gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

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

Inleiding
Op 18 december 2020 heeft initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 14 appartementen met lift op het adres Bredeweg 369-371, 6043 GC te Roermond. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Het verlenen van medewerking aan voorliggende 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 sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen VVGB is vereist. 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 uw raad.

Voorstel:
Uw raad wordt voorgesteld:
1. 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;
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.

Toelichting
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 m^2. 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.

De aanvraag is in strijd met 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'.

Argumenten

1. 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. In de huidige situatie is op deze locatie vanuit het geldende bestemmingsplan bedrijvigheid mogelijk. Bedrijvigheid op deze locatie is vanuit ruimtelijk oogpunt niet ideaal, het is immers een woonomgeving en de locatie wordt omringd door woningbouw. 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 opheffen van een solitaire (leegstaande) bedrijfslocatie in bestaand woongebied is daarnaast ook passend binnen het Regionaal beleidskader werklocaties Midden Limburg.

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. Ook de zichtbaarheid vanaf de openbare weg is beperkt. Gelet op het voorgaande is het infinitief stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Tevens is sprake van volkshuisvestelijke behoefte aan de beoogde woningen nu in het stedelijk gebied Roermond een aanzienlijke behoefte bestaat aan appartementen met lift. Het plan maakt al onderdeel uit van de planlijst die is opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Voor het aspect geluid is een Hogere Grenswaarden besluit vastgesteld en op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde 21 parkeerplaatsen, met een ontsluiting aan de Gebroek. Voor het aspect archeologie dient onderzoek te zijn uitgevoerd voordat de bouwvergunning wordt verleend en dient aan de voorwaarden die volgen uit het onderzoek te worden voldaan.

Vanuit overige omgevingsaspecten zoals externe veiligheid, bodem en ecologie spelen geen belemmeringen.

2. De omwonenden zijn positief over de transformatie

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.

3. Er is een VVGB van uw raad vereist voor deze aanvraag

In beginsel is bij een 'Wabo-projectbesluit' altijd een verklaring van geen bedenkingen van uw raad vereist. Op 13 juli 2017 heeft u categorieën van gevallen vastgesteld (2017/053/2) waarbij geen verklaring van geen bedenkingen (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.

In eerste instantie is sprake van een ontwerp-VVGB. Er wordt, mede gelet op de aanlevertermijnen voor uw vergaderingen, voorgesteld om u bij de afgifte van de ontwerp-VVGB voor te stellen dat, als er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning, de VVGB geacht wordt definitief te zijn verleend.

Dit heeft als voordeel dat u bij geen zienswijzen niet opnieuw een besluit hoeft te nemen over een ongewijzigde VVGB.
Een VVGB zoals hier aan de orde is, kan volgens de wet slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is er een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag gevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing is het plan getoetst aan de geldende beleidskaders en zijn de omgevingsaspecten onderbouwd. In de aangevraagde situatie is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. Er is een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer gesloten

Voorts hebben wij besloten een planschadeovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer, inzake onderhavig planvoornemen. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, dient namelijk in verband met de economische uitvoerbaarheid een planschadeovereenkomst te zijn gesloten met initiatiefnemer. In de planschadeovereenkomst wordt overeengekomen dat initiatiefnemer eventuele (financiële) schade, voortvloeiend uit de beoogde planologische maatregel, en voor vergoeding in aanmerking komende planschade, volledig aan de gemeente vergoedt.

5. 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

Bij afgifte van de ontwerp-VVGB zal de ontwerp-omgevingsvergunning vervolgens 6 weken ter inzage worden gelegd.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

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

Communicatie en participatie

Het besluit van uw raad wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog zie het kopje 'Omgevingsdialoog'.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De (wnd) burgemeester,

S.C.J. Scheepers O. Hoes

Ter inzage:

Aanvraag en bijbehorende stukken

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

Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing Bredeweg 369-371 - 14 appartementen met lift