

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwikkeling Quartier Latiers

Zaaknummer: 44774-2019

Datum: 31 augustus 2020

Inleiding

Principeverzoek

Per brief d.d. 31 mei 2019, ingekomen op 6 juni 2019, is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 10 appartementen met lift, 2 grondgebonden 0-tredewoningen en 3 rijwoningen aan de Dokter Leurszijstraat ong. te Roermond (Quartier Latiers). Onderdeel van het principeverzoek is een stedenbouwkundig plan voor de locatie.

Wij stellen voor in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief door middel van een Wabo-projectbesluit (omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing, uitgebreide procedure). Dit voorstel wordt aan uw college voorgelegd nu in de formele procedure een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist is.

U wordt voorgesteld:

1. in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 10 appartementen met lift, 2 grondgebonden 0-tredewoningen en 3 rijwoningen aan de Dokter Leurszijstraat ong. te Roermond, door middel van een Wabo-projectbesluit;
2. initiatiefnemer te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Wij lichten ons voorstel hierna verder toe.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Het ingediende principeverzoek ziet op de realisatie van 10 appartementen met lift, 2 grondgebonden 0-tredewoningen en 3 rijwoningen aan de Dokter Leurszijstraat ong. te Roermond (Quartier Latiers). Het project is gesitueerd aan de rand van het centrum van Roermond. Het perceel is in gebruik geweest door het bedrijf Latiers dat natuursteen bewerkte en verwerkte. Dit perceel staat al geruime tijd leeg. Het café (Café Braam) is nog in gebruik. De bovenwoning van dit pand niet meer. De locatie vormt een mooie verbinding tussen de omgeving ECI / Roerdelta en de binnenstad. Inzake het plan heeft een participatietraject plaatsgevonden. Dit wordt onder het kopje "Participatie" verder toegelicht. Tevens maakt de realisatie van een fysieke verbinding tussen het projectgebied en de Lindanussingel onderdeel uit van onderhavig project.

Bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Roer en Hambeek'. Aan onderhavig verzoek zou wel medewerking kunnen worden verleend door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (het zogenaamde Wabo-projectbesluit). Na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging stellen wij voor medewerking te verlenen aan het verzoek onder de randvoorwaarden die onder het kopje "Afwegingen" ter sprake komen.

Afwegingen

Participatie

Op 20 januari 2020 en 17 februari 2020 hebben inzake onderhavig planvoornemen participatiebijeenkomsten plaatsgevonden in de Tuinzaal van het Stadhuis. Middels een bewonersbrief zijn (205 adressen) bewoners en ondernemers van de wijk Roerzicht uitgenodigd. Tevens zijn Stichting Ruimte, Stichting Burgerparticipatie Roermond, BIZ Binnenstad, ECI, brouwerij en raads- en commissieleden uitgenodigd.

Het doel van deze bijeenkomsten was in gesprek gaan met omwonenden over het plan van de initiatiefnemer. Alle aanwezigen hebben kunnen meedenken over hoe dit plan het beste past in de omgeving, binnen de beleidsmatige en juridische kaders van de gemeente. De architect van de initiatiefnemer heeft tijdens beide bijeenkomsten een toelichting gegeven op het plan. Van deze twee bijeenkomsten is een participatieverslag gemaakt, zie bijlage. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan aangepast naar het plan zoals nu voorligt. Verder hebben initiatiefnemer en Stichting Burgerparticipatie Roermond onderling afspraken gemaakt zodat Café Braam kan blijven voortbestaan, het pand wordt opgeknapt en de daarbij behorende beugelbaan wordt vernieuwd.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig

Het bouwplan is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt passend op de locatie. Volgens het geldende bestemmingsplan is op de huidige locatie reeds een bedrijf in de categorie 1 en 2 toegestaan. De beoogde woonfuncties passen beter in de woonomgeving dan de huidige bedrijfsfunctie. Een goed woon- en leefklimaat kan, door deze transformatie van functie, worden gewaarborgd. Tevens bestaan er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren ten aanzien van de situering en de bouwmassa van de nieuwbouw.

Ten aanzien van de gevelbeelden van de grondgebonden woningen kan nog een kwalitatieve verbetering plaatsvinden. Dit zal nader dienen te worden beoordeeld bij de uitgewerkte tekeningen in het vervolgproces (tevens dienen de tekeningen te worden beoordeeld door de Commissie Beeldkwaliteit).

In het plan is een natuurstenen trap getekend in de openbare ruimte. De aanleiding voor deze trap komt voort uit het participatieproces. Tijdens dit proces bleek dat de omgeving de wens heeft om Café Braam en de daarbij behorende beugelbaan te behouden. De initiatiefnemer en de omgeving zijn overeengekomen dat de initiatiefnemer zorgt dat het café op de huidige plek kan blijven voortbestaan en de omgeving een nieuwe beugelbaan gaat aanleggen. Vervolgens heeft de omgeving de wens uitgesproken dat er een trap wordt aangelegd waardoor een extra positieve uitstraling voor dit project wordt gecreëerd. Behalve deze uitstraling zorgt de trap volgens initiatiefnemer en omgeving voor de fysieke verbinding tussen het gebied ECI / Roerdelta en de binnenstad. De verbinding van cultuur en woongenot met de levendigheid en beleving in de stad wordt hiermee versterkt. Hoewel de aanleg van de trap in randvoorwaardelijke zin niet noodzakelijk is voor de realisatie van het initiatief, kan dit uitgangspunt worden onderschreven..

De trap zal nader dienen te worden beoordeeld bij de uitgewerkte tekeningen in het vervolgproces. Deze trap moet voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen.

Volkshuisvesting

Het initiatief past binnen de volkshuisvestelijke kaders: in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, die op 4 juli 2019 is vastgesteld, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd en zijn afspraken gemaakt over de maximale planvoorraad voor woningbouw. Uit de actualisatie van de planvoorraad per 1 januari 2019 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond en dat er daarom in principe geen behoefte meer is aan nieuwe woningbouwplannen. Het toevoegen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad is hiermee niet uitgesloten. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de structuurvisie en de daarin per

segment opgenomen behoefte gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment.

Er bestaat per 1 januari 2020 in het stedelijk gebied een tekort aan appartementen met lift van ca. 540, waarbij echter Roerdelta fase II (maximaal 400 woningen, naar verwachting voor het merendeel appartementen) niet is meegeteld. De resterende ruimte van ca. 65 appartementen met lift zou bij voorkeur moeten worden ingezet voor projecten van transformatie van bestaand vastgoed. Dit plan van 10 appartementen met lift betreft geen transformatie van bestaand vastgoed, maar maakt wel onderdeel uit van een stedelijk vernieuwingsplan. Daarmee is er ruimte voor deze 10 appartementen met lift. Voor wat betreft de overige 5 woningen gaat het om 2 grondgebonden 0-tredewoningen en 3 rijwoningen. Uit de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 komt naar voren dat er een overschot bestaat aan dit laatste type woningen. Er bestaat wel een tekort aan grondgebonden 0-tredewoningen. 12 van de 15 woningen passen daarmee binnen het volkshuisvestelijk kader. Ten aanzien van de overige 3 woningen kan het volgende worden gesteld.

Op 31 januari 2017 heeft uw college besloten de wijze van beoordeling van nieuwe bouwplannen aan te scherpen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine plannen (particulier initiatief 1 of 2 woningen) en grote plannen (meer dan 2 woningen, projectontwikkelaars). Het initiatief betreft een groter plan, waarvoor volgens uw besluit van 31 januari 2017 moet gelden dat het plan een bijzonder aard heeft. Het plan betreft een stedelijk vernieuwingsplan dat leidt tot verhoging van de ruimtelijk kwaliteit van dit gebied. In uw besluit van 31 januari 2017 is in bijzondere gevallen de mogelijkheid voor het toepassen van maatwerk benoemd.

Van de 15 te realiseren woningen passen er 12 binnen het volkshuisvestelijk kader. Ten aanzien van de overige 3 woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geconcludeerd dat deze woningen (gelet op de beschikbare ruimte) niet kunnen worden gerealiseerd als 0-treden woningen. Binnen de beschikbare ruimte is door initiatiefnemer naar het maximale aantal 0-treden woningen gestreefd. Tevens is het van belang dat er sprake is van een kwalitatieve transformatie, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen. Om deze reden kan in casu maatwerk worden toegepast. Initiatiefnemer wordt gevraagd om aandacht te schenken aan de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Het uitgewerkte bouwplan zal bij de formele aanvraag nader worden beoordeeld op details.

Groen

In de aangeleverde situatietekeningen zijn geen bomen weergegeven en is ook geen degelijke groenstructuur tussen de Bisschop Lindanussingel en de woningen aanwezig. De Bisschop Lindanussingel is een doorgaande groenstructuur die behouden dient te blijven. Het inpassen van de woningen aan de achterzijde door middel van groen is een voorwaarde die dient te worden meegenomen in de verdere uitwerking van het planvoornemen.

Beheer Openbare Ruimte

Op onderhavige locatie zijn een aantal monumentale bomen aanwezig. Bij de formele aanvraag dient te worden aangetoond dat de nieuwbouw geen belemmering zal vormen voor deze bomen. Tevens dient te worden gemotiveerd hoe om wordt gegaan met de wateropgave. Hemelwater moet in principe op eigen terrein verwerkt worden. De trap dient conform de daarvoor geldende eisen te worden aangelegd. Hierbij valt te denken aan o.a. technische eisen, vormgeving, materialen, gebruik openbare ruimte en toegankelijkheid voor mensen met een beperking.

Parkeren

Bij het wijzigen van het gebruik dient voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig te zijn om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2014'. Op basis hiervan zijn voor de wooneenheden afgerond 27 parkeerplaatsen nodig. De aansluiting met de bestaande openbare ruimte is in de aangeleverde tekeningen nog niet voldoende duidelijk. Dit dient in de verdere uitwerking te worden meegenomen, met name de aantakking van de fietsverbinding met de Bisschop Lindanussingel.

Procedure omgevingsvergunning

Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, het zogenaamde Wabo-projectbesluit. Conform artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (Bor) en het raadsbesluit 2017/053/2 van 13 juli 2017 moet ten aanzien van het bouwplan aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen ex. artikel 2.27 Wabo j. 6.5 lid 1 Bor te worden gevraagd (het bouwplan ziet op het toevoegen van meer dan 10 woningen). Het is aan initiatiefnemer om een ruimtelijke onderbouwing met de noodzakelijke onderzoeken aan te leveren. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet een formele aanvraag worden ingediend.

De beslissing op het principeverzoek kan door middel van bijgevoegde conceptbrief aan initiatiefnemer worden meegedeeld. Aangezien enkel een principeverzoek is gedaan, staat thans geen bezwaar of beroep open. Deze rechtsbeschermingsmogelijkheden staan pas open indien wordt beslist op een formele aanvraag.

Kostenverhaal

Er zijn aanpassingen aan de openbare ruimte nodig in verband met het bouwplan. De kosten hiervan en andere gemeentelijke kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zal een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten. Er is grond van de gemeente nodig om het plan te kunnen realiseren. In deze overeenkomst zullen afspraken over de verkoop van deze grond worden opgenomen tegen een op basis van een taxatie te bepalen markconforme prijs. Aan de te verlenen planologische medewerking wordt de voorwaarde worden verbonden, dat eventuele hieruit voortvloeiende planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiervoor zal een regeling in deze overeenkomst worden opgenomen.

Er dient overeenstemming te zijn over deze overeenkomst voor de start van de planologische procedure. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over deze overeenkomst, dan zal de gemeente de kosten verhalen op basis van een exploitatieplan. Dit betekent, dat de kosten worden verhaald door aan de te verlenen omgevingsvergunning de voorwaarde te verbinden dat een exploitatiebijdrage aan de gemeente moet worden betaald.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Communicatie en participatie

Onder het kopje "Participatie" is al ingegaan op het participatieproces dat heeft plaatsgevonden. Communicatie over het project is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Indien zicht is op de haalbaarheid zullen stakeholders bij de planvorming worden betrokken. De portefeuillehouder zal de commissie Ruimte informeren middels een commissie-informatiebrief.

Financiële gevolgen

Onderhavig voorstel heeft vooralsnog geen financiële consequenties.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Principeverzoek d.d. 31 mei 2019
- Stedenbouwkundig plan
- Conceptbrief aan initiatiefnemer
- Participatieverslag bijeenkomsten Q1-2020