



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Omgevingsvergunning 10 appartementen Godswaersingel 18 te Roermond

Zaaknummer: Z2024-00000840 (Rx.Mission)

Datum: 13 mei 2025

Inleiding

Op 30 april 2024 is door Wonen Zuid een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van het pand aan de Godswaersingel 18 te Roermond tot tien studio's/appartementen. In het verleden is dit pand in gebruik geweest als kamerverhuurpand ten behoeve van jeugdzorg. Nadat het niet langer haalbaar was om het pand als zodanig te verhuren c.q. gebruiken, is gezocht naar een andere invulling van het pand. Dit heeft ertoe geleid dat initiatiefnemer op 5 april 2022 een principeverzoek heeft ingediend, waarin drie verschillende scenario's werden gepresenteerd met een alternatieve invulling van het pand. Vervolgens is op 24 juni 2022 principemedewerking verleend aan één van deze varianten: het scenario van 10 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 22 en 38 m². Aan de hand van deze principemedewerking is vervolgens voorliggende aanvraag ingediend, welke ziet op 10 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 23,5 en 34,1 m².

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld:

1. de aangevraagde omgevingsvergunning voor de transformatie van het pand tot tien appartementen op het adres Godswaersingel 18 te Roermond onder voorwaarden te verlenen, conform bijgevoegd conceptbesluit;
2. met aanvrager een nadeelcompensatieovereenkomst te sluiten voor deze ontwikkeling, conform bijgevoegde conceptovereenkomst.

Toelichting

Inhoud initiatief

De aanvraag ziet op de transformatie van het pand aan de Godswaersingel 18 in Roermond tot 10 studio's c.q. appartementen. Hoewel het pand momenteel leeg staat, werd dit tot september 2019 verhuurd aan Rubicon Jeugdzorg (thans Pactum). Het pand werd destijds bewoond door jongeren in de vorm van kamergewijze verhuur. Het pand bevat in de bestaande toestand dan ook 11 onzelfstandige woningen (kamers), twee gedeelde keukens en een gedeelde woonkamer. Nadat het pand leeg is komen te staan, is gebleken dat het niet haalbaar is om het concept van kamerverhuur met zorg voort te zetten. Daarom is door Wonen Zuid (eigenaar van het pand en initiatiefnemer) gezocht naar een alternatieve invulling van het pand. Hiertoe hebben wij op 5 april 2022 een principeverzoek ontvangen, waarin drie varianten werden voorgelegd met een mogelijke invulling. Twee scenario's zagen op de transformatie tot 12 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 14,5 m² en 33,5 m² resp. 17,5 en 33,5 m², en één scenario zag op transformatie tot 10 appartementen tussen 22 en 38 m². Er is vervolgens principemedewerking verleend aan dit laatste

scenario. Aan de hand van deze principemedewerking is vervolgens voorliggende aanvraag ingediend, welke ziet op 10 appartementen met een gebruiksoppervlakte tussen 23,5 en 34,1 m². Hierbij wordt wellicht ten overvloede opgemerkt dat de gebruiksoppervlakte gelijk is aan het brutovloeroppervlak minus dragende binnenwanden, vides, liftschachten en trapgaten groter dan 4 m², ruimten met een vrije hoogte lager dan 1,5 meter (met uitzondering van vloeren onder trappen) en leidingschachten en afzonderlijke constructies, indien groter dan 0,5 m² (artikel 1.4 van het paraplubestemmingsplan).

Omgevingsplan

Bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond'

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Roermond' (hierna: het Omgevingsplan). Onderhavige locatie kent hierbinnen de bestemming 'Gemengd – 1'. Daarnaast kent dit adres de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie historische kern' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Binnen deze gemengde bestemming is het gebruik van het pand voor woondoeleinden, met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, rechtstreeks toegestaan. Het is op grond hiervan dan ook niet verboden om woningen (appartementen) toe te voegen.

Op grond van dit bestemmingsplan geldt verder dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein moet worden opgevangen. Als dat echter niet mogelijk is, kan het college met een omgevingsvergunning hiervan afwijken indien anderszins in de parkeerbehoefte is voorzien (artikel 33.2.2 van de planregels). Daarnaast is het binnen het beschermd stadsgezicht in beginsel verboden om bebouwing op te richten. Hier kan echter met een omgevingsvergunning van worden afgeweken, indien de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast en de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet onevenredig worden verkleind (artikel 24.3.1 van de planregels).

Paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en ministudio's'

Verder is op het deze locatie het herziene paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en ministudio's' van toepassing, welk eveneens deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Op deze locatie geldt onder andere de aanduiding 'Overige zone – Regulering woningen kleiner dan 60 m²'. Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan om nieuwe woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 60 m² te bouwen en/of in gebruik te nemen. Aangezien de aangevraagde appartementen een gebruiksoppervlakte hebben tussen 23,5 en 34,1 m², is het voorliggende plan gelet hierop in strijd met dit paraplubestemmingsplan.

Voor zover het aangevraagde bouwplan in strijd is met het paraplubestemmingsplan, bepaalt artikel 5.2 van de bijbehorende planregels dat het college met in acht name van de beleidsregel 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' met een omgevingsvergunning kan afwijken voornoemd verbod, onder andere in het geval waarbij de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving.

Binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Aangezien het Omgevingsplan zelf de bepalingen bevat om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het verbod om woningen kleiner dan 60 m² te realiseren en/of in gebruik te nemen, en om de parkeerbehoefte anderszins op te vangen, is in dit geval sprake van een zogenoemde 'binnenplanse omgevingsplanactiviteit'.

Afweging

Toetsing aan artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan

Het college kan de omgevingsvergunning voor de aangevraagde 10 appartementen verlenen, indien de ontwikkeling niet leidt tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving. Hierbij dient conform artikel 5.2 van de planregels de beleidsregel 'Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's' in acht te worden genomen.

1. Afwegingskader wijkteam inzake leefbaarheid

Nu gelet op het voorgaande een nadere toets op de leefbaarheid moet plaatsvinden, volgt uit voornoemd uitvoeringsbeleid dat het wijkteam het college hierover adviseert conform het afwegingskader dat is opgenomen bij het uitvoeringsbeleid. Het ingevulde afwegingskader is bijgevoegd bij dit collegevoorstel.

Uit het afwegingskader blijkt dat het wijkteam positief (onder voorwaarden) adviseert ten aanzien van voorliggende aanvraag. In het afwegingskader worden de buurtkenmerken, de overlastsignalen, de woningen en de betrokken personen door het wijkteam beoordeeld. Hieronder is een samenvatting opgenomen van het afwegingskader. Voor de volledige afweging wordt verwezen naar de bijlage bij dit voorstel.

- I. Gelet op de buurtkenmerken wordt door het wijkteam een matig c.q. beperkt risico gezien. Het risico dat op dit punt wordt ingeschat heeft te maken met overlastsignalen, de relatief lage sociale cohesie en het relatief groot aantal kamerwoningen in de nabije omgeving. Hierbij dient echter ook te worden opgemerkt dat de locatie is gelegen in de binnenstad, nabij het station.
- II. Ten aanzien van de overlastsignalen wordt het risico door het wijkteam hoog geschat. Deze inschatting heeft met name ermee te maken dat het pand is gelegen nabij het station.
- III. Ten aanzien van de woning c.q. het pand zelf wordt geen tot een matig risico gezien. Dit plan leidt er niet toe dat de naastgelegen woningen worden ingesloten door kamerwoningen of ministudio's. Evenmin zal de aard van het pand leiden tot overlast. Wel wordt hierbij opgemerkt dat het om relatief veel ministudio's gaat, namelijk 10. Daar wordt echter tegenover gesteld dat in het verleden sprake is geweest van kamerverhuur, waarbij het pand 11 kamerwoningen bevatte. Verwacht wordt dat zelfstandige woningen minder risico vormen voor eventuele overlastsituaties dan kamerverhuur.
- IV. Ten slotte wordt er geen risico ingeschat ten aanzien van de betrokken personen. In dit geval is een corporatie, Wonen Zuid, eigenaar en verhuurder. Het wijkteam heeft positieve ervaringen met deze corporatie. Hierin wordt dan ook géén risico gezien.

Alles overwegende wordt vanuit het wijkteam positief geadviseerd. Wel wordt daarbij nog het volgende geadviseerd qua voorwaarden. Gelet op de zorgen vanuit de buurt ten aanzien van privacy, overlast en veiligheid wordt geadviseerd om hierin zoveel mogelijk maatregelen te treffen. Verder is het op de juiste wijze aan kunnen bieden van afval essentieel. Ook raadt het wijkteam aan te onderzoeken of het mogelijk is om gericht te kijken naar woningtoewijzing, wonen met motivatie of gericht toewijzen. Onder het kopje 'voorwaarden aan de vergunning' in dit voorstel is beschreven welke voorwaarden zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

2. Stallingsruimte fiets en berging afval

Naast het advies van het wijkteam, dient op grond van het uitvoeringsbeleid ruimte beschikbaar te zijn voor het stallen van de fiets en voor de berging van afval. Het moet daarbij gaan om een bruikbare en

bereikbare, al dan niet inpandige voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, met een bruikbare oppervlakte van 1,5 m² per woning. Daarnaast geldt dat voor het opslaan van huishoudelijk afval eveneens een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige locatie beschikbaar moet zijn van minimaal 1 m² per woning. De locatie voor deze opslag van afval mag onderdeel zijn van de fietsenstalling. Deze ruimtes mogen niet in de woningen zelf zijn gelegen. In het voorliggende geval wordt de fietsenstalling en voorziening voor huishoudelijk afval op de binnenplaats bij het pand gerealiseerd, waarbij ruimschoots aan voornoemde afmetingen wordt voldaan. Bovendien beschikt de kelder ook nog over een opslagruimte met een oppervlakte van 31,7 m².

3. Parkeren

Verder dient op grond van het uitvoeringsbeleid te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarbij wordt het plan getoetst aan de Nota Parkeernormen 2021. De locatie is op grond van deze parkeernota gelegen in het centrum, en voor appartementen kleiner dan 60 m² geldt dan ook een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning. Met 10 appartementen leidt dit dus tot een parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen.

Het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt opgevangen. Dat is in dit geval echter niet mogelijk. De parkeernota biedt voor deze situatie alternatieven. Zo kunnen de benodigde parkeerplaatsen ook in de nabije omgeving worden gekocht of langdurig gehuurd, of kan – indien de parkeerdruk dit toelaat – gebruik worden gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Ten slotte is het een mogelijkheid dat de initiatiefnemer verklaart “niet te voldoen aan de parkeereis en ermee instemt dat toekomstige gebruikers nooit en te nimmer in aanmerking komen voor parkeerrechten in de openbare ruimte”. Dit geldt zowel voor de gebruikers zelf (eigen auto) als voor bezoekers.

Initiatiefnemer heeft per brief van 14 maart 2025 verklaart afstand te doen van voornoemde parkeerrechten. Om te borgen dat er niet alsnog een claim wordt gelegd op de bestaande openbare parkeervoorzieningen, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde gekoppeld dat er geen parkeervergunning(en) voor het openbaar gebied zullen worden afgegeven ten behoeve van onderhavige woningen. Hiermee wordt op dit punt voldaan aan het uitvoeringsbeleid.

4. Overeenkomst

Uit het uitvoeringsbeleid volgt ten slotte dat met de aanvrager een planschadeovereenkomst dient te worden gesloten. Onder de omgevingswet is niet meer sprake van een planschade, maar van nadeelcompensatie. Daarom zal in dit geval een ‘overeenkomst nadeelcompensatie’ worden gesloten met aanvrager. Hierin wordt geregeld dat eventuele claims voor nadeelcompensatie niet voor rekening van de gemeente, maar voor rekening en risico van de aanvrager c.q. initiatiefnemer komen.

Toetsing aan artikel 33.2.2 van het bestemmingsplan ‘Binnenstad Roermond’

Indien het niet mogelijk is om de parkeerbehoefte (volledig) op eigen terrein op te vangen, zoals in het voorliggende geval aan de orde is, kan hiervan met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien anderszins in de parkeerbehoefte is voorzien. Onder verwijzing naar het voorgaande (zie kopje ‘3. Parkeren’) concluderen wij dat het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2021. Conform deze parkeernota heeft aanvrager immers verklaard niet te kunnen voldoen aan de parkeereis en afstand te doen van parkeerrechten in de openbare ruimte. Bewoners zijn daarbij zelf verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte stallingsplaats, bijvoorbeeld door het afsluiten van een abonnement bij een nabij gelegen parkeergarage. Ten behoeve van deze woningen worden dan ook geen parkeervergunningen afgegeven voor het openbaar gebied. Hiermee

wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2021 en wordt anderszins in de parkeerbehoefte voorzien.

Toetsing aan artikel 24.3.1 van het bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond'

Hoewel het in beginsel verboden is om bebouwing op te richten binnen het beschermd stadsgezicht, kan hiervan met een omgevingsvergunning worden afgeweken, indien (samengevat) de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast en de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet onevenredig worden verkleind. De aanvraag ziet in hoofdzaak op een inpandige verbouwing. Aan de voorzijde van het pand vinden geen wijzigingen plaats, waardoor er geen gevolgen zijn voor het beschermd stadsgezicht. Verder worden aan de achterzijde zonnepanelen op het dak geplaatst. Daarnaast worden aan de achterzijde twee vlakke horizontale dakdoorvoeren geplaatst voor de aan- en afvoer van lucht. Aangezien deze wijzigingen zich aan de achterzijde bevinden worden de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aangetast. Verder worden de mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden niet onevenredig verkleind. Vanuit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht bestaat geen bezwaar tegen voorliggend plan.

Prestatieafspraken

Ten slotte is ten aanzien van voorliggende aanvraag het volgende van belang. In het kader van de prestatieafspraken is onderzoek uitgevoerd naar het volkshuisvestingsvraagstuk voor jongeren (18 t/m 27 jaar). Aan de hand van de resultaten is een voorlopig maatregelenpakket jongerenhuisvesting afgesproken in de onlangs getekende 'prestatieafspraken 2025-2026'. Hierin worden de corporaties opgeroepen extra aanbod specifiek voor jongeren te creëren. In de praktijk is het lastig om betaalbaar aanbod voor jongeren te creëren en hier panden of locaties voor te vinden. Er zijn momenteel nog geen andere potentiële locaties bij de corporaties in beeld om dit te verwezenlijken. Daarbij is Wonen Zuid voornemens deze locatie specifiek en met voorrang toe te wijzen aan jongeren. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan het advies van het wijkteam om woningen gericht toe te wijzen. Het voornemen is gelet op het voorgaande in lijn met volkshuisvestelijk beleid en de onlangs ondertekende prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.

Voorwaarden aan de vergunning

Zoals in het voorgaande is beschreven, wordt door het wijkteam geadviseerd maatregelen te treffen om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Mede hierom zullen aan de omgevingsvergunning dan ook de volgende voorwaarden worden verbonden:

- Voor de woningen in het kader van onderhavige aanvraag worden geen parkeervergunning(en) afgegeven voor het openbaar gebied.
- Het gebruik van woningen niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat in de omgeving.
- De fietsenstalling en afvalvoorziening die ten behoeve van de 10 appartementen is opgenomen op de situatietekening 'nieuwe toestand' behorende bij de aanvraag dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Kanttelingen en risico's

Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen in bezwaar en vervolgens beroep tegen het besluit. Dit geldt echter voor ieder besluit omtrent een aanvraag omgevingsvergunning, waardoor dit dus geen unieke situatie betreft.

Historisch overzicht

- Op 24 juni 2022 is principemedewerking verleend voor de realisatie van 10 appartementen in het pand aan de Godsweetersingel 18 te Roermond.
- Op 19 mei 2023 is de principemedewerking verlengd tot en met 31 december 2023.
- Op 22 december 2023 is de principemedewerking nogmaals met een half jaar verlengd tot en met 31 juli 2024.
- Op 30 april 2024 is voorliggende aanvraag ingediend.

Financiële gevolgen

Met aanvrager wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Hiermee wordt geborgd dat eventuele claims voor nadeelcompensatie voor rekening en risico komen van aanvrager.

Communicatie en participatie

De aanvraag behoort niet tot de categorie van gevallen, ten aanzien waarvan de gemeenteraad op 17 februari 2022 op grond van artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet het voeren van een omgevingsdialoog verplicht heeft gesteld. Desondanks heeft initiatiefnemer in het kader van participatie op 18 juni 2024 een omgevingsdialoog georganiseerd.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Conceptbesluit omgevingsvergunning Godsweetersingel 18
2. Situatietekeningen bestaande en nieuwe toestand
3. Afwegingskader leefbaarheid van het wijkteam
4. Verslag omgevingsdialoog
5. Conceptovereenkomst nadeelcompensatie

Advies bedrijfsvoering Communicatie, Financiën, HR, Inkoop, Juridisch)

Vanwege de aard en inhoud van dit voorstel – dat in hoofdzaak ziet op een ruimtelijke ontwikkeling – is advies van bedrijfsvoering op dit voorstel niet benodigd