gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Verklaring van geen bedenkingen 20 woningen Schepen van Hertefeltstraat Roermond**
Zaaknummer: **90892-2022**
Datum: **16 augustus 2022**

Inleiding

Op 23 juni 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 20 woningen aan de Schepen van Hertefeltstraat te Roermond.
Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek 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 bouw van de woningen past binnen de geldende beleidskaders.
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.

Voorstel

a. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de realisatie van 20 woningen aan de Schepen van Hertefeltstraat te Roermond en de ontwerp-VVGB gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen;
b. 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, wordt de VVGB geacht definitief te zijn verleend.

Toelichting op voorstel

Initiatief
Het initiatief ziet op de realisatie van 20 woningen op de locatie van een voormalige basisschool aan de Schepen van Hertefeltstraat te Roermond. De school is inmiddels gesloopt en op de locatie worden 8 kleine gezinswoningen en 12 eengezinswoningen (nultreden / levensloopbestendig) gerealiseerd voor verhuur waarbij 14 woningen binnen de huurprijscategorie 'betaalbaar 1'[1] vallen en 6 binnen de huurprijscategorie 'duur'[2] vallen. De woningen worden gerealiseerd door Wonen-Zuid.

---

[1] Van kwaliteitskortingsgrens tot eerste aftoppingsgrens (€633,25, prijspeil 2022) (bron: Jaarschijf prestatieafspraken Roermond 2022)
[2] Van tweede aftoppingsgrens tot liberaliseringsgrens (€763,47, prijspeil 2022) (bron: Jaarschijf prestatieafspraken Roermond 2022)

Bestemmingsplan
De locatie ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Maasniel" en heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Voor de locatie geldt een maximale nokhoogte van 4 meter. Onderhavig verzoek betreft de realisatie van nieuwe woningen. Het bouwen van woningen is binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" niet toegestaan. Verder is het plan in strijd met de bouwregels, namelijk de maximale nokhoogte.

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". Binnen deze aanduiding is het niet toegestaan om kamerwoningen 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 "Maasniel". Aan onderhavig verzoek kan medewerking worden verleend door (buitenplans) van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning met een goede ruimtelijke onderbouwing, het zgn. "Wabo-projectbesluit". Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Verklaring van geen bedenkingen
In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (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 realisatie van maximaal 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval is sprake van de realisatie van 20 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB van de gemeenteraad vereist. Hiermee dient rekening te worden gehouden in verband met de procedure.

Vooroverleg
In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Limburg. De provincie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Grondexploitatieovereenkomst / Planschadeovereenkomst
Met de initiatiefnemer is op 25 november 2021 een grondexploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook een regeling voor de vergoeding van eventuele planschadeverzoeken opgenomen.

Procedure
Een ontwerpbesluit kan pas ter inzage worden gelegd als blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. De ontwerp-VVGB wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Overige vergunningen / meldingen
Niet van toepassing.

Communicatie/Participatie
Met de omgeving zijn verschillende momenten geweest waar inbreng van de omgeving is ingebracht in het plan. De initiatiefnemer, Wonen-Zuid, is verantwoordelijk voor de communicatie.

Reeds uitgevoerde communicatiemomenten:

- **Voorjaar 2020:** bijeenkomst voor omwonenden in wijkgebouw Tegelarijeveld om mee te denken over tijdelijke invulling door gemeente Roermond. Resultaat inzaaien van het terrein.
- **15 juli 2021:** inloopmarkt voor directe omwonenden, stichting WijzijnMaasniel, huurdersvereniging Wonen Zuid, Wijkraad Tegelarijeveld en gemeente. De aanwezigen hebben aan de hand van de artist impressies de plannen beoordeeld. Resultaat: gelet op de positieve reacties is besloten om geen vervolg te geven aan participatie en de omgeving verder te informeren via nieuwsbrieven.
- **Periode 2021- nu**: diverse nieuwsbrieven door Wonen-Zuid over de planontwikkeling voor omwonenden. Op de laatste nieuwsbrief (zomer 2022) waarin de vergunningaanvraag is aangekondigd zijn geen reacties ontvangen.

Nog uit te voeren communicatiemomenten:

- **Q4 2022** De volgende nieuwsbrief (herfst 2022) communiceert met de omgeving dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt en dat de stukken ter inzage liggen zodra datum bekend is.
- **Januari/vóór staat bouw 2023** inloopavond voor omwonenden waarin de gevolgen van de ontwikkeling voor hen inzichtelijk worden gemaakt.
- **Q1/2 2023** bij start bouw wordt gecommuniceerd met de directe omwonenden over eventuele gevolgen naar aanleiding van de bouw en meldpunt voor vragen
- **Q1/2 2023** opstarten selectieproces voor toekomstige bewoners waarbij ze participeren aan de inrichting van het binnenhofje met diverse contact momenten.

De informatiebrieven blijven de hoofdmodus voor communicatie gedurende het project.

Kanttekeningen en risico's
Dit project valt onder de Kwaliteit Limburgs Centra (KLC) subsidieregeling. Een van de voorwaarden is dat voor 01-01-2023 begonnen moet zijn met de bouw en dat realisatie voor 31 december 2023 afgerond moet zijn. Zoals reeds vermeld aan de gemeenteraad in de RIB, zaaknummer 17442-2020 d.d. 13 juli 2022 is verlenging gevraagd voor de start en einddata omdat het project niet voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden. Per brief d.d. 28 juli 2022, kenmerk:2021/4953_028, geeft de Provincie Limburg aan dat ze instemmen met de gevraagde verlenging. De bouw van de woningen moet zijn gestart voor 1 juli 2023 en zijn afgerond voor 30 juni 2024.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.) M.J.D. Donders – de Leest

Ter inzage:
Bijlage(n):