



## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB realisatie 27 nieuwbouwappartementen Slachthuisstraat 113-115 te Roermond**

**Zaaknummer: Z2023-00001113**

**Datum: 17 april 2024**

---

### Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. conform bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit de gemeenteraad voor te stellen om te besluiten:
  - a. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van 27 appartementen met lift aan de Slachthuisstraat 113-115 te Roermond, en de ontwerp-VVGB gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen;
  - b. 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 geacht wordt definitief te zijn verleend;
2. de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp-VVGB van de gemeenteraad gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
3. het bijgevoegde ontwerp hogere waardenbesluit op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
4. een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te sluiten overeenkomstig bijgevoegde conceptovereenkomst inzake de realisatie van 27 appartementen met lift aan de Slachthuisstraat 113-115 te Roermond.

### Aanleiding en samenvatting

Op 21 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 27 appartementen aan de Slachthuisstraat 113-115 te Roermond. De bestaande bebouwing zal hiertoe worden gesloopt. Dit initiatief maakt deel uit van een grotere ontwikkeling, waaraan uw college op 20 december 2021 principemedewerking heeft verleend. Die principemedewerking zag enerzijds op de bouw van appartementen ter plaatse van Slachthuisstraat 113-115 en anderzijds op de transformatie van het bestaande GEB-gebouw aan de Carmelitessenstraat 2 tot woningen. In het formele vergunningstraject is deze ontwikkeling gesplitst in twee separate aanvragen, waarvan de onderhavige aanvraag er één is. Voor de transformatie van het GEB-gebouw is op 22 december 2023 reeds een omgevingsvergunning verleend.

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het Wabo-projectbesluit. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat de beoogde transformatie past binnen de geldende beleidskaders en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad vereist. Op 13 juli 2017 heeft de raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB is vereist. Volgens deze lijst is een VVGB niet vereist voor de realisatie van maximaal 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval is echter sprake van de realisatie van 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. Het verlenen van een VVGB is een bevoegdheid van de raad.

Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, dient een planschadeovereenkomst te zijn gesloten. De bijgevoegde concept-planschadeovereenkomst is besproken met initiatiefnemer. Initiatiefnemer is akkoord gegaan met deze conceptversie.

## **Toelichting**

### *Het initiatief*

Het initiatief ziet op de realisatie van 27 appartementen met lift op het adres Slachthuisstraat 113-115 te Roermond. Het appartementengebouw krijgt drie tot vijf bouwlagen en is voorzien van een parkeersouterrain. Tevens wordt aan de voorzijde van het gebouw een parkeerstrook gerealiseerd. De grootte van de appartementen varieert tussen de circa 70 m<sup>2</sup> en circa 100 m<sup>2</sup>. Alle appartementen hebben een balkon en tevens is er een gezamenlijke buitenruimte.

### *Omgevingswet*

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat onderhavige aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing. Gelet hierop geldt onderstaand planologisch regime en volgt een beoordeling op grond van de Wabo.

### *Bestemmingsplan*

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan "Binnenstad Roermond" en kent hierbinnen de bestemming "bedrijf", op grond waarvan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten is toegestaan die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die bij het bestemmingsplan hoort. Daarnaast rusten op deze locatie de functieaanduidingen "detailhandel", "kantoor" en "specifieke vorm van bedrijf – opleidingsinstituut". Op de gehele locatie geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en een deel van de projectlocatie kent de gebiedsaanduiding "Geluidzone – Industrie". Ten slotte rust op het perceel een bouwvlak en geldt een maximum toegestane bouwhoogte van 11 meter. Gelet hierop past voorliggend plan niet binnen het bestemmingsplan "Binnenstad Roermond". Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo ("Wabo-projectbesluit").

Het "Paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's" laat op deze locatie onder andere geen nieuwe woningen kleiner dan 60 m<sup>2</sup> toe. Aangezien alle woningen groter zullen zijn dan 60 m<sup>2</sup>, vormt het paraplubestemmingsplan geen belemmering voor het initiatief.

### *Ruimtelijke afweging*

#### *-    Ruimtelijk/Stedenbouwkundig*

Het bouwplan maakt gebruik van en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren. Het appartementencomplex wordt op de footprint van de bestaande gebouwen geprogrammeerd. Het plan is gericht op de hoofdstructuur en voorziet in een opbouwende massa vanuit het achterterrein met sprongen van 1 bouwlaag en op de hoek een hoogteaccent van 5 bouwlagen. Hiermee wordt een soepele overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing gemarkeerd, hoewel de overgang tussen het linker naastgelegen pand en het hoogteaccent steviger is. Het kleur- en materiaalgebruik sluit ook

aan op directe omgeving. De beoogde massa en verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing doet recht aan het karakter van de context.

De open binnenruimte (in de bestaande situatie een volledig verharde parkeerplaats) wordt met kwalitatief groen ingericht. Dit draagt bij aan de sociale cohesie, ruimte voor ontmoeting en belevingswaarde. De levendigheid in het binnengebied wordt bovendien versterkt doordat een gedeelte van het appartementencomplex hierop gericht is. Deze groene binnenruimte komt overigens niet alleen het woon- en leefklimaat binnen het plangebied ten goede, maar ook de leefbaarheid van de omgeving wordt verhoogd.

Hoogteverschillen als gevolg van half verdiept parkeren worden in het maaiveld op binnenterrein opgevangen. Daarnaast is de half-verdiepte garage mee ontworpen in de beeldkwaliteit van het pand, waardoor deze deel uitmaakt van totale gevelarchitectuur. Het plan kent verder een levendige plint aan de straatzijde, wat de levendigheid van de omgeving en de sociale veiligheid ten goede komt. Het programmeren van uitstekende balkons wordt passend geacht. Door het variërende beeld verlevendigen namelijk de gevels en vanuit de bewoners geredeneerd is er meer contact met buiten.

- Volkshuisvestelijk

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (september 2023) en in lijn met de Woondeal Limburg (waar is uitgegaan van een planmarge van 30%) en de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 gemaakte afspraken over een aanvullende ambitie bedraagt de benodigde planvoorraad op 1 januari 2024 3.601 woningen. Vergeleken met de werkelijke planvoorraad op 1 januari 2024 (3.024) is er behoefte aan aanvullende plannen voor 577 woningen. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de planvoorraad per 1 januari 2024.

Met dit plan worden 27 huurappartementen met lift toegevoegd. 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. 2.375 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2023 554 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca 1.820 resteert. Per 1 januari 2024 is er een plancapaciteit van ca 1.800 appartementen met lift beschikbaar, inclusief voorliggend plan met een toevoeging van 27 appartementen. Het plan past daarmee binnen de behoefte aan appartementen met lift.

Het plan betreft 27 appartementen in de categorie middenhuur (huur tussen liberalisatiegrens en 1.123 euro), waarmee het plan 100% betaalbare woningen bevat. Mede vanwege de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de stedelijke voorzieningen kan met het plan ook de woningbehoefte in de bredere regio worden bediend. In de in maart 2023 door Rijk, provincie en gemeenten ondertekende Woondeal Limburg is het streven naar het realiseren van woningbouw met een 2/3 aandeel betaalbaar opgenomen. Dit plan draagt daarin bij.

Het plan is medio 2022 afgestemd met de regio conform de afspraken gemaakt in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Gelet op de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de Woondeal Limburg (getekend maart 2023) wordt geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan de kwantitatieve woningbehoefte. Bovendien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte aan betaalbare huurappartementen, die zowel geschikt zijn voor starters als ouderen. Ten slotte is met het plan sprake van een inbreidingslocatie. Dit is in lijn met het coalitieakkoord, waarin wordt uitgesproken dat inbreiding in beginsel vóór uitbreiding gaat.

-    Parkeren

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. In het voorliggende geval worden 27 appartementen in de 'schil' beoogd met een oppervlakte tussen de 60 en 100 m<sup>2</sup>. Dit brengt op grond van de Nota Parkeernormen 2021 een parkeerbehoefte met zich mee van in totaal 35,1 parkeerplaatsen (1,3 parkeerplaatsen per appartement.), wat naar boven wordt afgerond tot 36 parkeerplaatsen. In het souterrain worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden aan de voorzijde van het appartementengebouw 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In totaal leidt dit tot een realisatie van 38 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid voorzien, conform de parkeernota.

-    Externe veiligheid

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een verantwoordingsdocument opgesteld (zie bijlage 5 bij dit voorstel). Hierin wordt onderbouwd dat het onder voorwaarden verantwoord is om medewerking te verlenen aan het plan vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

De voorwaarden die zijn opgesomd in voornoemd verantwoordingsdocument, worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden. Deze zien op bouwkundige maatregelen en maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid. De bewoners van de appartementen binnen het plangebied worden bovendien geïnformeerd over de mogelijke risico's en het handelingsperspectief indien zich een incident met gevaarlijke stoffen voordoet op de spoorlijnen en de N280. Verder is de bereikbaarheid van het plangebied vanuit meerdere windrichtingen gegarandeerd en voldoet de nabijgelegen bluswatervoorziening aan het gemeentelijk beleid inzake bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Gelet op het voorgaande wordt het verantwoord geacht om medewerking te verlenen aan het woningbouwplan.

-    Ecologie

In het kader van gebiedsbescherming is ten behoeve van voorliggende ontwikkeling onder meer onderzoek uitgevoerd naar stikstofdepositie. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen daarmee worden uitgesloten. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

In het kader van soortenbescherming is een Quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd. In de opgaande vegetaties komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen (niet jaarrond beschermde vogels of als strenger beschermd beschouwde soorten). Maatregelen die negatieve effecten voorkomen zijn hiervoor verplicht; de zorgplicht die voortvloeit uit de Wnb dient te allen tijde in acht te worden genomen. In dit geval kan verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten worden voorkomen door opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli te verwijderen. Naar aanleiding van de Quickscan is tevens aanvullend onderzoek verricht naar vleermuizen. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat het bestaande gebouw aan de Slachthuisstraat 113-115 geen functie heeft voor vleermuizen. Bij de werkzaamheden hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met vleermuizen. Het aspect soortenbescherming staat voorliggend plan niet in de weg.

**Hogere waardenbesluit Wet geluidhinder**

Specifiek voor wat betreft het aspect geluid geldt dat als gevolg van de ligging nabij het spoor en binnen de geluidzone van Willem Alexander een Hogere waardenbesluit op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uw college wordt voorgesteld het ontwerp hogere waardenbesluit met de

daarbij behorende stukken ter inzage te leggen. Het ontwerp hogere waardenbesluit is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

### **Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemer is de dialoog aangegaan met de omgeving en heeft hiertoe een tweetal omgevingsdialogen georganiseerd samen met diens architect en adviseur. De verslagen hiervan zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

- De eerste dialoog vond plaats op 7 maart 2023. Hierbij waren 25 personen uit de omgeving aanwezig. Nadat een toelichting op het plan is gegeven, werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om te reageren en vragen te stellen.
- De tweede dialoog vond plaats op 12 april 2023. Bij deze bijeenkomst waren 11 personen/bewoners uit de omgeving aanwezig. Gedurende deze dialoog zijn onder andere de uitzichten nader toegelicht. Ook is laten zien dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de bezonning bij de bestaande woningen. De aanwezigen werden wederom in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

### **(Ontwerp-)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 (2017/053/2) 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 echter sprake van de realisatie van 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

### **Procedure**

Op 6 juni 2024 wordt een ontwerp-VVGB aan de gemeenteraad gevraagd. Bij verlening van de ontwerp-VVGB zal de ontwerp-omgevingsvergunning samen met de daarbij behorende stukken vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Historisch overzicht**

- Op 20 december 2021 is principemedewerking verleend aan (onder meer) voorliggende ontwikkeling.
- Op 19 januari 2023 is het daaropvolgende vooroverleg positief afgerond. Het vooroverleg verschilde van het principeverzoek, in die zin dat het aantal appartementen is gewijzigd van 24 naar 27 appartementen zoals dit ook in de formele procedure is aangevraagd.
- Op 21 juni 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor voorliggend plan.

### **Financiële gevolgen**

Tussen gemeente Roermond en initiatiefnemer dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten. Hiermee wordt geborgd dat eventuele planschadeclaims als gevolg van voorliggende ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen. De overeenkomst dient te zijn gesloten alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend. De bijgevoegde planschadeovereenkomst is besproken met initiatiefnemer. Hij is akkoord gegaan met deze conceptversie.

### **Communicatie en participatie**

Het besluit van uw college en de raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje 'Omgevingsdialoog'.

**Uitvoering en evaluatie**

Niet van toepassing.

**Advies bedrijfsvoering**

Advies vanuit bedrijfsvoering is vanwege de aard en inhoud van dit voorstel niet benodigd.

**Bijlagen**

Bijlage 1 – Concept raadsvoorstel Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 27 appartementen  
Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 2 – Concept raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 27 appartementen  
Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 3 – Ontwerp-omgevingsvergunning realisatie 27 appartementen Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 4 – Concept ruimtelijke onderbouwing realisatie 27 appartementen Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 5 – Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wgh Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 6 – Verantwoordingsdocument externe veiligheid Slachthuisstraat 113-115

Bijlage 7 – Concept planschadeovereenkomst Slachthuisstraat 113-115