

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp-Verklaring van geen bedenkingen Herontwikkeling Gebroek -
Nassaustraart – Bredeweg te Roermond

Zaaknummer: Z2023-00002254

Datum: 12 augustus 2025

Voorgesteld besluit

Uw raad wordt voorgesteld:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor de herontwikkeling van de locatie Gebroek - Nassaustraart - Bredeweg 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

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2023 besloten principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan op de hoek Gebroek - Nassaustraart – Bredeweg, en over dit bouwplan een intentieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer van het plan. Het principeontwerp voorzag in 58 sociale huurappartementen, 18 appartementen in de middenhuur, en 10 grondgebonden woningen in de middenhuur (86 woningen in totaal).

Na het sluiten van de intentieovereenkomst heeft initiatiefnemer zijn plannen verder uitgewerkt. Op 15 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het woningbouwprogramma is ten opzichte van het principeontwerp iets aangepast. Het definitieve woningbouwprogramma behelst:

- een blok van 59 sociale huurappartementen, in de noordwestelijke hoek van het plangebied;
- een blok van 20 huurappartementen in het middenhuur segment, in de noordoostelijke hoek van het plangebied;
- 10 grondgebonden sociale huurwoningen, verdeeld over twee blokken van 5, langs de oostelijke grens van het terrein.

Conform bovenstaand bedraagt het definitieve woningbouwprogramma 89 woningen. Met de ontwikkeling krijgt de locatie een langverwachte nieuwe invulling.

Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd voor 1 januari 2024, is niet de Omgevingswet, maar de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) op de aanvraag van toepassing. 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 uw 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

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV wil ter plaatse van het voormalige Gemeentelijk Administratie Kantoor (GAK), gelegen op de hoek van de Nassaustraart, Gebroek en de Brede-weg te Roermond, een herontwikkeling te realiseren in de vorm van 89 woningen, verdeeld over 10 grondgebonden woningen, en 79 appartementen verdeeld twee appartementencomplexen met respectievelijk 20 en 59 appartementen, en een gemeenschappelijk parkeerterrein met 92 parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen. Het is de bedoeling dat de woningen zullen worden afgenomen en verhuurd door woningcorporatie Wonen Limburg.

In de huidige situatie is de locatie grotendeels onbebouwd. Langs de Nassaustraart bevinden zich een voormalige horecagelegenheid met woonhuis. Aan het Gebroek staat een oude feestzaal. De locatie drukt al jaren op de leefbaarheid van zijn omgeving. Met het woningbouwplan krijgen het terrein en de wijdere omgeving een kwaliteitsimpuls.

In onderstaande afbeelding is een impressie van de beoogde situatie opgenomen, in vogelvlucht gezien vanaf het Gebroek.



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

Het realiseren van het bouwplan is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend, met een zogenaamd Wabo-projectbesluit

(omgevingsvergunning ex. 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). In het kader van die procedure is, wanneer een aanvraag wordt ingediend, een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad benodigd om het bouwplan te kunnen vergunnen.

Afweging

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

Ruimtelijk/Stedenbouwkundig

De twee hogere bouwblokken (appartementencomplexen) zijn zodanig ontworpen dat deze trapsgewijs aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur in de omgeving. Aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich grondgebonden woningen. Ten noorden van de locatie staan hoge appartementencomplexen. Hiertussen zal een gebouw in twee volumes worden opgericht, welke bestaan uit 4 bouwlagen (langs de Bredeweg) en 7 bouwlagen (op de hoek van de Bredeweg en de Nassaustraart). Hiermee wordt een zorgvuldige overgang tussen bestaand en nieuw gemarkeerd.

De grondgebonden woningen aan de Gebroek zullen worden opgericht in twee bouwlagen, afgedekt met een plat dak. Deze woningtypologie past bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Gebroek.

Volkshuisvestelijk

Voor de gemeente Roermond is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houdend met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1015) is de benodigde planvoorraad 2.422-2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose van september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg (maart 2023) is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Een 30% grotere planvoorraad betekent een extra benodigde planvoorraad van ca. 750, waarmee een planvoorraad van ca. 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.998, inclusief voorliggend plan.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan betaalbare woningen zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken en de in de Woondeal Limburg opgenomen voornemens. Het voorliggende initiatief voor:

- 10 sociale huurwoningen;
- 59 sociale huurappartementen (met lift), en;
- 20 appartementen in de middenhuur (met lift);

sluit naadloos aan bij de noodzaak voor meer betaalbare huurwoningen gericht op jongeren en/of senioren. Het feit dat de appartementen levensloopbestendig worden uitgevoerd draagt hieraan bij. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad is opgenomen

in de genoemde structuurvisie en Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn en zorg'.

Het initiatief is ambtelijk afgestemd met de regio conform de afspraken in de structuurvisie. Daarmee is het plan in lijn met de ambities uit de regionale structuurvisie wonen en de Woondeal Limburg.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2021 bevat de parkeernormen waaraan nieuwe bouwplannen in de gemeente Roermond worden getoetst. Er is echter een herziening van deze nota in voorbereiding, omdat het CROW in 2024 nieuwe parkeerkencijfers heeft gepubliceerd. De herziening van de Nota parkeernormen zal in het najaar van 2025 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Vooruitlopend aan de herziening van de Nota Parkeernormen 2021, is het bouwplan beoordeeld aan de hand van nieuwe landelijke parkeerkencijfers voor woningen in de sociale huur en middenhuur. Ten aanzien van dit type woningen, blijkt namelijk dat in de praktijk namelijk kan worden volstaan met een lager parkeerkencijfer per woning. Rekening houdend met de geactualiseerde parkeerkencijfers, kent het bouwplan een parkeervraag van 98 parkeerplaatsen. Ter vergelijking: op basis van de Nota parkeernormen 2021 zou de theoretische parkeervraag 121 parkeerplaatsen bedragen.

Het afwijken van de huidige gemeentelijke parkeernormen is mogelijk op basis van de hardheidsclausule die uw raad in de Nota Parkeernormen 2021 heeft opgenomen. Deze luidt als volgt:

'Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de auto- en fietsparkeereis, als het voldoet aan de parkeereis op zodanig zwaarwegende bezwaren stuit, dat aan deze bezwaren een doorslaggevende betekenis moet worden gegeven.'

Het toepassen van de nieuwe landelijke parkeerkencijfers biedt ruimte voor een kwalitatief beter plan: het deel van de locatie dat niet wordt verhard ten behoeve van nieuwe parkeervoorzieningen, kan met meer verblijfskwaliteit en ook klimaatadaptiever worden ingericht. Dat is vanuit de gemeentelijke groen- en duurzaamheidsambities een wenselijke ontwikkeling.

Het alternatief zou zijn om het woningbouwprogramma terug te brengen, zodat de daarmee samenhangende parkeervraag zou afnemen. Het plan voorziet echter in een waardevolle toevoeging in het betaalbare woonsegment, die significant bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke opgaven. Een dergelijke ingreep in het woonprogramma kan bovendien de financiële haalbaarheid van het project dermate druk zetten, dat de locatie mogelijk helemaal niet tot ontwikkeling zou komen. Ook vanwege de bredere kwaliteitsimpuls die met de herontwikkeling gepaard gaat, is een dergelijk scenario onwenselijk.

Op de nieuwbouwlocatie zelf (het eigen terrein) zullen 92 parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast zullen langs de Nassastraat ter hoogte van de locatie 6 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.

Het totale parkeeraanbod bedraagt dus 98 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de totale parkeervraag van 98 parkeerplaatsen, en leidt het bouwplan niet tot een onacceptabele verzwaring van de parkeerdruk in de omgeving.

Grondexploitatieovereenkomst

Over de aanhechting van het bouwplan met de bestaande openbare ruimte moeten nadere afspraken worden gemaakt. Conform de Nota grondbeleid is ter afronding van de eerste verkennende fase (het beoordelen van het principeverzoek) een intentieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling moet nog een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst zullen definitieve afspraken worden gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele nadeelcompensatie.

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 wegverkeerslawaaï 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

In het kader van het principeverzoek heeft initiatiefnemer stappen gezet om de directe omgeving bij het plan te betrekken. Er is op 27 juni 2023 een inloopavond georganiseerd, waarvan een verslag is gemaakt (d.d. 19 juli 2023). In algemene zin werden de plannen tijdens de inloopavond positief ontvangen. Wel werden er door bewoners van de appartementencomplexen aan de overzijde van de Nassaustraat zorgen geuit over het verlies aan uitzicht. Door initiatiefnemer is de input uit de inloopavond in verschillende categorieën gerubriceerd. In een aparte notitie (d.d. 28 juli 2023) is aangeduid of en hoe hetgeen is opgehaald tijdens de inloopavond in de plannen is verwerkt. Zowel het verslag van de inloopavond als een geactualiseerde wijzigingennotitie zijn als bijlagen bij dit voorstel opgenomen.

Voor wat betreft de grootste zorg van de omgeving, aangaande het verlies aan uitzicht, geldt dat het belang van de betreffende omwonenden helder is, maar dat in deze een bredere afweging gemaakt wordt, waarbij de stedenbouwkundige invulling van de locatie (aansluitend op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving) en het belang van het te realiseren woningbouwprogramma zwaarder worden gewogen.

In november 2024 heeft initiatiefnemer de omgeving met een korte brief geïnformeerd over het verwachte verdere verloop van de procedure, en over het feit dat de bestaande panden gedeeltelijk gesloopt en onbewoonbaar zouden worden gemaakt.

Daarnaast zijn er nog diverse gesprekken gevoerd met individuele gesprekken, die met name technische uitvoeringsaspecten van het plan betroffen. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 4 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 89 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarom een VVGB vereist. De verlening van een VVGB is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Procedure

Op 18 september 2025 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. Voor zover door derden eventueel zou worden verzocht om nadeelcompensatie als gevolg van dit bouwplan, wordt hiervoor met ontwikkelaar per overeenkomst geregeld dat toegekende nadeelcompensatie wordt verhaald op ontwikkelaar.

Communicatie en participatie

Het besluit van ons 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.

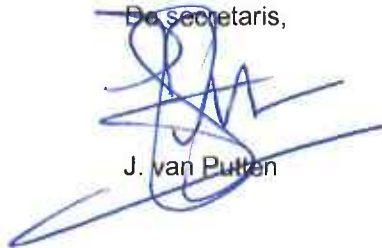
Historisch overzicht

- op 5 december 2023 heeft ons college besloten principemedewerking te verlenen aan een woningbouwplan op de hoek Gebroek - Nassaustraat – Bredeweg, en over dit bouwplan een intentieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer.
- op 15 december 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

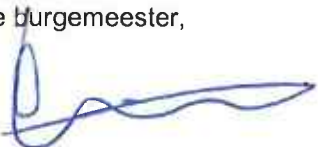
Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen

Bijlage 1 - concept raadsbesluit Ontwerp-VVGB Herontwikkeling Gebroek - Nassaustraart - Bredeweg, Roermond

Bijlage 2 - ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoek

Bijlage 3 - verslag omgevingsdialoog en overzicht planaanpassingen