



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Realiseren garagepoort Heilige Geeststraat 7

Zaaknummer: 2024-00000822

Datum: 20 november 2024

Inleiding en samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een garagepoort op de Heilige Geeststraat 7.

Vanuit stedenbouwkundig- en cultuurhistorisch oogpunt wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van de garagepoort in het beschermd stadsgezicht. Daarnaast heeft ook de Adviescommissie omgevingskwaliteit zich negatief opgesteld ten opzichte van het bouwplan.

Onder het kopje Standpunt portefeuillehouders is beschreven waarom de portefeuillehouders de aanvraag wel vergunbaar achten.

Voorgesteld besluit

Het college wordt voorgesteld:

1. De aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van een garagepoort aan de Heilige Geeststraat 7 te Roermond te weigeren.

Toelichting voorstel

Aanvraag

Aanvrager heeft de wens om een garagepoort te realiseren op de begane grond, waar zij de auto kunnen parkeren, gezien zij de begane grond niet anderszins kunnen gebruiken. De winkelruimte staat leeg en verhuur of verkoop blijkt een onmogelijke opgave. Daarnaast geeft de aanvrager aan dat de ruimte niet als leefruimte kan worden gebruikt door het gebrek aan daglicht.

Beoordeling aanvraag

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Roermond'. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de bestemmingsvakken 'Centrum – 2', 'Waarde - Archeologie historische kern' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Het gebied is aangeduid met 'bouwvlak', 'detailhandel', en 'maximum goothoogte (m)=9.

Het plan is in strijd met het omgevingsplan, omdat er vanuit de bestemming '*Waarde - Beschermd stadsgezicht*' geen bebouwing mag worden opgericht.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' bevat mogelijkheden om met een omgevingsvergunning medewerking te verlenen aan het plan, mits (samengevat) de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld bepaald door onder andere de gevelafwerking. Daarnaast mogen de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden verkleind of kunnen worden verkleind.



Om te beoordelen of gebruik kan worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid hebben wij het volgende afgewogen:

Stedenbouw

Volgens het recent vastgestelde Gebiedsprofiel Binnenstad Roermond, dat in november 2023 door de raad is vastgesteld, kan er vanuit stedenbouwkundig geen goedkeuring worden gegeven voor dit plan. De Heilige Geestraat wordt namelijk beschouwd als een aanloopstraat richting het kernwinkelgebied. Dit zijn de straten in het centrum richting het kernwinkelgebied, zoals de Munsterstraat, Kloosterwandstraat en Brugstraat. Verkeerskundig is de inrichting van de straat ook gericht op het gebruik door voetgangers. Auto's zijn hier te gast.

Door het plaatsen van een garagepoort ontstaat er een gebrek aan de relatie met de openbare ruimte. Dit creëert een harde grens tussen privé en openbaar gebied. Daarnaast is er bezwaar op de functiewijziging van de betrokken locatie. Oorspronkelijk was de begane grond bedoeld voor winkel- of woonruimte, welke beide een positieve effecten hebben op de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Deze functies dragen bij aan een levendig en actief stadsbeeld, wat de sociale cohesie en het gebruik van de openbare ruimte bevordert. Het voorgestelde plan om de begane grond te gebruiken als een parkeerplaats of garage, doormiddel van een gevelwijziging, wijkt echter aanzienlijk af van de oorspronkelijke functie. Het vervangen van een actieve functie door een parkeerv functie leidt tot een afname van de stedenbouwkundige kwaliteit. Parkeerruimten of garages dragen niet bij aan de actieve uitstraling van de straat en kunnen de sociale interactie in het gebied verminderen. Dit soort wijzigingen kunnen bovendien precedentwerking hebben, wat betekent dat dergelijke veranderingen mogelijk andere vergelijkbare projecten aanmoedigen, wat de stedenbouwkundige samenhang van het gebied verder zou kunnen ondermijnen. Tot slot geldt dat de benedenverdieping van tal van andere panden aan dezelfde straatzijde ook in gebruik zijn als woonfunctie, waardoor er bijvoorbeeld vanwege gebrek aan lichtinval niet gezegd kan worden dat hier niet gewoond kan worden.

Gelet op het bovenstaande bestaan er stedenbouwkundige bezwaren om medewerking te verlenen aan het initiatief. De cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht worden onevenredig aangetast.

Adviescommissie omgevingskwaliteit

De Commissie heeft in haar vergadering van 30 september 2024 overeenkomstig de Verordening Adviescommissie omgevingskwaliteit Roermond, inzake de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een gevel binnen het rijksbeschermd stadsgezicht in een garagepoort op de locatie Heilige Geeststraat 7, 6041 GB te Roermond, het volgende advies aan het college van burgemeester en wethouders van Roermond ter kennisname gebracht:

Niet akkoord

Omdat het plan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De Commissie beoordeelt de voorgestelde ingreep als in ernstige mate beeld verstorend binnen het rijksbeschermd stadsgezicht. Niet alleen verdwijnt de relatie tussen het bouwwerk en haar omgeving, maar ook wordt het materiaal en de karakteristiek van het bestaande pand niet gerespecteerd. Daarnaast vermeldt de Nota Beeldkwaliteit dat er binnen een bijzonder welstandsgebied gestreefd dient te worden naar behoud en/of versterking van de karakteristiek en de samenhang van het gebied. Het voorliggende plan voldoet niet aan deze voorwaarden.



Conclusie

Op basis van de ambtelijke beoordeling en het advies van de Commissie wordt voorgesteld de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De individuele belangen van de aanvrager wegen niet op tegen de belangen vanuit beschermd stadsgezicht, stedenbouw en redelijke eisen van welstand.

Standpunt portefeuillehouder

De portefeuillehouder acht de aangevraagde omgevingsvergunning wel vergunbaar. Daarbij wordt met name belang gehecht aan het feit dat artikel 5 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' de parkeer/garagefunctie op de begane grond reeds toestaat. In zoverre ontbreekt dus ruimte om het initiatief principieel onwenselijk te achten. Het pand is gelegen aan een 'aanloopstraat' als bedoeld in het 'Gebiedsprofiel Binnenstad Roermond.' De wijziging treft dus niet het kernwinkelgebied, een eventueel precedent wordt dan ook niet voor dit gebied geschapen. De aanloopstraten zijn in tegenstelling tot de straten in het kernwinkelgebied gemengd met wonen en winkels, waardoor de aanpassing hier denkbaar is. Buiten haar locatie heeft het pand ook bijzondere kenmerken, zo is het pandfront in kwestie smal en is er behoudens via de voorgevel geen natuurlijk daglicht vanuit de achter- en zijgevels op de begane grond. Met deze redenen is het pand ook weinig courant gebleken als winkel- of woonruimte. Daarbij komt dat er een minimale ingreep benodigd is voor het verwezenlijken van het gewenste initiatief. Het casco van de opstal wordt hierbij niet aangetast, dit verbijzonderd deze casus des te meer. Ten slotte is er bij het naburig pand ook een vergunning afgegeven voor garagepoorten.

De portefeuillehouder acht het belang van het gebruik en invulling van de begane grond in deze zwaarder wegend dan het in stand houden en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de Heilige Geeststraat.

Hoewel de portefeuillehouder geen bezwaar heeft tegen het initiatief, dient het advies van de Commissie omgevingskwaliteit verder worden uitgewerkt met extra aandacht voor detaillering en het kleur- en materiaalgebruik alvorens de vergunning wordt verleend.

Afwijken

Uw college heeft ruimte om van het ambtelijk advies en het advies van de Commissie omgevingskwaliteit af te wijken:

Artikel 22.29 lid 2 sub b van het omgevingsplan dat het bevoegd gezag (in casu: uw college) de bevoegdheid heeft om van een negatief welstandsadvies af te wijken. In artikel 22.29 lid 1 van het van het omgevingsplan is namelijk bepaald aan welke beoordelingsregels moet worden getoetst. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, tenzij op grond van lid 2 sub b het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.



Procedure en termijnen

Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Met de aanvrager is met wederzijds goedkeuren afgesproken dat het termijn is opgeschort tot 19 november 2024.

Overige vergunningen/ meldingen

Niet van toepassing

Kanttekeningen en risico's

Als besloten wordt om de omgevingsvergunning te verlenen, dient er rekening te worden gehouden dat er precedentwerking ontstaat en er meer van deze garagepoorten in de aanloop straten worden aangevraagd.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Verzoekformulier
- Bijlage 2 - Foto vooraanzicht
- Bijlage 3 - Advies van Adviescommissie omgevingskwaliteit
- Bijlage 4 - Huidige situatie foto met deur
- Bijlage 5 - Toelichting bij gekozen garagedeur en kleurkeuze
- Bijlage 6 - Ontwerp en materialisatie
- Bijlage 7 - Bestaande en nieuwe toestand tekening
- Bijlage 8 - Concept weigeringsbesluit
- Bijlage 9 - Aanvraagformulier vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 10 - Aanvraagformulier vervolg vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 11 - Memo bij vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 12 - Reguliere bouwvergunning vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 13 - Tekening plattegrond vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 14 - Voorstel aan de Directeur bij vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 15 - Tekening gevel vergunde garagepoort naastgelegen pand
- Bijlage 16 - Situatiekaart bij vergunde garagepoort naastgelegen pand