



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Principeverzoek realisatie 4 woningen Heinsbergerweg 202 te Roermond

Zaaknummer: 2022-019685

Datum: 31 augustus 2023

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van maximaal 4 vrijstaande woningen op het perceel van Heinsbergerweg 202 te Roermond door middel van een bestemmingsplan;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

In dit voorstel wordt nader onderbouwd waarom wordt voorgesteld in principe medewerking te verlenen om met een (postzegel)bestemmingsplan af te wijken van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van 4 vrijstaande woningen. Dit voorstel wordt aan uw college voorgelegd, nu het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad is.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Op 13 april 2023 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van vier vrijstaande woningen op de locatie Heinsbergerweg 202 te Roermond. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Roermond, sectie E, nummer 4998. Initiatiefnemer wenst met een bestemmingsplan de bouw van vier vrijstaande woningen op dit perceel mogelijk te maken. Daartoe zal de bestaande bebouwing op het perceel (een voormalig wokrestaurant) volledig worden gesloopt.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdal'

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdal" (vastgesteld op 3 juni 2009) en kent hierbinnen de bestemming 'Horeca'. Op de westzijde van het perceel rust een strook met dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie'. Tevens kent een klein deel aan de zuidzijde van het perceel de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Binnen de horecabestemming is wonen, en dus ook het realiseren van woningen, niet rechtstreeks toegestaan. Het initiatief is daarom in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Herziene paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's

Gelet op het herziene paraplubestemmingsplan 'kamerverhuur en ministudio's' (hierna: het paraplubestemmingsplan) rust op deze locatie de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Regulering kamerwoningen'. Onderhavig verzoek ziet echter op het realiseren van vrijstaande zelfstandige woningen, waardoor het paraplubestemmingsplan voorliggend plan niet in de weg staat.

Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied Roerdal bevat voor het onderhavige plan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee per omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend. Het is wenselijk om de solitaire horecabestemming weg te bestemmen. Aan het verzoek zou daarom

medewerking kunnen worden verleend door van het vigerende bestemmingsplan af te wijken door middel van het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit heeft ook de voorkeur van initiatiefnemer. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Afwegingen

Algemeen

Aan de noordzijde van het perceel is in de bestaande situatie een gebouw op het terrein aanwezig, dat voorheen in gebruik is geweest als wokrestaurant. Inmiddels staat het pand reeds meerdere jaren leeg en is het in verval geraakt. Daarbij komt dat het gebouw recent door krakers in gebruik is genomen voor bewoning. Transformatie van deze locatie is mede om deze redenen gewenst. Door het transformeren van dit perceel tot een woningbouwlocatie wordt tevens een solitaire horecabestemming wegbestemd. Dit is passend binnen het bestaande horecabeleid, waardoor het initiatief ook vanuit economisch oogpunt als wenselijke ontwikkeling wordt gezien.

Stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is het niet bezwaarlijk om op dit perceel maximaal vier vrijstaande woningen te realiseren. De bouwhoogte is beperkt van circa 3 meter vanaf de zijde van de Heinsbergerweg gezien tot een hoogte van 6 meter vanuit de beek gezien. Tevens is met de beoogde verkaveling sprake van voldoende afstand tussen de vier woningen onderling.

Het aantal bestaande woningen langs de Heinsbergerweg vanaf de N293 tot aan de rotonde is beperkt. De woningen die langs deze weg en in de nabije omgeving zijn gelegen (Laan van Schöndeln en Dirksbergerweg) betreffen alle vrijstaande woningen. Gelet hierop wordt het dan ook passend in het straatbeeld geacht om op deze locatie vrijstaande woningen te realiseren.

De woningen worden ten slotte op ruime afstand vanaf de openbare weg beoogd. Dit heeft mede te maken met de ontsluiting van deze woning. Er wordt aandacht gevraagd voor het zoeken van een juiste balans tussen enerzijds de afstand tot de openbare weg en anderzijds het bieden van voldoende ruimte achter de woningen die kan worden ingevuld als tuin, waarbij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' en de hieruit voortvloeiende beperkingen in acht wordt genomen (zie ook het kopje 'Landschappelijk en Groen').

Gelet hierop zijn er stedenbouwkundig gezien mogelijkheden voor herontwikkeling van dit perceel tot maximaal vier nieuwe vrijstaande woningen, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Landschappelijk en Groen

Het realiseren van vier vrijstaande woningen op deze locatie wordt vanuit het oogpunt van landschap en groen niet bezwaarlijk geacht. Wel dient er bij de verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden met een aantal aspecten. Zo dient er aandacht te zijn voor het hoogteverschil op het perceel, mede in relatie tot de bestaande beek en het Roerdal. In dat kader is ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' relevant. Hierover dient nader te worden afgestemd met het Waterschap en het cluster Beheer Openbare Ruimte van de gemeente. Door de opzet van het plan en de beoogde verkaveling vormen klimaatadaptatie en waterveiligheid een extra aandachtspunt. Het deel van het perceel met voornoemde dubbelbestemming is nu door verzoeker ingetekend als 'natuur'. Dit is te verklaren vanuit het gegeven dat dit deel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' kent. Bij de verdere uitwerking van het plan dient er aandacht voor te zijn dat dit deel niet zonder meer bij de tuinen van de woningen worden betrokken, waarna het vervolgens

bijvoorbeeld zou kunnen worden bebouwd. Ten slotte dient aandacht te zijn voor de landschappelijke inpassing van de woningen, zodat deze opgaan in de omgeving.

Volkshuisvesting

In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (hierna: de structuurvisie), vastgesteld op 22 september 2022, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd. Voor de gemeente 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 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan ook 2.933-3.058 woningen per 1 januari 2023.

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 ten minste 300, waarmee een planvoorraad van ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.132. Daarmee past dit plan in de kwantitatieve kaders.

De uit het woningmarktonderzoek uit 2018, dat de onderlegger is van de structuurvisie, blijkt dat er in Roermond aanvullende behoefte bestaat aan vrijstaande woningen. Wordt rekening gehouden met de in de periode 2018 tot en met 2022 gerealiseerde woningen en de bestaande planvoorraad per 1 januari 2023, dan bestaat er nog een aanvullende behoefte in deze categorie in Roermond. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wordt het initiatief van 4 vrijstaande woningen daarom passend geacht.

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

Op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (hierna: de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage), vastgesteld door de raad op 16 februari 2012, is onderhavig perceel gelegen buiten maar aansluitend aan de vastgestelde stedelijke contour. In de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage zijn gebieden buiten de contour aangewezen waar woningbouw gezien de aard van het gebied aanvaardbaar wordt geacht. Woningbouw is dan ook mogelijk binnen de zogenoemde linten en clusters, en aansluitend aan de contour, mits de ontwikkeling daar ruimtelijk aanvaardbaar is en sprake is van een kwaliteitsbijdrage ten behoeve van het buitengebied. Onderhavige planlocatie is gelegen aansluitend aan de contour. Dit betekent dat woningbouw op deze locatie op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage aanvaardbaar is.

Conform paragraaf 4.8 van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage geldt bij solitaire woningbouwontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage van €100,- per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor woonkavels in het buitengebied wordt in de regel een oppervlakte gehanteerd van minimaal 500 m², wat neerkomt op een bijdrage van €50.000,- per te realiseren woning.

Hier staat tegenover dat het bestaande pand wordt gesloopt ten behoeve van onderhavig plan. Op grond van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage kan de bijdrage ook (gedeeltelijk) worden geleverd in

natura, in dit geval door het bestaande pand te slopen. Hierbij geldt op grond van de Structuurvisie een bedrag van €25,- per m² te slopen opstal. Dit bedrag wordt verrekend met de te leveren bijdrage.

In een nog te sluiten overeenkomst met de initiatiefnemer zullen de concrete afspraken hierover, inclusief de hoogte van de bijdrage, worden vastgelegd. Per mail van 20 januari 2023 is reeds gecommuniceerd dat voornoemde bijdrage aan de orde is en dat de concrete afspraken hierover in de formele procedure worden vastgelegd in een overeenkomst.

Ecologie

Uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) blijkt dat in de omgeving in ieder geval verschillende vleermuissoorten zijn waargenomen. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij verdere planvorming. Tevens dient met onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt of, en zo ja welke, andere beschermde soorten zich hier bevinden. Dit speelt temeer nu het bestaande pand dat wordt gesloopt reeds meerdere jaren leegstaat en in verval aan het raken is. Dat maakt het gebouw namelijk toegankelijker voor (beschermde) diersoorten.

Door de omvang en locatie van het plan (nabij het Roerdal) dient tevens te worden getoetst welke gevolgen het plan heeft voor gebiedsbescherming met betrekking tot Natura 2000. Derhalve dienen met toepassing van de AERIUS-calculator stikstofberekeningen te worden uitgevoerd voor zowel de bouw- als gebruiksfase.

Ten slotte laat de provinciale Atlas Limburg zien dat het plan is gelegen in de zogenoemde 'goudgroene natuurzone'. De atlas geeft bij het beheertype 'Kruiden- en faunarijk grasland'. Wanneer activiteiten plaatsvinden bij goudgroene natuurzones, dan mag een plan niet de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit wordt nadrukkelijk opgemerkt als mogelijke belemmering c.q. beperking voor het plan. Alle regels hierover zijn terug te vinden in de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'.

Openbare ruimte

In het kader van (beheer) openbare ruimte wordt initiatiefnemer gewezen op de voorwaarden die gelden vanuit verlichting, ondergrondse inrichting, water/riolering, afvalinzameling en verkeer/parkeren. Specifiek ten aanzien van verkeer/parkeren geldt het volgende.

De planlocatie is gelegen langs de Heinsbergerweg, met tussen het perceel en de Heinsbergerweg een fietspad. Tevens is aan de overzijde van het perceel het woningbouwplan "Melickerveld" voorzien. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de verdere planontwikkeling. Daarbij wordt voornamelijk aandacht gevraagd voor de ontsluiting van onderhavig plan op de Heinsbergerweg, mede in relatie tot de ontwikkeling "Melickerveld".

Er dient dus rekening te worden gehouden met de beoogde ontsluiting van Melickerveld op de Heinsbergerweg. Gelet op de verkeersveiligheid dienen er tevens zo min mogelijk uitritten ten behoeve van het plan te worden gerealiseerd. Een mogelijke oplossing hiervoor zou dan ook zijn om alleen de bestaande inrit aan de noordzijde van het perceel in stand te houden en deze te gebruiken als toegang tot de vier woningen via een soort 'ventweg' parallel langs het fietspad. Om te voorkomen dat auto's die proberen weg te rijden zich niet 'klem' rijden ten opzichte van auto's die het gebiedje inrijden, zou aan het begin van de inrit een verbreding kunnen worden voorzien waar de auto's op elkaar kunnen wachten (daarbij in ogenschouw nemende dat het aantal auto's dat hiervan gebruikmaakt beperkt en overzichtelijk zal zijn). Een gedetailleerde invulling hiervan kan op een later moment volgen, maar met deze uitgangspunten wordt het initiatief vanuit verkeerskundig oogpunt haalbaar geacht. Dit is ook reeds per mail van 17 juli 2023 richting initiatiefnemer gecommuniceerd.

In het kader van verkeersveiligheid moet eveneens worden gedacht aan het doorvoeren van wijzigingen aan de Heinsbergerweg om te komen tot een verkeersveilige verkeerssituatie. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan verkeersremmende maatregelen. Over de concrete maatregelen en (de verdeling van) de hiermee gemoeide kosten dienen in overleg nadere afspraken te worden gemaakt, ook gezien in relatie tot de ontwikkeling Melickerveld.

Met het realiseren van onderhavig bouwplan dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het plan dient dan ook te voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021 (hierna: de parkeernota). De locatie is op grond van de parkeernota gelegen in de 'overige kernen en buitengebied'. Conform bijlage 3 van de parkeernota geldt voor vier vrijstaande woningen dan ook een parkeerbehoefte van $(4 \times 2,4 =) 9,6$ parkeerplaatsen. Dit dient naar boven te worden afgerond tot 10 parkeerplaatsen. Initiatiefnemer dient inzichtelijk te maken dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen.

Overige (ruimtelijke) aspecten

Initiatiefnemer zal per brief tevens op de overige randvoorwaarden worden gewezen, onder meer op het gebied van bodemkwaliteit, akoestiek, milieu, externe veiligheid en openbare ruimte.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om in principe, onder voornoemde voorwaarden, medewerking te verlenen aan het buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan door middel van een (postzegel)bestemmingsplan voor het realiseren van maximaal vier vrijstaande woningen aan de locatie Heinsbergerweg 202 te Roermond.

Kanttekeningen en risico's

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

Historisch overzicht

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

In een ambtelijk gesprek dat op 26 april 2023 plaatsvond, is initiatiefnemer reeds gewezen op de (ruimtelijke) aspecten die in het voorliggende geval relevant zijn en de daarmee gemoeide onderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan dienen te worden uitgevoerd.

Over het principeverzoek heeft vooralsnog geen participatietraject plaatsgevonden. In de brief met principemedewerking zal initiatiefnemer nadrukkelijk worden verzocht om het plan in het kader van burger- c.q. buurtparticipatie af te stemmen met de bewoners van de buurt in het verdere proces.

Financiële gevolgen

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dient een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening met initiatiefnemer te worden gesloten. In deze overeenkomst wordt de tegenprestatie in het kader van de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond geregeld. Indien nodig, wordt hierin eveneens het verhaal van de gemeentelijke kosten geregeld van maatregelen aan de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat eventuele uit de te verlenen planologische medewerking voortvloeiende

planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen. Deze overeenkomst moet zijn gesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

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

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 – Principeverzoek Heinsbergerweg 202

Bijlage 2 – Conceptbrief principemedewerking aan initiatiefnemer