gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen Willem Bayerstraat 2-76 te Roermond**
Zaaknummer: **Z2023-00001598**
Datum: **23 april 2024**

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de bouw van een woongebouw bestaande uit 50 sociale huurappartementen op de locatie Willem Bayerstraat 2-76 te Roermond, en;
2. 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.

Inleiding en samenvatting

Op 11 april 2022 is aan Wonen-Zuid (initiatiefnemer en aanvrager) principemedewerking verleend aan de beoogde sloop en herbouw van het woongebouw aan de Willem Bayerstraat 2-76 te Roermond. Het betreffende gebouw is onderdeel van het 307-complex, en bestaat momenteel uit 38 sociale huurappartementen. De bestaande bouwmassa zal worden gesloopt, waarna een nieuw woongebouw wordt opgericht dat zal bestaan uit 50 sociale huurappartementen. Op basis van de principemedewerking heeft initiatiefnemer de plannen verder uitgewerkt, en is op 13 september 2023 een 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. 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. Op 13 juli 2017 heeft de raad een lijst met gevallen vastgesteld waarbij voorafgaand aan vergunningverlening geen VVGB vereist is. Omdat de aanvraag niet valt onder de gevallen zoals opgenomen in de lijst, en het aangevraagde bouwplan in principe ruimtelijk en beleidsmatig passend is op de betreffende locatie, stellen wij voor om de raad voor te stellen een (ontwerp) VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Het initiatief

Wonen Zuid is voornemens om blok 1 van het 307 complex te slopen, om ter plaatse een vervangend woongebouw te realiseren. Het betreffende gebouw, momenteel bestaand uit 38 sociale huurappartementen, bevindt zich tussen de Willem Bayerstraat en de Bredeweg. In de beoogde situatie wordt een nieuw woongebouw opgericht bestaande uit 50 sociale huurappartementen.

Onderstaande afbeelding bevat een impressie van de toekomstige bebouwing, in vogelvlucht gezien vanaf de rotonde Bredeweg / Oranjelaan.



Enkele jaren geleden stond Wonen Zuid voor de keuze wat te doen met het complex 307 uit 1957/58 waarvan deze woningen onderdeel uitmaken. Destijds is besloten om 269 woningen te renoveren om het segment betaalbare woningen zoveel mogelijk in stand te houden. Deze renovatie is in juli 2022 afgerond. De 38 woningen van de Willem Bayerstraat zijn bewust niet gerenoveerd omdat Wonen Zuid graag enige differentiatie wil aanbrengen in dit deel van de wijk wat de leefbaarheid naar verwachting ook ten goede komt. De differentiatie geldt zowel voor de huurprijs als voor het woningtype en de doelgroep. Ook kunnen we met nieuwbouw een veel betere kwaliteit en duurzaamheid realiseren.

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 locatie aan de Willem Bayerstraat ligt voor het overgrote deel in het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' (vastgesteld d.d. 15 december 2011) en heeft de bestemming 'Woongebied'. Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse slechts gestapelde woningen toegestaan, en bedraagt de maximale bouwhoogte 16 meter. De bouwmassa schuift in het nieuwe ontwerp iets op richting de Bredeweg. Dit nieuwe bouwdeel is geprojecteerd in het aangrenzende bestemmingsplan 'Maasniel' (vastgesteld d.d. 31 mei 2007), en kent de bestemming 'Verkeersdoeleinden V'.

Het verzoek is in strijd met de volgende bepalingen uit deze bestemmingsplannen:
- artikel 12.2.1 van het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' (het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan;
- artikel 13.1 van het bestemmingsplan 'Maasniel': de gronden binnen de bestemming 'Verkeersdoeleinden V' mogen niet worden gebruikt ten behoeve van woningbouw.

Gelet hierop past voorliggend plan niet binnen de geldende bestemmingsplannen. 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").

Afweging
Er is in de aangevraagde situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dat kan als volgt nader worden onderbouwd:

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig
De bouwmassa, situering en uitstraling van de vervangende nieuwbouw zijn op hoofdlijnen vergelijkbaar met de huidige bebouwing. De entree blijft gesitueerd aan de Willem Bayerstraat. Het gebouw wordt opgericht tussen de Willem Bayerstraat en de Bredeweg, waarbij het gebouw door zijn langgerekte vorm de Bredeweg als het ware begeleidt richting de rotonde aan de Oranjelaan.

Het nieuwe woongebouw wordt opgedeeld in twee delen. De twee delen worden met elkaar verbonden door een centrale entree. De noordelijke helft van het gebouw zal bestaan uit 4 woonlagen (4,5 bouwlaag) wordt voor wat betreft de indeling van het woon-/leef gedeelte van de woningen en de balkons georiënteerd op het hof van het 307 complex. Bij de zuidelijke helft van het gebouw worden het woon- en leefgedeelte en de balkons gericht op de Bredeweg. Dit deel van het gebouw zal bestaan uit 5 woon-/bouwlagen.

Volkshuisvestelijk

- Kwantitatieve onderbouwing.
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.

- Kwalitatieve onderbouwing.

Appartementen
Met dit plan worden 38 appartementen zonder lift aan de voorraad onttrokken en 50 appartementen met lift toegevoegd. Uit het woningmarktonderzoek 2018 komt een aanzienlijk overschot aan appartementen zonder lift en een tekort aan appartementen met lift naar voren. Dit plan past daarin.

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 netto toevoeging van 12 appartementen. Het plan past daarmee binnen de behoefte aan appartementen met lift.

Sociale doelgroep
Per saldo worden met dit plan 12 sociale huurappartementen toegevoegd (sociale huur=huur tot liberalisatiegrens). Er is in het stedelijk gebied van Roermond (grofweg het bebouwd gebied tussen Maas en A73, dus exclusief de kernen) in de periode 2018-2030 een behoefte van 680 woningen. Tot 2030 zijn ca. 600 woningen gerealiseerd of in bestaande plannen opgenomen, waarmee tot 2030 nog een aanvullende behoefte van ca. 80 bestaat. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van de bestaande plannen van ca. 600 woningen in deze categorie in het stedelijk gebied. Buiten het stedelijk gebied is volgens het woningmarktonderzoek geen of een zeer beperkte behoefte aanwezig.

Regionale afstemming.
Het plan is conform afspraak opgenomen in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

Parkeren
De parkeervraag als gevolg van het bouwplan moet conform de Nota Parkeernormen 2021 op eigen terrein worden opgevangen. Volgens bijlage 3 van de nota bedraagt de parkeernorm 1.3 autoparkeerplaatsen per woning. De parkeervraag van het bouwplan bedraagt daarmee 50 * 1,3 = (afgerond) 65 parkeerplaatsen. Deze parkeervraag kan deels op eigen terrein (24 parkeerplaatsen), en deels (41 parkeerplaatsen) in een ondergrondse parkeergarage aan de Heerbaan Breyweg worden opgevangen, op ca. 4 minuten loopafstand van de locatie. Wonen Zuid is mede-eigenaar van deze parkeergarage. In de betreffende parkeergarage zijn momenteel 39 van de 85 parkeerplaatsen verhuurd.

Grondverkoop
De nieuwe bouwmassa is over de lengterichting van het gebouw voor een smal deel geprojecteerd in grond die in eigendom is van de gemeente. Initiatiefnemer heeft hiervoor een aankoopverzoek gedaan bij de gemeente. Uit bovenstaande volgt dat hiermee, vanuit ruimtelijk oogpunt, in principe kan worden ingestemd. Volgens de Nota Vastgoed wordt bij verkoop van meer dan 100 m2 een getaxeerde prijs gehanteerd. Aangezien het te verkopen stuk grond ca 300 m2 beslaat, is hiervoor een taxateur moeten worden ingeschakeld. Bij de verkoop moet rekening worden gehouden met de gevolgen (mededinging) van het 'Didam' arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778).

De privaatrechtelijke afspraken over de grondverkoop zullen uiteindelijk moeten worden vastgelegd in een overeenkomst.

Overige omgevingsaspecten
Ten behoeve van het bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor de akoestische belasting als gevolg van wegverkeerslawaai wordt overschreden. Dit is het gevolg van het verkeer op de Bredeweg en Oranjelaan. De maximale ontheffingswaarde wordt wel gerespecteerd. Dit betekent dat ten behoeve van het bouwplan een hogere waardenbesluit moet worden genomen, en dat initiatiefnemer de noodzakelijke maatregelen zal moeten nemen om een goed akoestisch binnenklimaat in het gebouw te garanderen. Dit betreft gangbare maatregelen van bouwtechnische aard.

Vanuit overige omgevingsaspecten, zoals flora en fauna, gebiedsbescherming, archeologie en cultuurhistorie, volgen geen nadere randvoorwaarden ten aanzien van de aanvraag.

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld, waarin is beschreven op welke wijze bewoners en andere belanghebbenden bij de planvoorbereiding zijn betrokken.

Bewoners
- Op 12 mei 2022 heeft een inloopbijeenkomst voor bewoners, huurdersvereniging en andere stakeholders plaatsgevonden.
- In juni 2022 zijn bewoners door Wonen-Zuid middels een nieuwsbrief geïnformeerd over het Sociaal Plan dat toen is ingegaan. Daarna is Wonen-Zuid gestart met het 'ont-huren' van de woningen. Individuele gesprekken zijn toen opgestart.
- In september 2022 heeft Wonen-Zuid de bewoners middels nieuwsbrief geïnformeerd over de voortgang van onthuren cq. herhuisvesten. Van de 38 woningen was er één bewoner die niet wilde verhuizen. In mei 2023 is Wonen-Zuid met deze huurder tot overeenstemming gekomen. De huurder is inmiddels naar een passende woning elders verhuisd.

Omwonenden
- Op 17 mei 2022 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor direct omwonenden waaronder Roncalli en Metggz en betrokken organisaties. Tijdens de inloopbijeenkomst konden aanwezigen middels een formulier hun wensen kenbaar maken. In juni 2022 zijn omwonenden middels een nieuwsbrief geïnformeerd over uitkomst omgevingsdialoog.
- In januari 2023 zijn bewoners en omwonenden geïnformeerd over de voortgang inclusief de nieuwste impressies (overeenstemming met welstandscommissie in december 2022) en ons voornemen om de vergunningsaanvraag in te dienen.

Stichting Ruimte
Het complex 307 onderscheidt zich als fraai voorbeeld van de Wederopbouwarchitectuur en is bijzonder in stedenbouwkundig opzicht door de meander-vorm waarin de wijk is gebouwd. Wonen-Zuid heeft daarom vroegtijdig ook Stichting Ruimte bij de plannen betrokken.

- In november 2021 heeft Wonen-Zuid overleg gehad met stichting Ruimte over de voorgenomen plannen.
- In juli 2023 heeft nogmaals een overleg plaatsgevonden, met name met het oog op het aanstaande moment van indienen van de vergunningsaanvraag. Daarop heeft Wonen-Zuid een positieve reactie van de stichting ontvangen. Er is begrip voor onze overwegingen (senioren doelgroep, zorg en rolstoeltoegankelijkheid) en ook erkent men dat onderhavig blok los staat van de rest van het complex.

Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 3 van dit voorstel.

(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 15 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.

Financiële gevolgen
Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen. Zoals aangegeven moet over de noodzakelijke grondverkoop nog een overeenkomst gesloten worden. Tevens zal met initiatiefnemer nog een planschadeovereenkomst worden gesloten, waarmee wordt geborgd dat eventuele planschadeclaims als gevolg van voorliggende ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komen.

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

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Historisch overzicht
- op 11 april 2022 is principemedewerking verleend aan de beoogde sloop en herbouw van het woongebouw aan de Willem Bayerstraat 2-76 te Roermond.
- op 13 september 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor voorliggend plan.

Het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.P.W. Hoogtanders

Bijlagen
Bijlage 1 - concept raadsbesluit Ontwerp-VVGB Willem Bayerstraat 2-76 te Roermond
Bijlage 2 - ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek
Bijlage 3 - verslag omgevingsdialoog