

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principemedewerking en intentieovereenkomst
Woningbouwplan Daalakkerweg 57-59 te Roermond
Zaaknummer: Z2023-00000777
Datum: 5 juni 2024

Voorgesteld besluit

Het college wordt voorgesteld:

1. principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan op de locatie Daalakkerweg 57-59, en;
2. over dit bouwplan een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer.

Inleiding en samenvatting

Op 3 mei 2023 is een principeverzoek ingediend voor een woningbouwplan op de locatie Daalakkerweg 57-59 te Roermond (kadastraal Roermond, sectie E, nummers 400 en 401). Het oorspronkelijk ingediende bouwplan voorzag in de bouw van 33 grondgebonden woningen. Dit bleek een te groot aantal woningen voor deze locatie. Als resultaat van de ambtelijke beoordeling en de door initiatiefnemer gevoerde omgevingsdialoog is het principeontwerp aangepast, waarbij het aantal woningen is teruggebracht tot 25. Stedenbouwkundig is dit aangepaste bouwplan passend op de locatie. Het initiatief levert daarbij een waardevolle bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Roermond.

Met de ontwikkeling wordt de laatste potentiële inbreidingslocatie van Leeuwen benut, iets dat lange tijd niet mogelijk was vanwege bestaande milieuvergunning met bijbehorende hindercontouren van Smurfit Kappa Roermond Papier (hierna: SKRP). Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg, het bevoegd gezag inzake milieu, een ontwerp-(revisie)omgevingsvergunning voor dit bedrijf gepubliceerd. De beoogde nieuwe vergunning doet beter recht aan de daadwerkelijke milieu-invloed van SKRP, die namelijk een stuk geringer is dan op basis van de vigerende vergunning mag worden aangenomen. In deze nieuwe situatie zou een woningbouwontwikkeling op de locatie wel mogelijk zijn. De aanpassing van de bestaande vergunning van SKRP is randvoorwaardelijk, om de realisatie van het bouwplan op termijn mogelijk te maken.

Vanuit overige omgevingsaspecten volgen er naar verwachting geen belemmeringen voor het bouwplan.

Het verzoek is in strijd met het Omgevingsplan. Er kan medewerking worden verleend aan het bouwplan met een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplan-activiteit (Bopa). De raad heeft, gelet op het aantal te bouwen woningen, in een dergelijke procedure een bindend adviesrecht.

Conform de Nota grondbeleid, is ter afronding van deze verkennende fase het afsluiten van een intentieovereenkomst aan de orde, waarmee de principemedewerking kan worden bekrachtigd.

Planbeschrijving

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Leeuwen', dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Roermond, en kent momenteel reeds een woonbestemming. In de huidige situatie is de locatie grotendeels onbebouwd en ingezaaid als grasland, op de panden Daalakkerweg 57 en 59 na. Dit betreft een leegstaand woonhuis en een langgerekte oude schuur. Deze bestaande bebouwing zal ten behoeve van het bouwplan worden gesloopt.

Het principeontwerp voorziet in:

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

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.

In de hiernavolgende afbeeldingen zijn een impressie van de beoogde inrichting van het plangebied weergegeven, en een impressie van de beoogde toekomstige bouwmassa's (in vogelvlucht gezien vanaf de Daalakkerweg).

Dit plan is als principeontwerp ook opgenomen in de bijlagen bij de concept intentieovereenkomst (bijlage 1 bij dit voorstel).





Planologisch afwijkingsbesluit

Aan het principeverzoek kan medewerking worden verleend, met een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). De juridische voorwaarde daarvoor, is dat er in de beoogde situatie sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zo volgt uit artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

In het kader van de procedure is, wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, een positief advies van de gemeenteraad benodigd om het bouwplan te kunnen vergunnen. De raad heeft namelijk op 17 februari 2022 bepaald dat bij aanvragen omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, voor de bouw van meer dan 10 woningen, het bindend adviesrecht van de raad geldt.

De diverse omgevingsaspecten die met het plan samenhangen, worden hierna toegelicht.

Omgevingsaspecten

Ruimtelijk / stedenbouwkundig

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het principeontwerp passend op de locatie en in zijn omgeving:

- 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 ruimte is voor een centrale groenvoorziening, die niet alleen een functie krijgt voor de nieuwe woonbuurt,

maar ook voor de wijdere omgeving. Ook voor het overige is er in het principeontwerp rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor de aanplant van openbaar groen.

Volkshuisvesting

Het principeontwerp voorziet in:

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

Kwantitatieve onderbouwing:

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 geen onderdeel uit van de planvoorraad per 1 januari 2024. Dit plan is een bijdrage aan het verminderen van het geconstateerde tekort aan plannen.

Kwalitatieve onderbouwing

Met dit plan worden 25 grondgebonden koopwoningen toegevoegd. De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen en in het bijzonder grondgebonden nultredewoningen is met de in de periode 2018 tot en met 2023 en de plannen per 1 januari 2024 nog onvoldoende ingevuld. Per 1 januari 2024 bestaat er een tekort aan plannen voor ca. 600 grondgebonden woningen, waarvan 275 grondgebonden nultredewoningen. Het voorliggende plan biedt een bijdrage aan het verminderen van het tekort in de genoemde typologieën.

Het plan betreft 25 grondgebonden koopwoningen, waarvan 6 woningen in de betaalbare categorie (maximaal 390.000 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 is een streven op gemeenteniveau, en wordt gemonitord binnen de totale planvoorraad. Het streven met betrekking tot de betaalbaarheid wordt in dit concrete plan niet volledig behaalt. Het verder verdichten van het plan, waarmee een exploitatieopzet zou worden bereikt die een groter aandeel betaalbare woningen zou kunnen dragen, is vanwege stedenbouwkundige redenen namelijk niet wenselijk.

Het plan is mei 2024 afgestemd met de regio conform de afspraken gemaakt in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Geconcludeerd wordt dat, gelet op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg (getekend maart 2023), het plan bijdraagt aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is ook in lijn met het coalitieakkoord, waarin wordt uitgesproken dat inbreiding in beginsel vóór uitbreiding gaat.

Verkeerskundige aspecten

Conform de Nota Parkeernormen 2021 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 55 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod

in de toekomstige situatie bedraagt 53 parkeerplaatsen (op eigen terrein bij de woningen, en in het nog aan te leggen openbaar gebied). Daarmee ontstaat er een theoretisch tekort van 2 parkeerplaatsen. 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 binnen het invloedsgebied van het bedrijventerrein Willem Alexander, en meer specifiek binnen het invloedsgebied van Smurfit Kappa Roermond Papier (SKRP). Als gevolg van de huidige vergunde geluids- en geuremissie is momenteel een goed woon- en leefklimaat (dat voldoet aan de huidige milieunormen) ter plaatse van het plangebied niet te garanderen. Het herontwikkelen van de locatie ten behoeve van woningbouw is dan ook pas mogelijk, wanneer er een verandering optreedt in de vergunde milieuruimte van SKRP.

Concreet betekent dit dat de vergunde geur- en geluidsruijnte van het bedrijf zodanig moet wijzigen, dat het invloedsgebied zich niet meer over het plangebied uitstrekt, of dat met het nemen van technische en/of bouwkundige maatregelen de invloed van het bedrijf op het woon- en leefklimaat ter plaatse tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht. Een en ander is randvoorwaardelijk voor de planologische aanvaardbaarheid van het bouwplan. Het is de verwachting van initiatiefnemer, dat aan deze randvoorwaarde zal kunnen worden voldaan: Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 7 mei 2024 namelijk een ontwerp-revisievergunning voor SKRP gepubliceerd. De beoogde nieuwe vergunning doet beter recht aan de daadwerkelijke milieu-invloed van SKRP, die namelijk een stuk geringer is dan op basis van de vigerende vergunning mag worden aangenomen.

Voor wat betreft het aspect geurhinder betekent dit, dat de geurcontour zich niet langer over het perceel zal uitstrekken. Voor wat betreft het aspect geluidhinder betekent dit de woningen waar de geluidsbelasting op de gevels meer dan 55 dB(A) bedraagt, maatregelen moeten worden genomen dat een aanvaardbaar binnenklimaat kan worden gewaarborgd (bijvoorbeeld in de vorm van dove gevels).

Overige omgevingsaspecten

Vanuit overige omgevingsaspecten volgen naar verwachting geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van het voornemen. Uiteraard dient dit bij de aanvraag omgevingsvergunning wel nader te worden onderbouwd. Initiatiefnemer wordt in bijlage 2 van de intentieovereenkomst gewezen op de diverse onderzoeksplichten.

Omgevingsdialoog

Inloopavond

In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer reeds stappen gezet om de (directe) omgeving bij het plan te betrekken. Er is op 13 september 2023 een inloopavond georganiseerd, waarvan een verslag is gemaakt. De reactie op de plannen tijdens de inloopavond was gemengd. Met name door de direct omwonenden werd kritisch gereageerd op de plannen. Zij vrezden voor aantasting van privacy, verlies aan lichtinval, en verlies van uitzicht. De reacties van de aanwezigen die op iets

grotere afstand tot de locatie wonen, waren over het algemeen positiever. Met name het feit dat er nieuwe woningen bij zullen komen in Leeuwen, kon op bijval rekenen.

Brief omwonenden aan initiatiefnemer

Naar aanleiding van het verslag van de omgevingsdialoog, hebben diverse omwonenden een brief verzonden aan initiatiefnemer. Daarvan is ook per mail een afschrift aan de gemeente verstrekt. In de brief hebben de omwonenden diverse bezwaren tegen het gepresenteerde bouwplan kenbaar gemaakt. Deze brief is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Voor de goede orde: waar in het vervolg van deze paragraaf wordt gesproken over de omwonenden, wordt dus bedoeld op de omwonenden die de brief mede hebben ondertekend (10 huishoudens), en niet op alle omwonenden van de locatie.

De bezwaren uit de brief kunnen als volgt worden samengevat:

Er is onvoldoende rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Daarnaast is het onlogisch de zijde langs de Jan Truyenstraat, waar geen direct aangrenzende voor- of achterburen zijn, nagenoeg onbebouwd gelaten wordt.

Evenmin is volgens de omwonenden rekening gehouden met de huidige woon- en leefsituatie ter plaatse van de direct aangrenzende percelen. In het gepresenteerde plan zijn twee blokken van vijf woningen geprojecteerd aan de zijde van de Jan Amentstraat. Daarnaast zal het bouwen van vijf woningen direct tegen de erfgrans van de woningen gelegen aan de Jules Breukersstraat een ernstige aantasting van de privacy van de huidige bewoners vormen. Het woongenot de omwonenden dat tot het heden kennen zal behoorlijk worden aangetast. Meer dynamiek en levendigheid in de omgeving is ongewenst.

De omwonenden geven ten slotte aan te snappen dat er woningen moeten worden gebouwd in de gemeente, en hebben daarom ook verwezen naar percelen gelegen aan de Schilbergsweg te Leeuwen (het voormalige plan Leeuwen II).

Weging reactie omwonenden

Hoewel de brief van de omwonenden gericht is aan initiatiefnemer, is de inhoud van de brief natuurlijk wel van belang voor de afweging die uw college over het principeverzoek moet maken.

Het principeontwerp dat nu aan uw college wordt voorgelegd, heeft een ontwikkeling doorgemaakt. In de oorspronkelijke opzet waren 33 woningen op de locatie beoogd. In het tijdens de inloopavond gepresenteerde plan, was dit aantal (naar aanleiding van een eerste ambtelijke beoordeling) teruggebracht tot 28. Mede als gevolg van de omgevingsdialoog heeft een verdere optimalisatieslag plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in het ontwerp dat nu voorligt (25 woningen). Voor de goede orde: de omgeving heeft nog geen kennis genomen van het nu voorliggende principeontwerp.

Met het principeontwerp wordt tegemoet gekomen aan een aantal bezwaren van de omwonenden: het aantal woningen is zoals aangegeven kleiner, waarmee de locatie minder intensief gebruikt gaat worden. Aan de zijde van de Jules Breukerstraat zal de bebouwing niet meer tot aan de achterste

perceelsgrens worden opgericht, en aan de zijde van de Jan Amentstraat zijn niet langer 2 blokken van 5 rijwoningen voorzien.

Aan het principiële bezwaar van de omwonenden, dat het perceel niet zou moeten worden ingezet als woningbouwlocatie, kan echter niet tegemoet worden gekomen. Hoewel het begrijpelijk is dat de omwonenden een sterke voorkeur hebben voor het behoud van de huidige onbebouwde situatie, geldt dat het een woningbouwontwikkeling op deze plek een logische en (vanuit gemeentelijk perspectief) ook wenselijke invulling van de locatie vormt.

Het initiatief vormt een welkome aanvulling op de bestaande planvoorraad voor nieuwe woningbouwplannen, en in het bijzonder op de planvoorraad voor Leeuwen. Daarbij is het initiatief in lijn met uw coalitieakkoord, waarin een voorkeur is uitgesproken voor inbreiding boven uitbreiding. Een woningbouwontwikkeling van de locatie was lange tijd niet mogelijk vanwege milieutechnische belemmeringen, niet vanwege principieel planologische of stedenbouwkundige bezwaren. Nu het aannemelijk is dat de milieutechnische belemmeringen zullen worden weggenomen, komt de locatie dus voor ontwikkeling in aanmerking. Daarbij geldt ook dat de locatie in privé-eigendom is en niet tot het openbare groenareaal van de gemeente Roermond behoort. In zoverre is het ook niet reëel om te verwachten dat de locatie tot in lengte van dagen onbebouwd zou blijven. Het aantal woningen is teruggebracht tot 25. Dit aantal is zoals aangegeven vanuit stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar, en biedt in de planexploitatie nog ruimte om 6 woningen in de categorie 'betaalbaar' te kunnen realiseren.

Initiatiefnemer heeft niet inhoudelijk op de brief van de omwonenden gereageerd, maar op 17 april 2024 een procesantwoord verstuurd. Die reactie is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Ambtelijk is aan de omwonenden medegedeeld, dat zij op de hoogte zullen worden gesteld van het principebesluit van uw college. Initiatiefnemer heeft daarnaast ook zelf aangegeven de uitkomst van dit proces opnieuw aan de omgeving voor te leggen. Ook in het vervolgproces (na aanvraag omgevingsvergunning en besluitvorming op die aanvraag) blijft het actief informeren en meenemen van de omgeving een belangrijke verantwoordelijkheid van initiatiefnemer.

De portefeuillehouder zal de commissie Ruimte informeren met een commissie informatiebrief.

Intentieovereenkomst

Conform de Nota grondbeleid is ter afronding van de eerste verkennende fase (het beoordelen van het principeverzoek) het afsluiten van een intentieovereenkomst aan de orde. De beslissing op het principeverzoek kan door middel van de bijgevoegde concept intentieovereenkomst met initiatiefnemer worden bekrachtigd. In de overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de vergoeding van de tot nu door de gemeente gemaakte plankosten.

Indien de ontwikkeling wordt voortgezet, zal uiteindelijk een anterieure grondexploitatieovereenkomst moeten worden afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst zullen definitieve afspraken worden gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de eventuele kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade. Daarvoor zal, wanneer de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, een separaat voorstel aan uw college worden voorgelegd. De definitieve anterieure grondexploitatieovereenkomst moet gesloten zijn, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Procedure

In beginsel is bij de besluitvorming op de aanvraag omgevingsvergunning de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Artikel 16.65 van de Omgevingswet biedt echter de mogelijkheid om de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren, indien

- het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en;
 - waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.
- Dit betekent dat de beslistermijn in beginsel 26 weken bedraagt, en dat voordat een definitief besluit wordt genomen eerst een ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd.

Gelet op hetgeen hiervoor is beschreven, ligt het in de rede te zijner tijd de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. Dit is een procesbesluit dat bij aanvang van de behandeling van de aanvraag (in mandaat) kan worden genomen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing. Tegen het besluit tot principemedewerking staat geen bezwaar of beroep open. Rechtsmiddelen staan pas open in het daaropvolgend vergunningentraject.

Financiële gevolgen

Conform de intentieovereenkomst zal initiatiefnemer aan de gemeente een bedrag van € 15.000,00 vergoeden voor de reeds gemaakte en nog te maken (gemeentelijke) plankosten. Wanneer het plan wordt doorgezet, en leidt tot een anterieure grondexploitatieovereenkomst, zal dit bedrag worden beschouwd als voorschot op de daadwerkelijke plankosten.

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

Niet van toepassing.

Historisch overzicht

Niet van toepassing

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - Concept intentieovereenkomst inclusief bijlagen

Bijlage 2 - Principeontwerp

Bijlage 3 - Verslag omgevingsdialoog / inloopavond

Bijlage 4 - Brief omwonenden aan initiatiefnemer

Bijlage 5 - Reactie initiatiefnemer op brief omwonenden