



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen realisatie 27 appartementen met lift
Slachthuisstraat 113-115 te Roermond

Zaaknummer: Z2023-00001113

Datum: 17 september 2024

Inleiding

Op 21 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 27 appartementen aan de Slachthuisstraat 113-115 te Roermond. De bestaande bebouwing zal hiertoe worden gesloopt. Dit initiatief maakt deel uit van een omvangrijkere ontwikkeling aan de Slachthuisstraat/Carmelitessenstraat, waaraan het college op 20 december 2021 principemedewerking heeft verleend. De Commissie Ruimte is hierover per brief van 20 december 2021 geïnformeerd (2021.43).

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, 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.

Om medewerking aan het plan te kunnen verlenen, is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist. Het verlenen van een VVGB is een bevoegdheid van uw raad. In de raadsvergadering van 6 juni 2024 heeft uw raad reeds besloten een ontwerp-VVGB af te geven ten behoeve van de ontwerp-omgevingsvergunning. Hoewel er vervolgens een tweetal zienswijzen is ingediend tegen de ontwerp-vergunning, zijn deze niet gericht tegen de ontwerp-VVGB. Deze zienswijzen vormen bovendien geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen of uw raad voor te stellen om de definitieve VVGB niet te verstrekken.

Voorstel:

Uw raad wordt voorgesteld een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van 27 appartementen aan de Slachthuisstraat 113-115 in Roermond conform bijgevoegd raadsbesluit.

Toelichting

Het initiatief

Het initiatief ziet op de realisatie van 27 appartementen met lift op het adres Slachthuisstraat 113-115 te Roermond. Het appartementengebouw krijgt drie tot vijf bouwlagen en is voorzien van een parkeersouterain. Tevens wordt aan de voorzijde van het gebouw een parkeerstrook gerealiseerd. De grootte van de appartementen varieert tussen de circa 70 m² en circa 100 m². Alle appartementen hebben een balkon en tevens is er een gezamenlijke buitenruimte.

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 projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Binnenstad Roermond” en kent hierbinnen de bestemming “bedrijf” en de functieaanduidingen “detailhandel”, “kantoor” en “specifieke vorm van bedrijf – opleidingsinstituut”. Op de gehele locatie geldt een archeologische dubbelbestemming en een deel van de projectlocatie kent de gebiedsaanduiding “Geluidzone – Industrie”. Ten slotte rust op het perceel een bouwvlak en geldt een maximum toegestane bouwhoogte van 11 meter.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het ‘Wabo-projectbesluit’.

Het “Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's” laat op deze locatie onder andere geen nieuwe woningen kleiner dan 60 m² toe. Aangezien alle woningen groter zullen zijn dan 60 m², vormt het paraplubestemmingsplan geen belemmering voor het initiatief.

Ruimtelijke afwegingen

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie ook bijlage 2 bij dit voorstel). Hieruit blijkt dat met onderhavig bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening, op grond waarvan de VVGB dient te worden verstrekt. In het bijzonder gelden de navolgende ruimtelijke afwegingen.

- Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

Het bouwplan maakt gebruik van en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren. Het appartementencomplex wordt op de footprint van de bestaande gebouwen geprogrammeerd. Het plan is gericht op de hoofdstructuur en voorziet in een opbouwende massa vanuit het achterterrein met sprongen van 1 bouwlaag en op de hoek een hoogteaccent van 5 bouwlagen. Hiermee wordt een soepele overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing gemarkeerd, hoewel de overgang tussen het linker naastgelegen pand en het hoogteaccent steviger is. Het kleur- en materiaalgebruik sluit ook aan op directe omgeving. De beoogde massa en verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing past in de omgeving.

De open binnenruimte (in de bestaande situatie een volledig verharde parkeerplaats) wordt met kwalitatief groen ingericht. Dit draagt bij aan de sociale cohesie, ruimte voor ontmoeting en beleefingswaarde. De levendigheid in het binnengebied wordt bovendien versterkt doordat een gedeelte van het appartementencomplex hierop gericht is. Deze groene binnenruimte komt overigens niet alleen het woon- en leefklimaat binnen het plangebied ten goede, maar ook de leefbaarheid van de omgeving wordt verhoogd.

Hoogteverschillen als gevolg van half verdiept parkeren worden in het maaiveld op binnenterrein opgevangen. Daarnaast is de half-verdiepte garage mee ontworpen in de beeldkwaliteit van het pand, waardoor deze deel uitmaakt van totale gevelarchitectuur. Het plan kent verder een levendige plint aan de straatzijde, wat de levendigheid van de omgeving en de sociale veiligheid ten goede komt. Het programmeren van uitstekende balkons wordt passend geacht. Door het variërende beeld verlevendigen namelijk de gevels en vanuit de bewoners geredeneerd is er meer contact met buiten.

- Volkshuisvestelijk

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 2024 3.601 woningen. Vergeleken met de werkelijke planvoorraad op 1 januari 2024 (3.024) is er behoefte aan aanvullende plannen voor 577 woningen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de planvoorraad per 1 januari 2024.

Met dit plan worden 27 huurappartementen met lift toegevoegd. De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan appartementen met lift voor de gemeente (1.700) kan door de extra groei van het aantal huishoudens op basis van de huishoudenprognose in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 2.375 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2023 554 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca. 1.820 resteert. Per 1 januari 2024 is er een plancapaciteit van ca. 1.800 appartementen met lift beschikbaar, inclusief voorliggend plan met een toevoeging van 27 appartementen. Het plan past daarmee binnen de behoefte aan appartementen met lift.

Het plan betreft 27 appartementen in de categorie middenhuur, met een huurprijs tussen liberalisatiegrens en 1.123 euro (zgn. 'betaalbare huur'). Initiatiefnemer houdt echter rekening met de omstandigheid dat de appartementen alsnog zullen worden verkocht in plaats verhuurd. Het gaat in dat geval om 'betaalbare koopwoningen', waardoor het plan in beide scenario's 100% betaalbare woningen bevat. Mede vanwege de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de stedelijke voorzieningen kan met het plan ook de woningbehoefte in de bredere regio worden bediend. 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 daaraan bij.

Het plan is medio 2022 afgestemd met de regio conform de afspraken gemaakt in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Gelet op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg (getekend maart 2023) wordt geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan de kwantitatieve woningbehoefte. Bovendien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte aan betaalbare huur- dan wel koopappartementen, die zowel geschikt zijn voor starters als ouderen. Ten slotte is met het plan sprake van een inbreidingslocatie. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, waarin wordt uitgesproken dat inbreiding in beginsel vóór uitbreiding gaat.

- Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. In het voorliggende geval worden 27 appartementen in de 'schil' beoogd met een oppervlakte tussen de 70 en 100 m². Dit brengt op grond van de Nota Parkeernormen 2021 een parkeerbehoefte met zich mee van in totaal 35,1 parkeerplaatsen (1,3 parkeerplaatsen per appartement), wat naar boven wordt afgerond tot 36 parkeerplaatsen. In het souterrain worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden aan de voorzijde van het appartementengebouw 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In totaal leidt dit tot een realisatie van 38 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien, conform de parkeernota.

- Externe veiligheid

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een verantwoordingsdocument opgesteld, welk onderdeel uitmaakt van de stukken behorende bij de omgevingsvergunning. Hierin wordt onderbouwd dat het onder voorwaarden verantwoord is om medewerking te verlenen aan het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

De voorwaarden die zijn opgesomd in voornoemd verantwoordingsdocument, worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden. Deze zien op bouwkundige maatregelen en maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid. De bewoners van de appartementen binnen het plangebied worden bovendien geïnformeerd over de mogelijke risico's en het handelingsperspectief indien zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet op de spoorlijnen en de N280. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied vanuit meerdere windrichtingen gegarandeerd en voldoet de nabijgelegen bluswatervoorziening aan het gemeentelijk beleid. Gelet op het voorgaande wordt het verantwoord geacht om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan.

- Ecologie

In het kader van gebiedsbescherming is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling onder meer onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen daarmee worden uitgesloten. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

In het kader van soortenbescherming is een Quicksan Natuurwetgeving uitgevoerd. In de opgaande vegetaties komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen (niet jaarrond beschermde vogels of als strenger beschermd beschouwde soorten). Maatregelen die negatieve effecten voorkomen zijn hiervoor verplicht; de zorgplicht die voortvloeit uit de Wnb dient te allen tijde in acht te worden genomen. In dit geval kan verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten worden voorkomen door opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli te verwijderen. Naar aanleiding van de Quicksan is tevens aanvullend onderzoek verricht naar vleermuizen. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat het bestaande gebouw aan de Slachthuisstraat 113-115 geen functie heeft voor vleermuizen. Bij de werkzaamheden hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen. Het aspect soortenbescherming staat voorliggend plan niet in de weg.

Resultaat zienswijzeprocedure en wijzigingen

Nadat uw raad de ontwerp-VVGB heeft afgegeven, heeft de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de ontwerp-VVGB en andere bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn vervolgens door het college twee zienswijzen met dezelfde strekking ontvangen. Omdat de zienswijzen niet zijn gericht tegen de ontwerp-VVGB hoeft uw raad geen standpunt in te nemen op deze zienswijzen.

Samengevat stellen de indieners dat het appartementengebouw te hoog wordt, en dat ze vrezen voor schending van hun privacy, beperking van uitzicht en overlast van geluid afkomstig van het spoor. Het college heeft een standpunt ingenomen op deze zienswijzen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De zienswijzen vormen geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren, of uw raad voor te stellen om de VVGB niet te verstrekken. Wel zijn ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning (ambtshalve dan wel naar aanleiding van de ingediende zienswijzen) de volgende wijzigingen/aanvullingen doorgevoerd:

- In de ruimtelijke onderbouwing en zienswijzennota wordt nader ingegaan op de aspecten privacy, uitzicht en schaduwwerking als gevolg van het bouwplan en onderbouwd dat de belangen van omwonenden op deze punten niet onevenredig worden geschaad. In de omgevingsvergunning zal hiernaar expliciet worden verwezen;

- Er wordt met aanvullend onderzoek van Kragten onderbouwd dat de geluidsbelasting op de gevels van de Carmelitessenstraat afkomstig van het spoor, als gevolg van de realisatie van onderhavig appartementengebouw en de sloop ten behoeve van dit bouwplan, niet onevenredig is. Dit aanvullende onderzoek wordt toegevoegd aan de stukken behorende bij de omgevingsvergunning en in de omgevingsvergunning zal hiernaar expliciet worden verwezen. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangevuld en ook in de zienswijzennota wordt hierop nader ingegaan;
- In de ruimtelijke onderbouwing wordt genuanceerd dat het plan op betaalbare huur- dan wel koopwoningen ziet.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad 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 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van uw raad.

In de raadsvergadering van 6 juni 2024 heeft uw raad reeds besloten een ontwerp-VVGB af te geven ten behoeve van de ontwerp-omgevingsvergunning. Vervolgens zijn er weliswaar twee zienswijzen ingediend tegen dit ontwerpbesluit, maar deze zijn niet gericht tegen de ontwerp-VVGB. Deze zienswijzen vormen bovendien geen aanleiding om uw raad voor te stellen de VVGB niet te verstrekken of de vergunning niet te verlenen. Daarom stellen wij uw raad voor om de (definitieve) VVGB af te geven, waarna de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Procedure en termijnen

Op 6 juni 2024 is een ontwerp-VVGB door uw raad afgegeven. Vervolgens heeft de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-VVGB samen met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen van 19 juni 2024 tot en met 30 juli 2024.

Zodra uw raad heeft besloten over de VVGB, kan het college overgaan tot besluitvorming op de aanvraag. 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. Hierin wordt aangekondigd dat het besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De indieners van de zienswijzen en andere belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen tegen het besluit bij de rechtbank Limburg.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

- Op 20 december 2021 is door het college principemedewerking verleend aan (onder meer) voorliggende ontwikkeling. Op diezelfde dag is de Commissie Ruimte over de verleende principemedewerking geïnformeerd.
- Op 19 januari 2023 is het daaropvolgende vooroverleg positief afgerond. Het vooroverleg verschilde van het principeverzoek, in die zin dat het aantal appartementen is gewijzigd van 24 naar 27 appartementen zoals dit ook in de formele procedure is aangevraagd.
- Op 21 juni 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor voorliggend plan.

- Op 6 juni 2024 heeft de raad een ontwerp-VVGB afgegeven, waarna het ontwerpbesluit en de ontwerp-VVGB met de bijbehorende stukken ter inzage is gelegd van 19 juni 2024 tot en met 30 juli 2024.

Financiële gevolgen

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

Communicatie en participatie

Het besluit van uw 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 VVGB realisatie 27 appartementen met lift Slachthuisstraat 113-115 te Roermond

Bijlage 2 – Concept ruimtelijke onderbouwing realisatie 27 appartementen Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 3 – Nota van zienswijzen en wijzigingen Slachthuisstraat 113-115