

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

**Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning
hotelontwikkeling Jazz City**

Zaaknummer: 37188-2020

Inleiding

Op 2 april 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebouw 'Baton Rouge' in het plangebied Jazz City. Dit gebouw zal bestaan uit outletwinkels, een hotel met bijbehorende leisure- en horecafuncties, 41 appartementen en een parkeergarage.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het zogenaamde Wabo-projectbesluit.

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij voorafgaand aan vergunningverlening geen VVGB vereist is. Omdat de aanvraag niet valt onder de gevallen zoals opgenomen in de lijst, en het aangevraagde bouwplan in principe ruimtelijk en beleidsmatig passend is op de betreffende locatie, stellen wij voor om de raad voor te stellen een (ontwerp) VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Beschrijving aanvraag

Het aangevraagde gebouw zal zoals aangegeven bestaan uit outletwinkels, een hotel met bijbehorende leisure- en horecafuncties, en 41 appartementen. Onder het gebouw wordt een parkeergarage gerealiseerd. In bijlage 3 van dit voorstel is de ligging van het bouwplan aangeduid in het huidige stedenbouwkundig plan Jazz City.

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Het bestemmingsplan 'Jazz City' bevat namelijk geen rechtstreekse planologische titel voor het realiseren van het hotel. Daarnaast staat het bestemmingsplan de beoogde woningbouw op de projectlocatie niet toe (het aantal woningen is wel in overeenstemming met het bestemmingsplan). De overige beoogde functies in het gebouw zijn rechtstreeks passend in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Jazz City, en het huidig stedenbouwkundig plan Jazz City

In het originele stedenbouwkundige plan voor Jazz City, dat ten grondslag lag aan het huidige bestemmingsplan, is rekening gehouden met een mogelijke hotelontwikkeling op de kop van dit gebied. Het bestemmingsplan voorziet op deze locatie in een wijzigingsbevoegdheid, waarmee onder voorwaarden medewerking zou kunnen worden verleend aan een hotel dat bestaat uit maximaal 138 kamers.

Uw college heeft op 30 januari 2018 een aangepast stedenbouwkundig plan voor Jazz City geaccordeerd. In dit aangepaste (huidige) stedenbouwkundig plan is de ligging van de potentiële hotellocatie gewijzigd. Op de 'originele' locatie wordt in de zomer van 2020 de woontoren 'Manhattan'

opgeleverd. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet op de nieuwe, gewijzigde locatie. Dit betreft nu gebouw B, 'Baton Rouge'. Door deze gewijzigde locatie kan de bezoeker vanuit het Designer Outlet Roermond (hierna: DOR) op een aantrekkelijke en logische wijze richting Jazz City en (het water van) de haven worden geleid. Door de aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan gaat het DOR natuurlijker over in Jazz City en vindt er een betere aanhaking met plaats met het bestaande Kazerneplein. Hierbij is ook meer ruimte gereserveerd voor groen en een goede overgang van de openbare ruimte naar de boulevard en de haven.

De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan is geografisch begrensd, en heeft geen betrekking op de nieuwe hotellocatie. Om deze reden kan ten behoeve van de hotelontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, en zal ten behoeve van het initiatief met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Een hotelontwikkeling in Jazz City is vanuit ruimtelijk oogpunt echter nog steeds passend (om deze reden is ook in het aangepaste stedenbouwkundige plan rekening gehouden met de realisatie van een hotel).

Zoals aangegeven zijn aan de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- er moet worden aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan een hotel;
 - de totale maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 9.250 m²;
 - het aantal hotelkamers mag ten hoogste 138 bedragen;
 - in ondergeschikte mate (maximaal 15% van te realiseren gebouw) kunnen wellnessvoorzieningen worden toegestaan;
 - in ondergeschikte mate (maximaal 15% van te realiseren gebouw) kan horeca tot en met categorie 2 worden toegestaan;
 - de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf NAP, mag niet meer dan 65,50 meter mag bedragen.
- Uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan (zie ook hierna).

Regionale afstemming en Nota Hotel en Bed & Breakfast in Roermond

In het verlengde van bovenstaande, geldt ten aanzien van het aantonen van een actuele regionale behoefte (de eerste voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid), dat de hotelontwikkeling regionaal is afgestemd conform de bestuursafspraken welke zijn opgenomen in de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Midden Limburg (SML).

Deze afstemming heeft plaatsgevonden op basis van een behoefteraming die aanvrager en exploitant hebben overgelegd. Uit deze behoefteraming blijkt tevens dat voldaan wordt aan de Nota Hotel en Bed & Breakfast in Roermond. Uit deze nota volgt dat slechts medewerking kan worden verleend aan nieuwe hotelinitiatieven, waarvan is aangetoond dat deze zullen leiden tot marktverruiming. De focus van het aangevraagde hotel richt zich op de Aziatische reiziger die in groepen / met groepsreizen reist. In de behoefteraming is onderbouwd dat het hotel initiatief leidt tot marktverruiming.

Aanvrager heeft een concept ruimtelijke onderbouwing overgelegd, waaruit blijkt dat de uitbreiding past binnen de geldende beleidskaders, en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De concept ruimtelijke onderbouwing is ter informatie als bijlage opgenomen bij het raadsvoorstel.

Verklaring van geen bedenkingen

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de raad categorieën van gevallen vastgesteld

(2017/053/2) waarbij geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Volgens deze lijst is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist voor de realisatie van nieuwe horeca met een brutovloeroppervlak (bvo) van minder dan 1.500 m². Het bvo van het hotel is groter dan 1.500 m². Er is daarom een VVGB vereist.

Wij stellen voor de raad voor te stellen om een ontwerp-VVGB ten aanzien van de aanvraag af te geven, en daarbij tevens reeds te besluiten dat, indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend. Dit heeft als voordeel dat de raad niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over de ongewijzigde VVGB.

Procedure

Dit alles leidt tot de volgende procedure:

- de raad geeft een ontwerp-VVGB af en besluit dat indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp- omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB kan worden geacht definitief te zijn verleend;
- wanneer de raad de ontwerp-VVGB heeft afgegeven, kan conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) verdere besluitvorming op de aanvraag plaatsvinden. Bij een ontwerp-omgevingsvergunning wordt tevens de ontwerp-VVGB van de raad ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het indienen van zienswijzen;
- indien geen zienswijzen worden ontvangen wordt de VVGB geacht definitief te zijn verleend. Indien er wel zienswijzen worden ontvangen wordt aan de gemeenteraad een voorstel aangaande de definitieve VVGB voorgelegd, rekening houdend met deze zienswijzen;
- uw college besluit omtrent de verlening van de omgevingsvergunning, rekening houdend met het standpunt van de raad.

Kanttekeningen en risico's

Aanvrager heeft ervoor gekozen om het bouwplan in twee fases aan te vragen. Dit betekent dat indien positief op voorliggende aanvraag wordt beslist, vervolgens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aan de orde is.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van de (ontwerp) omgevingsvergunning is de wettelijke procedure als opgenomen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsvoorstel

Bijlage 2 - concept raadsbesluit

Bijlage 3 - uitsnede aangepast stedenbouwkundig plan Jazz City

Bijlage 4 - concept ruimtelijke onderbouwing