



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Bindend advies realisatie 18 woningen Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond

Zaaknummer: Z2025-00001032

Datum: 8 juli 2025

Inleiding

Op 22 mei 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 18 woningen op een braakliggend perceel aan de Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond. Kadastraal is de locatie bekend als Roermond, sectie F, nummer 4109. Het bouwplan behelst het realiseren van 6 grondgebonden woningen aan de Gebroeklaan, 8 grondgebonden woningen aan de Lindelaan en 4 beneden-/bovenwoningen aan de zijde van de Lindelaan. In totaal worden 7 van deze woningen uitgevoerd als levensloopbestendig. De parkeervraag wordt voor het grootste gedeelte opgevangen op eigen terrein (28 van de 33 benodigde parkeerplaatsen). De overige parkeerplaatsen waaraan behoefte is als gevolg van dit plan, zijn gelegen in openbaar gebied.

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) onderbouwing 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 een positief advies af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 18 woningen aan de Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond, conform het bijgevoegde concept raadsbesluit.

Toelichting

Het initiatief

Het initiatief ziet op de realisatie van in totaal 18 woningen aan de Gebroeklaan en Lindelaan te Roermond. Het terrein ligt op dit moment braak, nadat hier in 2004 een supermarkt is afgebrand. Tussen de bestaande woningen aan de Gebroeklaan 48 en 56 worden 6 grondgebonden woningen beoogd, bestaande uit 2 bouwlagen met een kap, waarvan er 2 levensloopbestendig worden uitgevoerd. Aan de Lindelaan worden 8 grondgebonden woningen voorzien, eveneens bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Hiervan zijn 3 woningen levensloopbestendig. Verder bevat het bouwplan 4 beneden- en bovenwoningen, waarvan de benedenwoningen levensloopbestendig zijn. Op het binnenterrein zal het grootste deel van de parkeerbehoefte worden opgevangen. Verder worden in het te realiseren hofje aan de Lindelaan 3 parkeerplaatsen voorzien en twee woningen aan de Gebroeklaan krijgen een eigen oprit. De overige 5 benodigde parkeerplaatsen worden opgevangen in

de openbare ruimte. De hemelwaterberging vindt plaats door middel van ondergrondse kratten en een wadi. De twee bestaande glasbakken langs de Lindelaan, welke zijn gesitueerd direct aangrenzend aan de projectlocatie, zullen ten behoeve van deze ontwikkeling worden verplaatst.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en bindend adviesrecht
Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Maasnieel', 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.

Ruimtelijke afwegingen

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

Het plan maakt gebruik van en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren. Aan de Gebroeklaan worden 6 woningen gepland, welke in stedenbouwkundige schaal en silhouet alsook in korrel vergelijkbaar zijn met de bestaande bebouwing. Aan de Lindelaan is gekozen voor een hofstructuur. Dit is weliswaar een andere ruimtelijke bebouwingstructuur dan in de omgeving aanwezig is, maar door het inzetten van dergelijke opzet wordt een soepele overgang tussen bestaand en nieuw gecreëerd. De locatie kent immers hoofdzakelijk achterkanten en zijkanten van percelen. Verder biedt een hofstructuur de benodigde ruimtelijke openheid aan de Lindelaan, die bijdraagt aan de sociale cohesie, ruimte voor ontmoeting en belevingswaarde. De groene binnenruimte komt niet alleen het woon- en leefkwaliteit binnen het plangebied ten goede, maar daarbij wordt de leefbaarheid van de omgeving verhoogd. De nieuwe woningen in het hofje zijn in dezelfde maat & schaal, silhouet alsook in architectuur als die aan de Gebroeklaan. Daarmee wordt een samenhangend geheel gevormd. De ingezette korrel (aangesloten v-vorm) aan de Lindelaan is weliswaar groter maar passend bij de maat en schaal van het hof. De voorgestelde verschijningsvorm en de gekozen kleur en materiaalgebruik doet recht aan het karakter van de context en daarmee sluiten de nieuwe toevoegingen aan op directe omgeving.

Wel wordt er vanuit stedenbouw aandacht onder meer gevraagd voor het aspect privacy (bezien vanuit de bestaande woningen) en is het van belang dat verlichting wordt aangebracht op het parkeerterrein in het plangebied voor sociale veiligheid.

- Volkshuisvestelijk

Kwantitatieve behoefte

In 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 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 houden 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 een extra benodigde planvoorraad van ca 750, waarmee een planvoorraad van ca. 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 20253 bedraagt 2.998, exclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan van in totaal 18 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Kwalitatieve behoefte

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.

Onderhavig planvoornemen voorziet deels in de realisatie van levensloopbestendige woningen (7). 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 onderhavige planvoornemen is in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

- Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte in beginsel wordt opgevangen op eigen terrein. In het voorliggende geval worden 14 grondgebonden woningen gerealiseerd, alsmede 4 beneden-/bovenwoningen. Dit leidt op grond van de Nota parkeernormen 2021 van de Gemeente Roermond tot een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Vanwege het realiseren van een inrit ten behoeve van één van de te realiseren woningen, komt een openbare parkeerplaats te vervallen, welke moet worden gecompenseerd. Dit betekent dus een totale parkeervraag van 33 parkeerplaatsen. Op het binnenterrein worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder worden in het te realiseren hofje aan de Lindelaan 3 parkeerplaatsen voorzien en 2 woningen aan de Gebroeklaan krijgen een eigen oprit. 28 parkeerplaatsen worden dus gerealiseerd binnen het plangebied. De overige 5 parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte.

Aan de hand van een door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukmeting is gebleken dat het gelet op de parkeerdruk in de nabije omgeving mogelijk is om deze 5 parkeerplaatsen op te vangen in de openbare ruimte. Het 'onttrekken' van 5 openbare parkeerplaatsen door deze in te zetten ten behoeve van voorliggend plan, leidt tot een totale parkeerdruk van 67% op het drukste moment voor de functie wonen (binnen een straal van 150 meter tot de projectlocatie). Daarmee blijft de parkeerdruk door de ontwikkeling acceptabel conform de Nota Parkeernormen 2021. Het bouwplan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving.

- Overige ruimtelijke aspecten

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 worden afgeweken. De raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is op 17 februari 2022 aangewezen. Voorliggende aanvraag valt onder de door de raad aangewezen activiteiten: 'Het toevoegen van meer dan 10 zelfstandige dan wel onzelfstandige woningen (inclusief nieuwbouw, functiewijziging of transformatie).'

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag daarvan is bij de aanvraag opgenomen, waarmee aan de wettelijke indieningseis is voldaan. Uit het verslag blijkt duidelijk welke belangen spelen en die in de omgeving relevant worden geacht. Tijdens de omgevingsdialoog waren 17 omwonenden aanwezig. De vragen die gesteld zijn hadden betrekking op de thema's parkeren, verkeersveiligheid tijdens de bouwperiode, samenhang met de buurt (zowel op sociaal gebied als ruimtelijk met de Beukenlaan), woningtoewijzing, waterbeheer en privacy. Voor de inhoud van het verslag wordt verwezen naar de bijlage bij dit voorstel.

(Vervolg) procedure

Voorgesteld wordt om de raad voor te stellen 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 (in mandaat) worden verleend.

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

Over het voorliggende bouwplan heeft geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden.

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 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.

Bijlagen

Bijlage 1 – Concept raadsbesluit Bindend advies realisatie 18 woningen Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond

Bijlage 2 – Concept ruimtelijke onderbouwing Bindend advies realisatie 18 woningen Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond

Bijlage 3 – Verslag omgevingsdialoog 18 woningen Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond

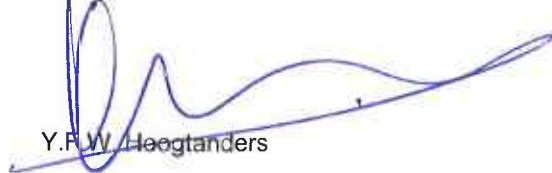
Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Heegtanders