

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Realiseren appartementen Voorstad Sint Jacob 74

Zaaknummer: 4027-2022

Datum: 19 april 2022

Inleiding

Op 4 januari 2022 is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van appartementen aan de Voorstad Sint Jacob 74 te Roermond.

In het pand is nu een kinderopvang gevestigd. De bedoeling is dat de kinderopvang gaat verhuizen naar een nieuw te realiseren aanbouw achter het witte kerkje. Het huidige pand wordt dan gesloopt en op deze locatie wil verzoeker 6 appartementen realiseren.

Voor deze locatie is in 2019 al een principeverzoek ingediend. Aan dit principeverzoek is op 10 maart 2020 geen medewerking (in mandaat) verleend omdat het toen ingediende plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk was. Aan een verzoek om heroverweging van het besluit van 10 maart 2020 is op 25 augustus 2020 door uw college ook geen medewerking verleend om stedenbouwkundige redenen en ook gezien vanuit het beschermd stadsgezicht.

Voorstel

Het college heeft besloten:

1. geen principemedewerking te verlenen aan de bouw van appartementen aan de Voorstad Sint Jacob 74 te Roermond;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Beoordeling

Bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan "Maasoevers" en heeft de enkelbestemming "Maatschappelijk" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Beschermd stadsgezicht" en "Waarde – Archeologie". Tevens heeft het perceel de aanduiding bouwvlak. Volgens de bouwregels van de bestemming "Maatschappelijk" mag de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen.

De woonfunctie is binnen de bestemming maatschappelijk niet toegestaan. Het plan past daarom niet in het bestemmingsplan.

Ook geldt het bestemmingsplan "Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's". Volgens dit bestemmingsplan geldt voor de locatie de gebiedsaanduiding "overige zone - regulering kamerwoningen". Dit betekent dat geen nieuwe kamerverhuurpanden zijn toegestaan.

Omdat het plan ziet op het realiseren van zelfstandige woningen volgen er geen belemmeringen vanuit het paraplubestemmingsplan.

Volkshuisvesting

Het plan betreft het realiseren van appartementen met lift. Het plan is getoetst aan de Structuurvisie wonen Midden Limburg 2018-2021 (hierna: de structuurvisie). Uit de structuurvisie blijkt dat er in Roermond nog behoefte bestaat aan (huur/koop) appartementen met lift.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zou medewerking kunnen worden verleend aan het plan.

Stedenbouwkundig

In de bij het principeverzoek ingediend presentatie staan geen goot- en bouwhoogtes. Ook mist er een situatietekening met maatvoeringen. Het is dus onduidelijk wat de rooilijn is en de afstanden tot de naburige percelen. Ook is de diepte van het pand niet duidelijk.

Uitgaande van eerder per e-mail toegestuurde tekeningen wordt ervan uitgegaan dat de goothoogte aan de voorzijde van het pand 7,5 meter is. De bouwhoogte van de tweede verdieping is 11 meter. In de bij het principeverzoek ingediende visualisatie is nog een extra opbouw (dus derde verdieping) opgenomen. Dit zou inhouden dat de bouwhoogte nog hoger uitvalt, geschat wordt rond de 14 meter.

Stedenbouwkundig gezien is het gepresenteerde plan te hoog, zowel wat betreft de goot- als bouwhoogte. Een nieuw gebouw zal zich moeten voegen in het straat- en bebouwingsbeeld in de directe omgeving. Dit bebouwingbeeld bestaat voornamelijk uit een gebouw van twee lagen met een goot op circa 6 a 7 meter met daarboven een kapverdieping. Ook zal een gebouw moeten passen wat betreft rooilijn, maar ook wat betreft de beeldkwaliteit/gevelbeeld. Balkons aan de voorzijde passen niet in dit beeld. Ook wordt het gebouw iets naar achteren geschoven ten opzichte van de overheersende rooilijn. Maar hoeveel is uit de ingediende tekeningen niet duidelijk. Ook blijkt uit de plannen niet of er een half verdiepte parkeergarage aanwezig is. In de vorige plannen was dit wel het geval.

Stedenbouwkundig is het plan niet akkoord. Vooral de goot- en bouwhoogte zijn te hoog. De tweede verdieping moet een kapverdieping worden om te passen in het straat- en bebouwingsbeeld. Een extra derde verdieping is voor deze plek te hoog.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het advies:

- goothoogte maximaal 6 meter. Een iets hogere goothoogte naar 7 meter is bespreekbaar in het geval van een half verdiepte parkeergarage onder de voorwaarde van een goede en passende beeldkwaliteit;
- bouwhoogte maximaal 10 meter. In het geval van een half verdiepte parkeergarage is een hogere bouwhoogte bespreekbaar. Maar dit moet dat wel een kapverdieping zijn. Onbekend is de bouwhoogte van het voorliggende plan.
- een kapverdieping is verplicht omdat het gebouw anders teveel afwijkt van het straat- en bebouwingsbeeld ter plekke. Een terug gelegen plat afgedekte bouwlaag is dus stedenbouwkundig gezien niet passend in het straat- en bebouwingsbeeld.
- beeldkwaliteit moet passen. Balkons aan de voorzijde passen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet in het straat- en bebouwingsbeeld.
- onbekend is hoe het gebouw in de rooilijn staat. De gebouw zal om in de rooilijn te passen maximaal 2 tot 3 meter vanaf de voorste perceelsgrens moeten liggen.

Conclusie: stedenbouwkundig is het plan niet akkoord. Het advies is om de plannen aan te passen.

Beschermd stadsgezicht

Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. Een bouwplan kan alleen worden toegestaan wanneer dit het beschermde stadsgezicht niet onevenredig aantast door wezenlijke veranderingen in het stedenbouwkundig beeld, bepaald door situering, massa, kapvorm, hoogtematen etc.

Het voorliggende plan wijkt in zijn volume en vormgeving sterk af van de overige bebouwing in het straatbeeld. Het te realiseren gebouw is samengesteld uit een drietal bouwvolumes die elk op zich hoger zijn dan de aanpalende gebouwen. Gezamenlijk vormen ze een volume dat aanmerkelijk groter en gedrongener is dan dat van de buurpanden. Daarbij hebben deze volumes platte daken terwijl de overige bebouwing spitse zadeldaken heeft. Gezien dit alles moet geconcludeerd worden dat uitvoering van het plan het stadsgezicht onevenredig zal aantasten.

Overige aspecten

Omdat het plan stedenbouwkundig en vanuit het beschermd stadsgezicht niet akkoord is, is het plan niet getoetst op aspecten als onder meer bodem, geluid en parkeren.