



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek bouwen twee woningen nabij Eiermarkt 25

Zaaknummer: 54940-2022

Datum: 5 januari 2023

Inleiding

Na een op 15 november 2021 ingediend principeverzoek voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen nabij de Eiermarkt 25 in Roermond, is op 15 april 2022 een nieuw (en gewijzigd) principeverzoek ingediend voor het bouwen van maximaal drie levensloopbestendige woningen nabij de Eiermarkt 25 in Roermond. Het gaat om het kadastrale perceel gelegen in de gemeente Roermond, sectie F, perceelnummer 4020.

Het initiatief bestaat om in het noordoostelijke gedeelte van het perceel, met een ontsluiting op de Heuvel, twee levensloopbestendige woningen te bouwen.

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. om, onder voorwaarden, principemedewerking te verlenen aan het verzoek voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen nabij Eiermarkt 25 in Roermond, kadastraal gelegen in de gemeente Roermond, sectie F, perceelnummer 4020;
2. om verzoekster te informeren door middel van bijgevoegde conceptbrief.

Argumenten

1. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk.

Op basis van het bestemmingsplan 'Maasniel' heeft de locatie de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het toevoegen van nieuwe woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Met een uitgebreide omgevingsvergunning kan in dit geval van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hierbij mag de activiteit niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van het juridisch toetsingskader is een zorgvuldige afweging van (ruimtelijke) belangen. Hieronder wordt de ruimtelijke belangenafweging op hoofdlijnen geschetst.

Volkshuisvesting

In de geldende Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is opgenomen dat er ruimte is voor het toevoegen van plannen vanwege een kwantitatief tekort aan plannen en vanwege een tekort aan bepaalde kwalitatieve segmenten. Het plan betreft de bouw van 2 grondgebonden nultredewoningen. Deze woningen voorzien in de bestaande kwantitatieve woningbehoefte en daarnaast in de kwalitatieve behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen. In dat segment is er een tekort in het stedelijk gebied van Roermond waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren ten aanzien van het bouwplan voor maximaal twee woningen. In het ontwerp is de bebouwing kleinschalig waardoor dit geen afbreuk doet aan het monumentale pand 'De Thooren'. Door de gekozen vorm en de afstanden tot de rand(en) van het park is de inrichting ingepast in de omgeving. Hierbij is van belang dat is gekozen voor een haag als erfafscheiding tussen de particuliere tuinen en het landgoed. De beperkte hoogte en positionering in de hoek zorgt ervoor dat de beleving van het omliggende park slechts in beperkte mate wordt aangetast. Zichtlijnen worden zoveel als mogelijk behouden.

Archeologie

Voor aanvang van graafwerkzaamheden dient een (verkennd) archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bodem

Conform de Nota bodembeheer dient (in eerste instantie) een vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd te worden. Indien uit het vooronderzoek NEN 5725 blijkt dat sprake is van een onverdachte locatie kan het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en NEN 5707 achterwege blijven.

Als de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging dient een verkennend bodemonderzoek volgens de voorschriften NEN 5740 inclusief NEN 5725 en eventueel NEN 5707 uitgevoerd te worden. Het bodemonderzoek moet worden uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe op grond van het Besluit bodemkwaliteit is erkend.

Flora en fauna

Vanwege de ligging in de nabijheid van de Maasnielderbeek en de groene kenmerken van het gebied dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden.

Stikstof

Om nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied uit te sluiten, dient initiatiefnemer voor zowel de bouw- als gebruiksfase een AERIUS-berekening aan te leveren.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de twee woningen ligt aan de Heuvel. De inrit heeft een breedte van 2,5 m waardoor er minimaal een breedte van 2,5 m overblijft tussen de inrit en het openbaar gebied (voetpad). In verband met het zicht bij het uitrijden wordt de tussengelegen ruimte opgevuld met laagblijvend groen of een laag hekwerk. Dit functioneert dan als afscheiding tussen de grond die in particulier eigendom is en de gemeentegrond. Om de gewenste ontsluiting te realiseren dient initiatiefnemer een strook gemeentegrond aan te kopen. Verder worden op het eigen terrein 5 parkeerplaatsen gerealiseerd (per woning twee parkeerplaatsen). Daardoor wordt voldaan aan de parkeernorm volgens de Nota parkeernormen 2021.

Riolering-hemelwater

Er ligt ter plaatse nog geen riolering. De riolering zal op kosten van initiatiefnemer worden gerealiseerd. Verder dient het hemelwater volledig op het eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

Overige ruimtelijke aspecten

Overige ruimtelijke aspecten zoals milieu(zonering), luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid moeten in de ruimtelijke onderbouwing worden beschouwd.

Omgevingsdialoog

In het kader van participatie heeft initiatiefnemer op 10 oktober 2022 een bijeenkomst georganiseerd voor de (direct) omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft initiatiefnemer het plan toegelicht en vragen van omwonenden beantwoord. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Initiatiefnemer heeft hiermee voldaan aan participatie.

Conclusie

Er zijn geen (ruimtelijke) bezwaren tegen het bouwen van maximaal twee levensloopbestendige woningen nabij Eiermarkt 25 in Roermond, kadastraal gelegen in de gemeente Roermond, sectie F, perceelnummer 4020. Daarom wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen aan het verzoek. De benodigde onderzoeken moeten samen met de ruimtelijke onderbouwing bij de uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag worden aangeleverd.

Kanttekeningen en risico's

Op basis van het verslag van de omgevingsdialoog, de brief van de Vereniging van Eigenaren 'De Heuvel' (VvE) van 8 november 2022 en de brief van de bewoners van Heuvel 16 blijkt dat er weinig tot geen maatschappelijk draagvlak is voor het initiatief. Zo vinden zij dat het plan voor het bouwen van twee woningen afbreuk doet het Rijksmonument 'De Thooren' en de parkachtige omgeving. Daarnaast zijn er bezwaren tegen de ontsluiting (inrit) aan de Heuvel. Verder stellen zij zich op het standpunt dat het bouwverkeer hinder c.q. overlast zal veroorzaken en dat de parkeerdruk onevenredig zal toenemen.

Op 30 november 2022 heeft verzoekster gereageerd op de brief van de VvE. Daarbij heeft verzoekster in het bijzonder aandacht geschonken op welke wijze de twee woningen zijn ingepast in de omgeving, rekening houdend met het Rijksmonument 'De Thooren' en de landschappelijke karakteristiek van het park. Om die reden is gekozen om de woningbouw te centreren in het noordoostelijk gedeelte van het perceel en om voor laagbouw te kiezen.

Historisch overzicht

- Op 15 november 2021 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen nabij de Eiermarkt 25 in Roermond.
- Op 15 april 2022 is een nieuw principeverzoek ingediend voor het realiseren van maximaal drie levensloopbestendige woningen nabij de Eiermarkt 25 in Roermond.
- Op 11 juli 2022 is het principeverzoek voor het realiseren van vier levensloopbestendige woningen nabij de Eiermarkt 25 in Roermond door verzoekster ingetrokken.
- Op 8 november 2022 heeft de Vereniging van Eigenaren 'De Heuvel' een brief ingediend waarin zij hebben aangegeven het niet eens te zijn met het plan voor het realiseren van twee woningen nabij Eiermarkt 25.
- Op 30 november 2022 heeft verzoekster een reactie gegeven op de brief van de Vereniging van Eigenaren 'De Heuvel'.
- Op 2 januari 2023 hebben de bewoners van Heuvel 16 een brief ingediend waarin zij hun bezwaren kenbaar maakten tegen het plan voor het realiseren van twee woningen nabij Eiermarkt 25.

Financiële gevolgen

Geen.

Communicatie en participatie

Ondanks dat participatie met (direct) omwonenden al heeft plaatsgevonden, is het, mede vanwege uw coalitieakkoord van belang, dat verzoekster opnieuw de dialoog aangaat met de omgeving en een nieuwe bijeenkomst organiseert als de plannen concreter zijn. Dit wordt dan ook als voorwaarde opgenomen in de reactie op het principeverzoek.

Verzoekster wordt geïnformeerd door middel van bijgevoegde conceptbrief.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Publicatiedatum voorstel

Regulier.