

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Sloop en nieuwbouw woningen Heinsbergerweg 170-172

Zaaknummer: 160470-2021

Datum: 13 juli 2023

Inleiding

Principeverzoek

Per brief ingekomen op 3 december 2021, heeft verzoeker een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 25 appartementen met lift op het adres Heinsbergerweg 170-172 te Roermond. In de huidige situatie zijn hier twee bedrijfswoningen met detailhandel aanwezig. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw worden gerealiseerd. Aan de achterzijde worden op eigen terrein 37 parkeerplaatsen gecreëerd.

In dit voorstel wordt nader onderbouwd waarom geadviseerd wordt principe medewerking te verlenen aan een buitenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan. 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, onder voorwaarden, aan de realisatie van maximaal 25 appartementen met lift op het adres Heinsbergerweg 170-172 te Roermond, door middel van een uitgebreide procedure;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Het ingediende principeverzoek ziet op de realisatie van 25 appartementen met lift op het adres Heinsbergerweg 170-172 te Roermond. In de huidige situatie zijn hier twee bedrijfswoningen met detailhandel (DG scooters) aanwezig. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw worden opgericht. De situatietekeningen zijn gewijzigd ten opzichte van de eerste tekeningen behorende bij het principeverzoek. De tekeningen waarop het principeverzoek is gebaseerd (d.d. 16 april 2023) zijn opgenomen als bijlage 1b.

De nieuwbouw bestaat uit twee appartementencomplexen. Eén complex wordt aan de Heinsbergerweg gesitueerd en één complex op het achterterrein (dit complex is dan ook lager gelegen). Op de begane grond van het eerste complex worden 4 appartementen gerealiseerd en vervolgens 6 appartementen per laag (3 lagen in totaal). Op de begane grond van het tweede complex (4 lagen in totaal) zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Op de drie verdiepingen worden per laag 3 appartementen gerealiseerd. Beide complexen beschikken over een lift. Tussen de twee complexen wordt een binnentuin gerealiseerd. Er worden ook bergingen gerealiseerd. De oppervlakte van de bergingen bedraagt totaal 190 m². Op het dak van de bergingen is een grasdak voorzien. Daarnaast worden aan de achterzijde op eigen terrein 37 parkeerplaatsen gecreëerd.

De doelgroep is gericht op “vitale” senioren vanaf circa 60 jaar die graag willen wonen in een hechte gemeenschap. Het betreffen dan ook levensloopbestendige woningen. Er is geen zorgindicatie nodig

om hier te kunnen wonen. Indien zorg nodig is, zal er sprake zijn van het Scheiden van Wonen en Zorg, waarbij Thuiszorg-achter-de-voordeur wordt geleverd. De zorg wordt vergoed op basis van een Persoonsgebonden Budget (PGB-Wlz), een Modulair Pakket Thuis (MPT) danwel een Volledig Pakket Thuis (VPT). Daarbij wordt samengewerkt met een lokaal gevestigde Thuiszorgorganisatie. Er wordt ook een samenwerking aangegaan met De Zorggroep Noord-Limburg (gelet op de korte afstand tot Camillus).

Opgemerkt dient te worden dat in de toelichting van het verzoek wordt gesproken over een gezamenlijke ruimte. In de laatste tekeningen (d.d. 16 april 2023) waar dit principebesluit op is gebaseerd, is geen gezamenlijke ruimte weergegeven. Hierover is reeds contact opgenomen met verzoeker, dat wij in de verdere uitwerkingen graag zien waar de gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd in het plan. De aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte is namelijk meegenomen in de afweging, nu dit het project een extra kwaliteit geeft, omdat het daarmee tegemoet komt aan de behoefte aan geclusterd wonen.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Roerdal

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdal” en beschikt over de bestemming ‘Detailhandel’, de aanduiding ‘vrijwaringszone – tunnel’ en de maatvoering ‘maximum bouwhoogte (m)’=“10”. Onderhavig verzoek betreft de realisatie van nieuwe woningen (het betreffen planologisch gezien reguliere woningen nu geen sprake is van een verzorgingstehuis en dus een maatschappelijke functie). Zowel woningen als nieuwbouw is niet toegestaan binnen de bestemming ‘Detailhandel’, met uitzondering van een bedrijfswoning. Verder is het plan in strijd met de bouwregels, namelijk de maximale bouwhoogte. Gelet op de beoogde nieuwbouw is ook een strijdigheid aanwezig met de aanduiding ‘vrijwaringszone – tunnel’.

Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's

Binnen het herziene paraplubestemmingsplan “Kamerverhuur en ministudio's” (hierna: paraplubestemmingsplan) kent onderhavige locatie de gebiedsaanduiding “Overige zone – regulering kamerwoningen”. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan om kamerwoningen te realiseren. In casu worden geen kamerwoningen gerealiseerd. Wel dient te worden opgemerkt dat in de tekeningen (die zijn bijgevoegd als bijlage 1b) 8 ministudio's met een oppervlakte van 55 m² zijn opgenomen. De betreffende locatie is niet gelegen in een gebied waarin ministudio's zijn verboden volgens het paraplubestemmingsplan. Echter, grenst de betreffende locatie wel aan een dergelijk gebied. Alhoewel het aandeel ministudio's 8 ten opzichte van in totaal 25 appartementen betreft en de doelgroep gericht is op senioren die graag willen wonen in een hechte gemeenschap, zal verzoeker verzocht worden om het plan zodanig aan te passen dat er geen ministudio's meer aanwezig zullen zijn (hierover is reeds contact opgenomen met verzoeker).

Afwijkingsmogelijkheid

Gelet op het voorgaande past het verzoek niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdal’. Aan onderhavig verzoek kan medewerking worden verleend door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een bestemmingsplan of een Wabo-projectbesluit. Na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging stellen wij u voor om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

VVGB

In beginsel is bij een ‘Wabo-projectbesluit’ altijd een VVGB van de gemeenteraad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB vereist is. Volgens deze lijst is een VVGB niet vereist voor de realisatie van maximaal 10 woningen binnen

bestaand stedelijk gebied. In dit geval is sprake van de realisatie van 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB van de gemeenteraad vereist. Hiermee dient rekening te worden gehouden in verband met de procedure. Hierna wordt de belangenafweging die heeft plaatsgevonden toegelicht.

Afwegingen

Volkshuisvesting - Kwantitatieve onderbouwing

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (Structuurvisie) behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2043). In de Structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de Structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan 2.933- 3.058 woningen per 1 januari 2023.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 300, waarmee een planvoorraad van ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.132. Daarmee past dit plan in de kwantitatieve kaders.

Volkshuisvesting - Kwalitatieve onderbouwing

De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan appartementen met lift voor de gemeente (1.700) kan door de extra groei van het aantal huishoudens op basis van de huishoudenprognose in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 2.325 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2022 500 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca 1.825 resteert. Van de in de Structuurvisie opgenomen extra ambitie van 193-318 zal ook nog een deel appartementen met lift betreffen en ook moet rekening gehouden worden met extra plancapaciteit vanwege onzekerheden. De benodigde planvoorraad per 1 januari 2023 komt dan hoger uit dan de bovengenoemde 1.825. Per 1 januari 2023 is er een plancapaciteit van ca. 1.700 appartementen met lift beschikbaar. Daarnaast geeft de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte het project een extra kwaliteit, omdat het daarmee tegemoet komt aan de behoefte aan geclusterd wonen.

Naast typologie is de betaalbaarheid belangrijk. Uit het woningmarktonderzoek blijkt ook dat er in de betaalbare koop behoefte bestaat aan appartementen met lift. De mix in het plan (8 app. onder 280.000, 8 tussen 280.000 en 355.000 en 9 daarboven) is een juiste mix.

Het voorliggende plan hoeft in het kader van de Structuurvisie wel regionaal te worden afgestemd omdat het een plan is van meer dan 10 woningen. Gelet op het voorgaande zijn er vanuit volkshuisvesting geen belemmeringen.

Ruimtelijk

Het verzoek ziet op sloop en nieuwbouw van 25 (levensloopbestendige) appartementen met lift. In de huidige situatie is op deze locatie vanuit het geldende bestemmingsplan detailhandel mogelijk. De locatie wordt omringd door woningen en maatschappelijke functies. Gelet hierop zal de gebruiksfunctie van de nieuwe situatie beter passen bij de omgeving en is sprake van een verbetering van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Het opheffen van een solitaire

detailhandelslocatie in bestaand woongebied is ook passend binnen het geldende detailhandelsbeleid.

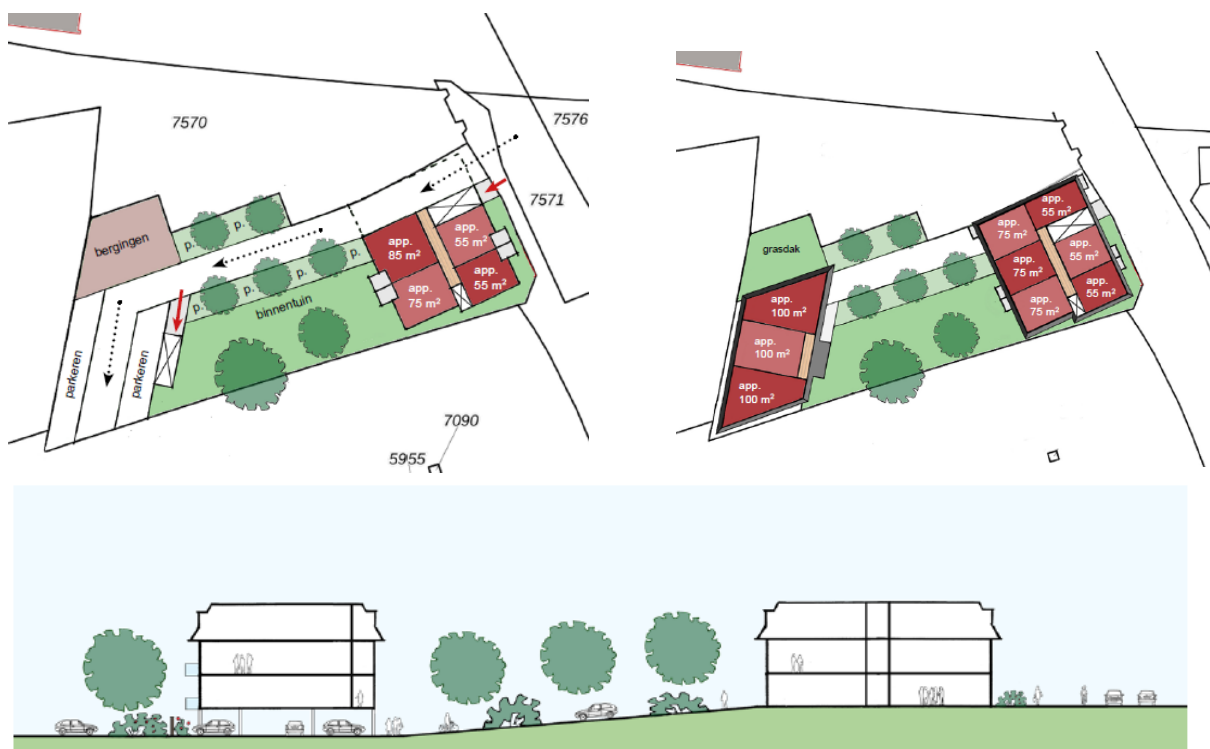
Stedenbouw

De context wordt gevormd door verschillende woonbebouwingen, variërend van vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap danwel meer-geschakeld (grondgebonden woningen zijn overwegend 1 a 2 laags met zadeldak) tot appartementencomplex (4 bouwlagen, afgedekt met zadeldak). Daarnaast kent de context een zorgcentrum (2 a 4 bouwlagen, afgedekt met plat dak en schuine kap). De massa's van de bestaande bebouwing zijn in maat, schaal en vorm dus divers.

Het beoogde plan voorziet in het realiseren van (maximaal) 25 wooneenheden in 2 appartementenblokken, waarvan 1 woonblok (3 bouwlagen) met entree direct aan de Heinsbergerweg wordt geprogrammeerd en 1 blok (4 bouwlagen) achter op het perceel. Het terrein loopt hellend naar achteren af. Vanaf Heinsbergerweg is het achterste blok (niet hoger dan het 1e woonblok). Zie ook onderstaande afbeeldingen. De maat en schaal van het plan is ter plaatse voorstelbaar.

Wij geven verzoeker de volgende randvoorwaarden mee voor bij de verdere planontwikkeling:

- (hoe) aansluiten op het landschappelijke karakter en kwaliteiten van het aangrenzende Natura 2000-gebied;
- (hoe) aansluiten op bestaande structuren van de omgeving en met name aan de Heinsbergerweg (zuidelijke kant);
- representatief gezicht/beeld aan het begin van de entree van de woonwijk met een goede en herkenbare uitstraling;
- duurzame gebouwen met grasdak op berging en groene binnenterrein met open bestrating;
- parkeren uit het zicht;
- collectieve buitenruimte die bijdraagt aan ontmoeting & verbinding, identiteit & herkenbaarheid en geborgenheid & veiligheid;
- verschijningsvorm van de beoogde massa's die aansluit op de bestaande architectuur van de woningen aan de Heinsbergerweg (zuidelijke kant), waarbij de gebouwen een goede en open uitstraling hebben. De hoekwoning gelegen aan de Heinsbergerweg 215 geeft het (referentie)kader voor het gewenste sfeerbeeld weer. Geen rommelige en industriële uitstraling;
- respecteren van het bestaand groen in de omgeving en hiermee rekening houden. Dit door situering van de bebouwing.



Gelet op het voorgaande wordt het planvoornemen (de ruimtelijke opzet met haar (ontwerp)uitgangspunten) voorstelbaar geacht. Het uitgewerkt bouwplan zal bij het vooroverleg aan de voorgenoemde stedenbouwkundige kaders worden getoetst en worden beoordeeld op details door de commissie Beeldkwaliteit.

Trillingen

De betreffende locatie ligt in de directe nabijheid van de tunnelbuis van de Rijksweg A73. In 2019 heeft de gemeente een petitie ontvangen, waarin wordt aangegeven dat in de woningen in de omgeving veel (geluids- en trillings) overlast wordt ervaren als gevolg van de tunnel. Inmiddels is ook door onderzoek bevestigd dat de tunnelbuis hinder veroorzaakt. De problematiek van hinder vanuit de Roertunnel ziet vooral op overlast door laagfrequent geluid, met daarnaast een beperkt aantal huizen dat trillingshinder ervaart. Gelet op de nabijheid van de locatie tot de tunnelbuis valt ook op deze plek, wanneer geen mitigerende maatregelen worden genomen, hinder als gevolg van laagfrequent geluid en mogelijk trillingen te verwachten.

Gelet hierop hebben wij Rijkswaterstaat om advies gevraagd ten aanzien van onderhavig principeverzoek. De reactie van Rijkswaterstaat (d.d. 1 februari 2023) is opgenomen in bijlage 2. Hieruit volgt dat de huidige gegevens nog niet toereikend zijn om te kunnen adviseren over de haalbaarheid van het plan vanuit het aspect trillingen. Verzoeker wordt daarom verzocht om in het vervolgproces in overleg te treden met Rijkswaterstaat, om te zorgen dat er vanuit het aspect trillingen geen belemmeringen aanwezig zullen zijn.

Wij hebben in de brief principemedewerking hier extra aandacht aan besteed onder het kopje “Wat is een zeer belangrijke kanttekening bij ons principestandpunt?”, waarbij ook is aangegeven dat in de uitgewerkte tekeningen moet blijken welk effect de bebouwing en de verdiepte ligging heeft op de stabiliteit van de tunnel en de daarbij behorende water- en grondkelders. De verzoeker wordt ook gewezen op zijn aansprakelijkheid.

Verkeer en parkeren

Op eigen terrein worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd waarbij de bestaande ontsluiting aan de Heinsbergerweg blijft gehandhaafd. Zoals nu weergegeven, zullen er geen wijzigingen in het openbaar gebied plaatsvinden. Van belang is dat de uitrit overzichtelijk blijft en aan de Technische Inrichtingseisen Roermond 2020 en eisen van CROW blijft voldoen. Een duidelijk overzichtelijke in- en uitrit, zonder visuele beperkingen en rekening houdend met andere verkeersdeelnemers (voetganger, fiets, auto) op de Heinsbergerweg. Verzoeker heeft aangegeven dat de parkeerplaatsen middels grasroosters kunnen worden vormgegeven om een optimaal groen karakter te realiseren en dat op de privéweg de voetganger en de scootmobiel voorrang heeft op de auto.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen 2021. Het verzoek ziet op de realisatie van 25 appartementen. 8 appartementen hebben een oppervlakte tussen kleiner dan 60 m² en hierbij geldt de parkeernorm van 1,3 pp per woning. 17 appartementen hebben een oppervlakte tussen de 60 m² en 100 m², hierbij geldt een parkeernorm van 1,5 pp per woning.

Dit houdt in dat een parkeerbehoefte aanwezig is van afgerond 36 parkeerplaatsen (35,9). Verzoeker heeft een tekening aangeleverd waarop 37 parkeerplaatsen zijn ingetekend. Wanneer de ministudio's een oppervlakte van minimaal 60 m² zullen krijgen, komt hier een extra parkeerbehoefte van 1,6 parkeerplaatsen bij. Dit zal moeten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Overige omgevingsaspecten

In de brief aan de verzoeker zal worden gewezen op de overige onderzoeken die nog nodig zijn, waaronder in het kader van de Wet natuurbescherming een QuickScan, een Aeriusberekening, een bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek en een motivering ten aanzien van het aspect milieu.

Omgevingsdialoog

- Op 15 maart 2023 is door verzoeker een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, zie bijlage 3 voor het verspreidingsgebied. Er zijn 90 uitnodigingen verspreid en de informatieavond is uiteindelijk bezocht door 23 personen. In bijlage 4 is een verslag van de informatiebijeenkomst toegevoegd. De conclusie van het verslag is dat het plan door omwonenden als een positieve ontwikkeling wordt ervaren. Eén omwonende heeft kanttekeningen geplaatst met betrekking tot inijk en privacy.
- Verzoeker wordt in de brief met principemedewerking verzocht om de omwonenden bij de voortgang van de plannen te blijven betrekken.

Conclusie

Gezien bovenstaande belangenafweging dient geconcludeerd te worden dat er volkshuisvestelijk behoefte is aan onderhavig plan en hiermee een solitaire detailhandelslocatie in een woonomgeving (voor een specifieke doelgroep) wordt getransformeerd. Zoals aangegeven is de ruimtelijke opzet met de (ontwerp) uitgangspunten stedenbouwkundig voorstelbaar en dient dit binnen de kaders die zijn meegegeven nader te worden uitgewerkt, dienen de woningen minimaal 60 m² groot te zijn met een gemeenschappelijke ruimte en dient rekening te worden gehouden met mogelijke trillingen in relatie tot de roertunnel.

Gelet op de algehele belangenafweging wordt geadviseerd om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het (buitenplans) afwijken van het geldende bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure, ten behoeve van de realisatie van maximaal 25 appartementen met lift op het adres Heinsbergerweg 170-172 te Roermond.

Kanttekeningen en risico's

Zie het kopje 'Trillingen' ten aanzien van de ligging in relatie tot de roertunnel en hetgeen hierop aan verzoeker zal worden meegegeven voor de verdere uitwerkingen.

Communicatie en participatie

De beslissing op het principeverzoek kan door middel van bijgevoegde conceptbrief aan verzoeker worden meegedeeld.

Historie

Gesteld dient te worden dat op het moment van ontvangst van het principeverzoek nog onvoldoende duidelijkheid was over de trillingenproblematiek ten aanzien van de roertunnel. Daarom is in 7 januari 2022 aan verzoeker medegedeeld dat we het principeverzoek niet in behandeling konden nemen, voordat er meer duidelijkheid zou zijn hierover. Vervolgens is in juni 2022 het verzoek in behandeling genomen.

Financiële gevolgen

Mocht uit de verder uitwerking van het plan blijken dat er aanpassingen aan de openbare ruimte nodig zijn, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de verzoeker. Hiervoor zal dan een grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening worden gesloten.

Aan de te verlenen planologische medewerking zal tevens de voorwaarde worden verbonden, dat eventuele hieruit voortvloeiende planschadeclaims voor rekening van de verzoeker komt. Hiervoor zal een regeling in de eventueel te sluiten grondexploitatieovereenkomst worden opgenomen of er zal een afzonderlijke planschadeovereenkomst worden gesloten.

Er dient overeenstemming te zijn over de overeenkomst voor de start van de planologische procedure.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Bijlage 1a: Principeverzoek d.d. 3 december 2021
- Bijlage 1b: Situatietekeningen, d.d. 16 april 2023
- Bijlage 1c: Motivering behorende bij het principeverzoek
- Bijlage 2: Advies Rijkswaterstaat, d.d. 1 februari 2023
- Bijlage 3: Verspreidingsgebied omgevingsdialoog
- Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog, d.d. 6 april 2023
- Bijlage 5: Concept brief principemedewerking