

## VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

---

**Onderwerp:** Bouw 1 woning op het perceel Parklaan 46

**Zaaknummer:** 43495-2020

**Datum:** 18 augustus 2020

---

### Inleiding

Op 21 april 2020 is een principeverzoek ontvangen voor de bouw van een woning op een gedeelte van het perceel Parklaan 46 te Roermond. Op 17 juni 2020 heeft verzoeker zijn verzoek als volgt telefonisch toegelicht. Verzoeker wil de mogelijkheid bekijken om in de tuin van de huidige woning een nul-tredenwoning te realiseren voor eigen gebruik en dan de bestaande woning te verkopen. De nieuwe woning wordt ontsloten via de Muggenbroekerlaan.

### Voorstel

1. In principe medewerking verlenen aan de bouw van een nul-tredenwoning op een gedeelte van het perceel Parklaan 46 te Roermond, met een wijzigingsplan;
2. Verzoeker informeren met bijgevoegde conceptbrief.

### Beoordeling

#### Bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand' en heeft de bestemming 'Woongebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het toevoegen van nieuwe woningen is binnen de bestemming 'Woongebied' niet toegestaan. Voor het gedeelte van het perceel waarop de nieuwe woning is gesitueerd, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is, onder voorwaarden, de bouw van één woning mogelijk.

#### Volkshuisvesting

Het principeverzoek betreft de bouw van een nul-treden woning. Om de woning als "nul-treden" te kunnen aanmerken, moet deze voldoen aan de volgende definitie:

"Woning geschikt voor senioren waarvan het basis-woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel) op één woonlaag zonder trappen te bereiken is. Dit wordt ook wel de 0-tredenwoning of levensloopbestendige woning genoemd omdat het basisprogramma zonder trappen te bereiken is, met dien verstande dat een levensloopbestendige woning ook een aan te passen woning kan betreffen, er is sprake van scheiden van wonen en zorg."

Op 31 januari 2017 heeft uw college besloten de wijze van beoordeling van nieuwe bouwplannen aan te scherpen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine plannen (particulier initiatief 1 of 2 woningen) en grote plannen (meer dan 2 woningen, projectontwikkelaars).

Voor kleine plannen geldt dat de te bouwen woning(en) dienen te passen binnen het kwalitatief kader van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

Aangezien het in dit geval gaat om één woningen is sprake van een particulier initiatief. Het initiatief wordt daarom beoordeeld op basis van de structuurvisie.

Het plan is getoetst aan de Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: de structuurvisie. In de Structuurvisie, 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 2020 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond en dat er daarom in principe geen behoefte meer is aan nieuwe woningbouwplannen. Het toevoegen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad is hiermee niet uitgesloten. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de structuurvisie en de daarin per segment opgenomen behoefte gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment.

Uit de Structuurvisie blijkt dat er gemeentebreed behoefte bestaat aan nul-tredenwoningen in de huur en koop. Wordt de bestaande planvoorraad per 1 januari 2020 betrokken bij deze behoeftecijfers, dan blijkt dat er per 1 januari 2020 nog ruimte is voor toevoeging van plannen in de 0-trede huur en koop. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt kan daarom medewerking worden verleend aan de bouw van drie nul-tredenwoningen.

#### Ruimtelijk / stedenbouwkundig

Het perceel waarop de nieuwe woning is gepland ligt tussen bestaande woonbebouwing. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van een woning op deze locatie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gelden de volgende aanvullende randvoorwaarden:

- de woning is een grondgebonden vrijstaande woning zoals de overige woningen in de straat;
- de woning wordt voorzien van een kap met de nokrichting haaks op de straat;
- de maximale goot- en bouwhoogtes zijn respectievelijk 4 en 7 meter conform de hoogtes van het naastgelegen pand (nr 57);
- de voorgevel ligt op minimaal 4 meter uit de voorste perceelsgrens;
- de afstand van de woning (het hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter. Het kavel is ongeveer 17 meter breed. Dit houdt in dat het bouwvlak 11 meter breed is;
- De diepte van de woning is maximaal de grens van de wijzigingsbevoegdheid. Met inachtneming van de minimum afstand tot de voorste perceelsgrens houdt dit een maximum diepte van het bouwvlak van ongeveer 13 tot 14 meter in;
- Momenteel staan op het perceel vooraan aan de Muggenbroekerlaan (naast nr 57) een aantal particuliere bomen (dus niet op gemeentegrond). Om het groene karakter van de straat ter plaatse te behouden adviseren wij de bomen zoveel mogelijk te handhaven.

Bij de uitwerking van het bouwplan moet met deze voorwaarden rekening worden gehouden.

#### **Overige aspecten**

Op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De Nota parkeernormen 2014 is van toepassing.

Een (vooronderzoek)bodem is nodig en afhankelijk van de te verstoren oppervlakte een is ook een archeologisch (bureau)onderzoek nodig.

In de toelichting bij het wijzigingsplan moet aandacht worden geschonken aan het aspect Externe veiligheid. Aan de te verlenen omgevingsvergunning wordt te zijner tijd de voorwaarde verbonden dat de woning moet zijn voorzien van een mechanische ventilatiesysteem, dat in geval van een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld.

Als meer dan 5 bomen worden gekapt is een kapvergunning nodig.

### **Procedure**

In het bestemmingsplan is voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is de bouw van een woning, onder voorwaarden, mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om een wijzigingsplan te laten opstellen. In dit wijzigingsplan moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft onder meer bodem, geluid, externe veiligheid en archeologie en flora en fauna. Ook moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### **Realiserings- of planschadeovereenkomst**

Als er als gevolg van het plan maatregelen aan het openbaar gebied nodig zijn, komen de kosten van deze maatregelen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt met de initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt ook een regeling opgenomen voor de vergoeding van eventuele planschade.

Als er geen sprake is van maatregelen aan het openbaar gebied wordt met de initiatiefnemer alleen een planschadeovereenkomst gesloten.

### **Conclusie**

Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op een deel van het perceel Parklaan 46 met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand'.