

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Looskade 2-8 transformatie naar 35 woningen

Zaaknummer: 67949-2021

Datum: 31 augustus 2021

Aanleiding

Per brief ingekomen op 19 mei 2021, heeft verzoeker een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 35 woningen met een setback in het pand aan de Looskade 2-8 te Roermond (het Aureool). In dit voorstel wordt nader onderbouwd waarom geadviseerd wordt principemedewerking te verlenen aan een buitenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan middels een Wabo-projectbesluit. Dit voorstel wordt aan uw college voorgelegd nu in de formele procedure een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist is in het vervolgtraject bij de formele aanvraag omgevingsvergunning.

U wordt voorgesteld:

1. in principe medewerking te verlenen aan de realisatie de realisatie van 35 woningen met een setback in het pand aan de Looskade 2-8, 5611 LE te Roermond, door middel van een Wabo-projectbesluit;
2. verzoeker te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting voorstel

Inhoud principeverzoek

Onderhavig verzoek ziet op de realisatie van 35 woningen met een setback in het pand aan de Looskade 2-8 te Roermond (het Aureool). Het pand was voorheen in gebruik als kantoorlocatie. Het pand staat sinds merendeels 2014 leeg. Incidenteel is het pand wel gedeeltelijk in gebruik geweest als kantoor door middel van tijdelijke huurcontracten. Het plan betreft de realisatie van woningen die groter zijn dan 60 m² GBO. Er wordt een extra bouwlaag gerealiseerd (setback) met 4 penthouses. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de eigenaar van het naastgelegen laagbouw-pand met kantoren op de hoogte is van dit plan en het plan ondersteunt. Met dit plan wordt circa 6.000 m² VVO kantoor onttrokken en circa 5.877 m² GO wonen toegevoegd.

De bestaande hal op de begane grond in de oksel van het gebouw zal worden ingericht met collectieve voorzieningen van het gebouw, zoals een bibliotheek, lounge, sportruimte, overlegplek, etc. Deze collectieve voorzieningen zijn enkel bedoeld voor 'intern' gebruik van de bewoners van het complex en hebben geen openbaar toegankelijk karakter.

De bestaande techniekruimten op het dak zullen komen te vervallen, omdat elk appartement eigen duurzame, technische voorzieningen (goedgekeurd opgesteld in het appartement) zal krijgen. De bestaande parkeergarage zal worden verduurzaamd door middel van een extra dakvlak met zonnepanelen en een daktuin. Tegen de wanden zullen klimopgevels worden aangebracht. Ook wordt een glazen loopbrug gerealiseerd tussen het bestaande parkeerdek en de entreehal van het te handhaven kantoor Natalini.

Bestemmingsplan

Maasoever

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan "Maasoever", de bestemming 'Gemengd', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 18 m'. De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn

bestemd voor onder andere kantoren en dienstverlening. De realisatie van een setback en de functiewijziging naar woningen passen niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 35 woningen die groter zijn dan 60 m². Hierdoor is het plan niet in strijd met het paraplubestemmingsplan "Kamerverhuur en ministudio's".

Afwijken van het bestemmingsplan

Aan onderhavig verzoek kan medewerking worden verleend door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken middels een Wabo-projectbesluit. Na een integrale (ruimtelijke) belangenafweging stellen wij voor 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 functiewijziging naar maximaal 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval is er sprake van een functiewijziging naar 35 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist.

Afwegingen

Economie

De locatie Looskade 2-8 maakt onderdeel uit van het kantorencluster Buitenop. Dit is een van de regionale kantorenclusters in Roermond. Dit is vastgelegd in het Regionaal Beleidskader Werklocaties (2019). Als nadere uitwerking van het Regionaal Beleidskader Werklocaties is in 2020 voor Roermond een Handelingsperspectief voor de kantorenmarkt vastgesteld.

Voor het kantoorcluster Buitenop is in het Handelingsperspectief geconcludeerd dat het cluster voor een deel te kampen heeft met een structurele leegstand en dat de omgevingskwaliteiten en bereikbaarheid goed zijn. Om het cluster in de toekomst nog beter te laten functioneren, is er ruimte om circa 5.800 m² BVO van dit cluster te transformeren naar een andere functie.

Het principeverzoek voorziet in de transformatie van één heel pand dat 6.000 m² groot is. Het is te rechtvaardigen het gehele pand te transformeren en uit de (kantoren)markt te halen. In dit geval moet de transformatieruimte van 5.800 m² BVO als richtlijn worden gezien en betreft het verschil van 200 m² ten opzichte van 5.800 m² ondergeschikt. Deze transformatie past gelet hierop binnen het Handelingsperspectief. De vragen uit het afwegingskader kunnen positief beantwoord worden, waardoor de locatie in aanmerking kan komen voor transformatie naar de functie wonen.

Volkshuisvesting

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 2021 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond. Het toevoegen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad blijft mogelijk indien in het betreffende segment de behoefte grote is dan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment.

Per 1 januari 2021 is er in het stedelijk gebied van Roermond een plancapaciteit van ca. 980 appartementen met lift beschikbaar. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2020 275 appartementen met lift gerealiseerd. Dit afgezet tegen de behoefte per 1 januari 2018 (zoals vermeld in het woningmarktonderzoek 2018), namelijk 1.300, levert een beperkte ruimte van 43.

De meeste actuele Etil huishoudenprognose 2019 (update), voorjaar 2020, laat vanaf 1 januari 2018 een toename zien van 3.944 huishoudens tot de huishoudentop (het moment waarop het aantal huishoudens gaat afnemen; 2043). Hiermee is sprake van een woningbehoefte die 1.103 woningen hoger ligt dan de afspraken in de structuurvisie. Uit de laatste Etil-prognose komt naar voren dat in het stedelijke gebied Roermond gaat het om een toename van 682 (van 2.695 naar 3.377). Uit deze Etil-prognose komt voor het stedelijk gebied Roermond ook naar voren dat de aanvullende behoefte qua leeftijdsopbouw globaal vergelijkbaar is met de prognose die voor het woningmarktonderzoek is gebruikt. De uit het woningmarktonderzoek van 2018 naar voren gekomen behoefte aan appartementen met lift in het stedelijke gebied Roermond (1300) kan dus naar verhouding tot de extra groei van het aantal huishoudens worden opgehoogd tot ca. 1.630. Wordt dit vergeleken met de gerealiseerde aantallen en de planvoorraad per 1 januari 2021 (275 resp. 980) dan is er een ruimte van circa 375 appartementen per 1 januari 2021. Gelet hierop zijn er geen volkshuisvestelijke belemmeringen aanwezig.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een transformatie tot appartementen goed denkbaar. Tegen deze functiewijziging is geen bezwaar. Het gebouw leent zich goed voor transformatie naar wonen. Er wordt een extra terugliggende bouwlaag gecreëerd. De beoogde nieuwe gang-ontsluiting aan de achterzijden in combinatie met de brede gebouwwleugels, zorgt ervoor dat omvangrijke appartementen dienen te worden gerealiseerd, om zodoende voldoende daglicht van de voorzijden van het gebouw te halen. Daartoe dienen deze voorgevels te worden verbouwd met meer glasopeningen. Hierdoor zal de uitstraling naar de straat veel vriendelijker en minder naar binnen gecreëerd worden. Gelet op het voorgaande zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen aanwezig.

De transformatie naar wonen betekent dat er in het gebied meer een mix van wonen en werken wordt gerealiseerd en er ook buiten kantooruren meer levendigheid in het gebied kan ontstaan. Hierdoor wordt de leefbaarheid versterkt. Daarnaast wordt het vestigingsklimaat van de kantoorlocatie verbeterd en wordt structurele leegstand van kantoren omgezet. Nu geen sprake is van 35 ministudio's maar van grotere (luxere) woningen is geen sprake van een overconcentratie van kleinschalige woonvormen.

Ecologie

Aangezien de buitenmuren van het gebouw aangepast wordt dient, een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd te worden, met mogelijk daaruit voortvloeiende vervolgonderzoeken.

Externe veiligheid

Het pand is gelegen binnen het invloedgebied van de N280. Het pand ligt binnen de zone waar de effecten van een BLEVE-scenario afkomstig van de N280 nog duidelijk merkbaar zijn. Aan de initiatiefnemer is de lijst met standaard veiligheid verhogende maatregelen uit de Visie externe veiligheid verstrekt. In de ruimtelijke procedure zal aandacht geschonken dienen te worden aan het aspect externe veiligheid. Vanwege de ligging binnen het invloedgebied van de N280 is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. In het kader van de verantwoordingsplicht dient de Veiligheidsregio Limburg Noord om advies gevraagd te worden.

Geluid

Hiervoor is een akoestisch wegverkeerslawaaionderzoek van toepassing. Er zal een hogere grenswaarde procedure van toepassing zijn en een goed woon- en leefklimaat dient te worden gewaarborgd.

Parkeren

Inzake het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen conform de Nota Parkeernormen 2014. In de bestaande situatie is er sprake van een kantoorlocatie met op eigen terrein 92 parkeerplaatsen. Voor de beoogde situatie zijn er op basis van 35 appartementen in de schil, waarvan 12 appartementen met een oppervlakte tussen 100 m² en 160 m² ($12 \times 1,6 = 19,2$ pp) en 23 appartementen met een oppervlakte groter dan 160 m² ($23 \times 1,7 = 39,1$ pp) in totaal afgerond 59 ($19,2 + 39,1 = 58,3$) parkeerplaatsen nodig. Gelet op de 92 beschikbare parkeerplaatsen kan daarmee in de parkeerbehoefte, die volgt uit de Nota Parkeernormen 2014, worden voorzien.

Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het (buitenplans) afwijken van het geldende bestemmingsplan middels een Wabo-projectbesluit, ten behoeve van de realisatie van 35 woningen met een setback in het pand aan de Looskade 2-8 te Roermond.

Kanttekeningen en risico's

Een eerder verzoek van de huidige eigenaar voor transformatie is in de verkenningsfase gesneuveld. Belangrijkste reden was dat op grond van het Regionaal Beleidskader Werklocaties er geen ruimte was voor transformatie. Dat is er nu op grond van het Handelingsperspectief Kantoren gemeente Roermond wel.

Communicatie en participatie

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

Financiële gevolgen

Met verzoeker zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Principeverzoek d.d. 19 mei 2021
- Conceptbrief aan verzoeker