



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: realiseren 55 appartementen Willem II Singel 1-3 te Roermond

Zaaknummer: 125787-2022

Datum: 19 januari 2023

Inleiding en samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 55 koopappartementen op de Willem II Singel 1-3 (voormalige ING gebouw). Gezien de lokale (en landelijke) vraag naar woningen is voor deze locatie volop ingezet op het realiseren van woningen voor een specifieke doelgroep, namelijk: starters en 1 of 2-persoonshuishoudens. Op korte afstand van de locatie liggen veel belangrijke voorzieningen voor woningbouw. Het centrum ligt binnen handbereik. De nabijheid van het station zorgt voor een goede bereikbaarheid met OV en de ringweg zorgt voor een goede ontsluiting met de auto. Het geheel maakt het tot een meer stedelijk woonmilieu.

Nu het aangevraagde bouwplan rechtstreeks is toegestaan op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, vanuit erfgoed - in het kader van het beschermd stadsgezicht - positief wordt geadviseerd over het bouwplan én door de Commissie Beeldkwaliteit (hierna: Commissie) positief wordt geadviseerd over het bouwplan, is er geen sprake van een weigeringsgrond voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Vanwege de politieke gevoeligheid van dit dossier is in overleg met de portefeuillehouder ervoor gekozen om het voorgenomen besluit aan uw college voor te leggen.

Voorgesteld besluit

Uw college wordt voorgesteld:

1. De aangevraagde omgevingsvergunning voor de realisatie van 55 appartementen aan de Willem II Singel 1-3 te Roermond te verlenen.

Toelichting voorstel

De ingediende aanvraag ziet op het realiseren van 55 koopappartementen aan de Willem II Singel 1-3 (voormalig ING gebouw) voor de doelgroep starters en 1 of 2-persoonshuishoudens.

Bestemmingsplan Binnenstad Roermond

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' staat het toevoegen van woningen op deze locatie toe.

Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur en ministudio's

Het paraplubestemmingsplan stelt dat een woning een minimale gebruiksoppervlakte van 60 m² moet hebben, waar in onderhavig plan aan wordt voldaan (zie bijlage 1 kerngetallen).

Advies Erfgoed i.k.v. Beschermd stadsgezicht

Vanuit het oogpunt van beschermd stadsgezicht wordt positief geadviseerd op het bouwplan. De betreffende locatie bevindt zich binnen het beschermde stadsgezicht. De gepresenteerde massastudie (drie lagen plus een kap) is akkoord, omdat deze aansluiting zoekt en vindt bij de bestaande volumes in de directe omgeving.

Stedenbouwkundig

De hoek leent zich voor een robuust vormgegeven gebouw. Stedenbouwkundig gezien is dit een goed ingepast gebouw. Ook is de kap vorm hier gewenst om het gebouw te laten passen in het straat- en bebouwingsbeeld van de Willem II Singel.

Advies Commissie

De Commissie heeft in haar vergadering van 19 december 2022 het bouwplan getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2015.

De Commissie spreekt haar waardering uit voor het feit dat er door de architect rekening is gehouden met de linker belending en de historische omgeving. De toe te passen natuurlijke gevelmaterialen (gebakken steen), het metselen in vlaams verband en het toepassen van diepe negges geven hier eveneens blijk van.

Locatie bezoek Commissie

Vanwege de zeer belangrijke zichtlocatie van het project heeft de Commissie op 30 mei 2022 de locatie bezocht.

Advies Economie

Op 21 september 2022 heeft Economie het plan beoordeeld. Wonen is toegestaan op basis van het bestemmingsplan, waardoor advies vanuit Economie niet van toepassing is.

Juridisch kader

Het bouwplan past binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan en paraplubestemmingsplan bieden. Om die reden dient louter getoetst te worden aan het limitatief-imperatief stelsel, zoals neergelegd in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Dit artikel bepaalt dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
- niet aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening;
- er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van de provincie of het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12 Wabo;
- er sprake is van strijd met de redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het bouwplan is getoetst aan bovenstaande toetsingsgronden. Nu zich geen weigeringsgronden voordoen, dient de omgevingsvergunning te worden verleend. Binnen dit toetsingskader is namelijk geen ruimte voor een belangenafweging of een toetsing aan alternatieven.¹

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Zo heeft de Commissie op 19 december 2022 een positief advies gegeven. Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, mag hij afgaan op dat advies, nadat hij is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien er een advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie wordt overgelegd dan wel concrete

¹ Zie bijvoorbeeld rechtbank Overijssel van 3 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:4552, r.o. 10.

aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren worden gebracht.² Nu er geen aanknopingspunten zijn voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering en de conclusies daarop, zal het advies van de Commissie aan de omgevingsvergunning ten grondslag worden gelegd.

Afwegingen

Op grond van bovengenoemde juridisch kader is geen sprake van een weigeringsgrond en dient de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' te worden verleend.

Procedure en termijnen

Op de aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Uiterlijk op 28 januari 2023 dient een beslissing op de aanvraag te worden genomen. Overschrijding van de beslistermijn heeft tot gevolg dat een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaat overeenkomstig de aanvraag.

Overige vergunningen/ meldingen

Initiatiefnemer dient nog een sloopvergunning aan te vragen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - Kerngetallen

Bijlage 2 - Presentatie

Bijlage 3 - Advies Commissie beeldkwaliteit 19 december 2022

² Zie bijvoorbeeld ABRvS 15 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:284.