, en is dit openbare groen ook beter bruikbaar / beleefbaar.

- Volkshuisvestelijk

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is door de raad van de gemeente Roermond vastgesteld op 22 september 2022. In deze visie wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen vastgelegd voor de 7 Midden-Limburgse gemeenten, waaronder ook de gemeente Roermond.

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 2023 gerealiseerde woningen (882) is de benodigde planvoorraad 2.555-2.680 woningen per 1 januari 2024. 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 voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 350, waarmee een planvoorraad van ca. 3.120 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2024 bedraagt 3.024, inclusief voorliggend plan. Er bestaat daarmee behoefte aan een toevoeging van 2 woningen conform onderhavig plan.

Het onderhavige plan betekent de omzetting van 30 rijwoningen in de sociale huur naar 24 rijwoningen en 8 tweekappers in de sociale huur. Het plan leidt dus een toename van 2 grondgebonden sociale huurwoningen, wat past in de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen. Verder biedt het plan ook een verdere differentie naar typologie doordat er 8 tweekappers zijn opgenomen.

Het plan past daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg.

- Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals flora en fauna, gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie, volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag. Dit is nader onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die bij de omgevingsvergunning is gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a ten 3^e Wabo altijd een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u als gemeenteraad categorieën van gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen verklaring van geen bedenkingen (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 32 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De afgifte van een VVGB is een bevoegdheid van uw raad.

Ook de ontwerp-VVGB moet worden afgegeven door u als gemeenteraad. Er wordt, mede gelet op de aanlevertermijnen aan u als raad, voorgesteld om u bij de afgifte van de ontwerp-VVGB voor te stellen

dat, als er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend door u als raad. Dit heeft als voordeel dat u bij geen zienswijzen niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over een ongewijzigde VVGB.

Procedure en termijnen

Bij afgifte van de ontwerp-VVGB zal deze vervolgens tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, na voorafgaande bekendmaking in het elektronisch Gemeenteblad.

Kanttekeningen en risico's

Tussen het moment van aanvraag omgevingsvergunning en het ingediende collegevoorstel zit een relatief lange periode.

Vanwege de onzekerheden die eind 2023 samenhangen met de invoering van de Omgevingswet, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen nog een 'kale' aanvraag onder de Wabo in te dienen. Na indiening van de aanvraag heeft het plan zich nog ontwikkeld en is de aanvraag navenant aangevuld, hetgeen de langere doorlooptijd verklaart.

De verwachte realisatie van het project is eind 2026 (December) of begin 2027 (Januari).

Historisch overzicht

Op 21 december 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor voorliggend plan.

Financiële gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee wordt geborgd dat eventuele planschadeclaims als gevolg van dit plan voor rekening van initiatiefnemer komen.

Communicatie en participatie

In het kader van de participatie / omgevingsdialoog heeft Wonen Zuid de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Bewonersavond 18 oktober 2021: aankondiging plannen voor bewoners
- Uitnodiging inloopavond 4 april 2022
- Inloopmarkt 13 april 2022: informatie voor direct omwonenden
- Nieuwsbrief juni 2022: update na informatiemoment
- Nieuwsbrief januari 2023: update voor omwonenden

Er zijn op de informatiemomenten en tevens tot dusver nog geen bezwaren ontvangen van directe omwonenden.

Wonen Zuid heeft het onderwerp participatie uitgewerkt in het document "Participatieplan Sterrenberg Roermond".

Het besluit van de raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Zie ook het kopje 'Procedures en termijnen'.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Ter inzage:

Aanvraag en bijbehorende stukken

Bijlagen:

Bijlage 1 - Concept raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Herontwikkeling locatie
Venusstraat en Donderbergweg Roermond

Bijlage 2 - Concept ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling locatie Venusstraat en Donderbergweg
Roermond