gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen Markt 12 te Swalmen**
Zaaknummer: **Z2023-00001704**
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 15 appartementen op het adres Markt 12 te Swalmen, 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 9 november 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van 16 appartementen op de locatie van de voormalige Rabobank te Swalmen. Op basis van deze principemedewerking heeft initiatiefnemer zijn plannen uitgewerkt, en is op 29 september 2023 een aanvraag omgevingsvergunning voor een woongebouw bestaande uit 15 appartementen 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 een (ontwerp) VVGB af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Toelichting

Het initiatief

Het locatie is gesitueerd in de kern Swalmen aan de Markt 12, waar de initiatiefnemer een appartementencomplex in gedeeltelijk vier bouwlagen, met in totaal 15 appartementen wenst te realiseren. Het perceel en pand is in gebruik geweest als kantoor van de plaatselijke Rabobank. Het voormalige bankgebouw stond sinds 2013 leeg, en zal volledig worden gesloopt. Een herontwikkeling van de locatie met een woonfunctie is wenselijk vanuit ruimtelijk oogpunt, met een kwaliteits-verbetering van de dorpskern van Swalmen.

Enkele kenmerken van het bouwplan zijn:

- er wordt gebouwd binnen de contouren van de oude Rabobank, waarbij de hele locatie benut wordt;

- alle woningen zijn levensloopbestendig, oftewel 0-tredenwoningen in het huur/koopsegment t.b.v. de doelgroep 55+/senioren met lift;
- op begane grondniveau zijn in totaal 15 parkeerplaatsen beschikbaar, met een inrit vanaf de Kerkstraat;
- de oppervlakte van de 15 appartementen varieert van minimaal 76 m2 op de begane grond tot maximaal 138 m2 op de 3e verdieping;
- de maximale goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte is 12,40 meter.

Onderstaande afbeelding bevat een impressie van het toekomstige gebouw.



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 projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Swalmen' en kent hierbinnen de bestemming 'Centrum - 2'. Binnen deze bestemming zijn woningen reeds toegestaan. Daarmee is de aanvraag in functionele zin in overeenstemming met het bestemmingsplan. Echter, in de bestemming 'Centrum – 2' is ook bepaald dat er geen nieuwbouw mag worden opgericht, en dat de maximale bouwhoogte ter plaatse 10 meter bedraagt. Het bouwplan is in strijd met deze bepalingen.

Gelet hierop past voorliggend plan niet binnen het bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. 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:

<u>Ruimtelijk/Stedenbouwkundig</u>
Het bouwplan maakt gebruik van en sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuren. Het appartementencomplex wordt op de footprint van de huidige bebouwing geprogrammeerd.

De locatie, een kantoorpand, ligt in het centrumgebied van Swalmen. De invulling van deze bedrijfslocatie met een nieuwe kantoorfunctie ligt niet voor de hand, omdat het pand al geruime tijd leeg staat. Een woonfunctie is vanuit ruimtelijk oogpunt een positieve ontwikkeling. Het betreft een hoeklocatie, die aan de achterzijde goed wordt ontsloten, waardoor de nieuwe woonfunctie ook rechtstreeks op de bestaande wegen wordt ontsloten.

Bij het ontwerp van het appartementencomplex is vanuit stedenbouwkundig oogpunt in voldoende mate rekening gehouden met de directe omgeving. De hoogte van de nieuwbouw is zodanig vorm gegeven, dat het stedenbouwkundig volume aansluit op de gebouwde omgeving van de historische Markt. De gekozen bouwhoogte van maximaal 12,40 meter is eveneens passend in de omgeving. Het beoogde materiaal- en kleurgebruik past ook bij de bestaande omgeving.

Met een positief eindadvies heeft de Commissie Beeldkwaliteit op 17 april 2023 ingestemd met het bouwplan.

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 15 appartementen met lift toegevoegd. Uit het woningmarktonderzoek 2018 komt een aanzienlijk tekort aan appartementen met lift naar voren. Dit tekort (1.700 appartementen) 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 toevoeging van 15 appartementen. Het plan past daarmee binnen de behoefte aan appartementen met lift.

Specifiek voor Swalmen is er een aanvullende woningbehoefte van ruim 200 woningen, waarvan een groot deel appartementen met lift.

Betaalbaarheid
10 van de 15 appartementen worden aangeboden met een prijs onder 340.000 euro. Daarmee wordt 2/3 van de woningen aangeboden in het segment betaalbaar. De betaalbaarheidsgrens in 2024 is door het Rijk vastgesteld op 390.000 euro. In het kader van de Woondeal Limburg is de intentie uitgesproken te streven naar 2/3 betaalbaar in nieuw te ontwikkelen plannen. Initiatiefnemer geeft aan dat niet verkochte woningen worden verhuurd met een huur rond 1000 euro per maand, waarmee deze appartementen in het middensegment en dus ook onder het betaalbare segment vallen.

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

Parkeren
Het bouwplan kent, op grond van de Nota parkeernormen 2021, een afgeronde parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. In principe moet deze parkeervraag worden opgevangen op eigen terrein. Daarvoor is echter in onderhavige situatie onvoldoende ruimte beschikbaar: binnen de hoofdbouwmassa is inpandig plaats voor 15 parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening wordt ontsloten via de Kerkstraat (zie ook het kopje hierna).
Met een parkeerdrukmeting heeft initiatiefnemer onderbouwd dat de resterende parkeervraag van 7 parkeerplaatsen in de omgeving kan worden opgevangen. Het bouwplan leidt daarmee niet tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving. Wellicht ten overvloede kan daarover nog worden aangegeven, dat de voormalige Rabobank op grond van de huidige parkeerkencijfers een parkeerbehoefte had van 36 parkeerplaatsen, die volledig in het openbaar gebied werd opgevangen. In die zin heeft het bouwplan dus een positief effect op de parkeerdruk in het centrum van Swalmen.

Aansluiting Kerkstraat
De Kerkstraat in Swalmen is in de huidige situatie aangemerkt als voetgangersgebied in het centrum van Swalmen, en daarmee afgesloten voor autoverkeer. In de aangevraagde situatie zal de inpandige parkeervoorziening worden ontsloten. Er is dus aandacht nodig voor een zorgvuldige aansluiting en herinrichting, zodat een kwalitatief goede en veilige looproute tussen de Markt en het Crasbornplein behouden blijft.

Daarbij is van belang dat:
- de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de openbare ruimte van de Kerkstraat;
- de aanpassing in de Kerkstraat zodanig wordt gerealiseerd dat er een veilige situatie voor voetgangers gegarandeerd wordt;
- het resultaat een meerwaarde levert ten behoeve van de uitstraling en een groener karakter van de Kerkstraat;
- waar mogelijk aansluiting wordt gezocht bij het in voorbereiding zijnde Gebiedsprofiel Swalmen.

Aanvrager heeft zich bereid verklaart de kosten voor de gedeeltelijke herinrichting van de Kerkstraat op zich te nemen. De afspraken hierover moeten nog worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Die moet worden gesloten voordat een definitieve omgevingsvergunning kan worden verleend.

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

Omgevingsdialoog
De initiatiefnemer heeft met Dorpsraad Swalmen en de BIZ Swalmen overleg gehad over het plan op 10 mei 2022 met een toelichting op de planvorming. Het initiatief voor het overleg werd positief opgevat en het plan werd ondersteund. Het verslag van deze informatiebijeenkomst heeft initiatiefnemer bij zijn aanvraag gevoegd. .

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsbesluit Ontwerp-VVGB Markt 12 te Swalmen
Bijlage 2 - ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek
Bijlage 3 - verslag omgevingsdialoog

Op 9 juni 2022 heeft een inloopavond plaats gevonden voor belangstellenden uit de omgeving. Op deze bijeenkomst is het plan individueel toegelicht en zijn vragen beantwoord over het ontwerp

Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 3 bij 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
Bij verlening van de ontwerp-VVGB zal een ontwerp-omgevingsvergunning samen met de daarbij behorende stukken vervolgens gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Financiële gevolgen
Voorliggend voorstel heeft geen financiële gevolgen. Voorafgaand aan de (definitieve) omgevingsvergunning moet tussen de gemeente Roermond en initiatiefnemer zoals aangegeven nog een overeenkomst worden gesloten, waarin dan tevens wordt vastgelegd en geborgd dat eventuele planschadeclaims als gevolg van voorliggende ontwikkeling voor rekening van de 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'.

Advies bedrijfsvoering
Advies vanuit bedrijfsvoering is vanwege de aard en inhoud van dit voorstel niet benodigd.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Historisch overzicht
- Op 9 november 2021 is principemedewerking verleend aan de bouw van een appartementen-gebouw op de locatie van de voormalige Rabobank te Swalmen.
- Op 24 juni 2024 is het daaropvolgende vooroverleg positief afgerond.
- Op 29 september 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor voorliggend plan.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders