

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning: Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift
Zaaknummer: 2021-027910
Datum: 14 maart 2023

Inleiding en samenvatting

Op 4 februari 2020 heeft het college principemedewerking verleend aan het verzoek voor de realisatie van 14 appartementen met lift op het adres Bredeweg 369-371, 6043 GC te Roermond. Op 18 december 2020 heeft initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het verlenen van medewerking aan deze aanvraag is mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan, het Wabo-projectbesluit. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. 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 gemeenteraad vereist, tenzij de ontwikkeling hiervan is uitgezonderd. In dit geval is geen sprake van een uitzonderingsgeval. Er is daarom een VVGB vereist.

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.

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 14 appartementen met lift op het adres Bredeweg 369-371, 6043 GC 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 conform artikel 3.12 Wabo gedurende 6 weken ter inzage te leggen;
3. een planschadeovereenkomst te sluiten overeenkomstig bijgevoegd concept met initiatiefnemer, inzake de realisatie van 14 appartementen met lift op het adres Bredeweg 369-371, 6043 GC te Roermond.

Toelichting initiatief

Het initiatief ziet op de realisatie van 14 appartementen met lift op het adres Bredeweg 369-371, 6043 GC te Roermond met een oppervlakte groter dan 60 m². Het worden levensloopbestendige woningen. Op deze locatie is momenteel James Auto Service BMF Roermond gevestigd. Ten aanzien van deze ontwikkeling wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de bestaande massa, aan de achterzijde wordt een opbouw toegevoegd. In de kelder zullen 10 parkeerplaatsen en 14 bergingen worden

gerealiseerd. Het verhard terrein aan de achterkant van het perceel zal worden getransformeerd tot een parkeerterrein waar 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via de oostzijde op de Gebroek. Het betreffen huurwoningen voor de doelgroep senioren.

Argumenten

1. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Roermondse Veld

De locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Roermondse Veld' en beschikt over de bestemming 'Woongebied', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'. Het toevoegen van nieuwe woningen en het realiseren van de opbouw is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Vanuit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' volgen geen nadere voorwaarden, aangezien het een in pandige functiewijziging betreft en een ophoging van bestaande bebouwing.

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" en "overige zone - regulering woningen kleiner dan 60 m²". Binnen deze aanduidingen is het niet toegestaan om kamerwoningen of woningen kleiner dan 60 m² te realiseren. Aangezien in casu zelfstandige woningen groter dan 60 m² worden gerealiseerd is geen sprake van een strijdigheid met het paraplubestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande past het initiatief niet rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het 'Wabo-projectbesluit'. De afweging die hieraan ten grondslag ligt is opgenomen onder het kopje 'Afweging'.

2. Er is een VVGB van de raad vereist

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 sprake van de realisatie van 14 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De afgifte van een VVGB is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierna worden nog enkele aspecten nader toegelicht.

In de huidige situatie is sprake van een garagebedrijf. Een garagebedrijf op deze locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt niet ideaal, het is immers voornamelijk een woonomgeving. 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 verdwijnen van het garagebedrijf past ook binnen het geldende beleid nu het een solitaire bedrijfslocatie betreft.

4. Er is volkshuisvestelijk behoefte aan de beoogde woningen

Het verzoek betreft de bouw van 14 appartementen met lift. Het initiatief is getoetst aan de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025 (hierna: de structuurvisie). In het stedelijk gebied Roermond bestaat een aanzienlijke behoefte aan appartementen met lift. Het initiatief is in de regio

afgestemd en maakt onderdeel uit van de planlijst die is opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Het initiatief past daarmee in de structuurvisie. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zijn geen bezwaren aanwezig.

5. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren

Omdat het initiatief vooral gebruik maakt van de bestaande massa, en de opbouw op de achterzijde op ruime afstand van de zijdelingse perceelgrenzen ligt, is de massa stedenbouwkundig acceptabel. De te verwachten overlast voor de naastgelegen percelen blijft acceptabel en ook de zichtbaarheid vanaf de openbare weg is beperkt. Gelet op het voorgaande is het initiatief stedenbouwkundig akkoord bevonden.

6. Inzake geluid wordt een HGW-besluit in mandaat genomen

De beoogde locatie bevindt zich binnen de geluidzone van de Bredeweg. Er is een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de woningen te berekenen en er is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de voor de appartementen gehanteerde constructies en benodigde geluidwerende voorzieningen, een binnenniveau van $L_p = 38 \text{ dB(A)}$ wordt gerealiseerd. Het benodigde Hogere Grenswaarden besluit wordt in mandaat genomen voordat het plan in de commissie Ruimte wordt behandeld. Gelet hierop zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

7. Er wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien

Op eigen terrein worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd met een ontsluiting aan de Gebroek. In de kelder zullen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het verhard terrein aan de achterkant van het perceel zal worden getransformeerd tot een parkeerterrein waar 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen uit de nieuwe Nota Parkeernormen 2021.

8. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Al in 2020 nadat principemedewerking is verleend, zijn de omwonenden aan de Bredeweg 365, 367, 373 en 374 en aan de Gebroek 80 en 86, persoonlijk door de initiatiefnemer geïnformeerd over onderhavig initiatief. De reactie van de omwonenden is positief, nu zij al jaren overlast ervaren van de garage die momenteel op deze locatie is gevestigd. Met de transformatie naar woningen zal de huidige overlast van de garage met betrekking tot parkeren, geluid en geur verdwijnen. Gelet hierop heeft participatie plaatsgevonden.

9. Er dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten

Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, dient een planschadeovereenkomst te zijn gesloten. Voor eventuele (financiële) schade, voortvloeiend uit de beoogde planologische maatregel, en voor vergoeding in aanmerking komende planschade, wordt door middel van bijgevoegde planschadeovereenkomst overeengekomen dat deze volledig aan de gemeente vergoed wordt door initiatiefnemer. De bijgevoegde planschadeovereenkomst is besproken met initiatiefnemer. Initiatiefnemer is akkoord gegaan met deze conceptversie. Het voorstel is om bijgevoegde planschadeovereenkomst te sluiten, waar na deze aan initiatiefnemer wordt toegezonden ter ondertekening. De omgevingsvergunning kan daarna pas worden verleend.

10. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Limburg-Noord, het Waterschap, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. De Provincie Limburg, het Waterschap en Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het advies van VRLN is meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Procedure en termijnen

Op 20 april 2023 wordt een ontwerp-VVGB aan de gemeenteraad gevraagd. Bij afgifte van de ontwerp-VVGB zal de ontwerp-omgevingsvergunning vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw college en de raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog zie het kopje 'Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden'.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Middels een te sluiten planschadeovereenkomst wordt geborgd dat eventuele hieruit voortvloeiende planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Bijlagen

Bijlage 1 - Concept raadsvoorstel Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift

Bijlage 2 - Concept raadsbesluit Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift

Bijlage 3 - Ruimtelijke onderbouwing Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift

Bijlage 4 - Verslag omgevingsdialoog Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift

Bijlage 5 - Concept planschadeovereenkomst Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift