gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat'
Zaaknummer: 136708-2021
Datum: 31 mei 2022

Inleiding

De plannen van de herontwikkeling in dit plangebied komen voort uit eerdere afspraken over het wijkontwikkelingsplan het Roermondse Veld. Daarnaast is SGL op zoek naar een woonzorgcomplex voor haar cliënten. Deze afspraken en behoeften hebben geleid tot voorliggend plan.

Binnen het plangebied staan momenteel drie gebouwen. In het gebouw aan de Burgemeester Steinwegstraat zijn 6 woningen aanwezig. Dit geldt ook voor het gebouw aan de Koninginnelaan. Het gebouw dat is gelegen aan de Prins Bernhardstraat staat op dit moment leeg. Hierin waren voorheen 8 woningen aanwezig en op de begane grond bevond zich detailhandel. Deze bebouwing zal worden gesloopt.

De nieuwbouw ziet toe op de realisatie van 16 sociale huurwoningen en een zorgcomplex met 28 zorgwoningen voor NAH-cliënten en een logeerappartement. NAH-cliënten zijn personen met een niet aangeboren hersenletsel. Binnen het complex wordt passende zorg en ondersteuning geboden aan mensen met hersenletsel in de chronische fase na een ziekenhuisopname of revalidatie. Het beheer zal worden uitgevoerd door SGL. SGL is een organisatie die personen met hersenletsel ondersteunen en begeleiden. In het zorgcomplex wordt 24-uurszorg geboden aan de cliënten.
De 16 sociale huurwoningen bestaan uit 10 levensloopbestendige woningen en 6 eengezinswoningen. Binnen het plangebied worden in totaal 48 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Middels een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Er is wel een ambtelijke wijziging aangebracht ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen.

Voorstel
U wordt voorgesteld (de analoge en digitale versie van) het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat' gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. De betreffende locatie heeft reeds een woonfunctie. Een goed woon- en leefklimaat voor zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden wordt met de beoogde herontwikkeling niet aangetast.

1.2 Er is een ambtelijke wijziging aangebracht ten aanzien van parkeren
In verband met het behoud van een aantal meer dan 50 jaar oude en beeldbepalende bomen worden 4 parkeerplaatsen minder gerealiseerd dan in het ontwerp-bestemmingsplan voorzien waren. Nu de benodigde parkeerbehoefte afgerond 39 parkeerplaatsen betreft op grond van de Nota Parkeernormen 2021, wordt hieraan nog steeds ruimschoots voldaan met de te realiseren 48 parkeerplaatsen (in plaats van 52).

1.3 Er zijn geen belemmeringen aanwezig vanuit de diverse omgevingsaspecten
In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan zijn de diverse omgevingsaspecten onderzocht en toegelicht.

1.4 Het voorstel past in het beleid ten aanzien van volkshuisvesting
Het planvoornemen betreft de sloop van 20 sociale huurwoningen, appartementen zonder lift. Deze woningen worden vervangen door 10 grondgebonden nultredenwoningen en 6 eengezinswoningen (in rij) in de sociale huur. Het plan leidt tot een afname van het aantal sociale huurwoningen (4), terwijl er voor de gemeente als geheel een aanvullende behoefte aanwezig is. De te slopen woningen passen echter, zowel qua woningtype als duurzaamheidsdoelstelling (met name energie), niet in de actuele behoefte. Een verdere verdichting is niet wenselijk. De aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen zal op andere locaties binnen Roermond gerealiseerd worden.

Nieuwbouw van 10 grondgebonden nultredenwoningen past in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018. De nieuwbouw van 6 rijwoningen komt tegemoet aan de behoefte van de sociale doelgroep, zo blijkt uit het woningmarktonderzoek 2018. Het plan is daarmee passend binnen de kaders van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. Het planvoornemen maakt tevens deel uit van de Samenwerkingsagenda Kwaliteit Limburgse Centra met de Provincie. Vanuit volkshuisvesting zijn er gelet op het voorgaande geen belemmeringen aanwezig.

1.5 Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen
De stukken voor het ontwerp-bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat' hebben ter inzage gelegen van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022. Tijdens de termijn zijn geen zienswijzen ingediend omtrent het ontwerp-bestemmingsplan.

1.6 Door de gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst is er geen exploitatieplan nodig
Door de op 28 september 2021 gesloten anterieure grondexploitatieovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's
Niet van toepassing

Historisch overzicht

- Op 13 juli 2018 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met SGL en Wonen Zuid.
- Op 28 september 2021 heeft het college een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.
- Op 8 maart 2022 heeft het college besloten tot vaststelling van hogere grenswaarden inzake het aspect geluid, dat voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapport moet worden opgesteld en heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.
- Van 16 maart tot en met 26 april 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Vervolg procedure
Uw gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en via digitale weg op www.roermond.nl. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen
Binnen het plangebied is voorzien in de bouw van 16 sociale huurwoningen en een zorgcomplex met 28 zorgappartementen. In verband met de bouw hiervan zijn aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk. Op 28 september 2021 heeft het college besloten hierover een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aan te gaan met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken opgenomen, op grond waarvan:

- de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico verantwoordelijk is voor de verdere ontwikkeling en realisatie van de binnen het plangebied voorziene woningen en daarbij behorende voorzieningen;
- de gemeente verantwoordelijk is voor de in verband met de te bouwen woningen noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte.

Voor de gemeentelijke kosten in het kader van de aanpassingen aan de openbare ruimte heeft de gemeenteraad middelen beschikbaar gesteld. In collegevergadering van 28 september 2021 heeft het college hiervoor een krediet beschikbaar gesteld binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders.
Daarnaast bevat de gesloten overeenkomst afspraken in verband met het risico op planschade. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald.
Omdat de gemeente zorg draagt voor de aanpassingen aan de openbare ruimte binnen het plangebied, is het niet noodzakelijk om eisen of regels te stellen aan het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte of de uitvoerbaarheid. Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Communicatie en participatie
Naast de ter inzagelegging zijn in de totstandkoming van de plannen bewoners en de wijkpartners op verschillende manieren betrokken, zowel in gesprekken als via nieuwsbrieven. Onlangs hebben twee

digitale bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden op 12 en 19 januari 2022 over voorliggend plan. De feedback in grote lijnen samengevat luidt als volgt:

- de aanwezige bewoners hebben zich over diverse punten van het plan positief uitgesproken;
- de aanwezige bewoners hebben aangegeven dat de eerdere opmerkingen en adviezen zijn meegenomen in de verdere uitwerking het plan;
- de aanwezige bewoners hebben aangegeven dat zij graag zien dat de kwaliteit van het wegdek ook verbeterd wordt. De aanpak van het wegdek van de Emmalaan staat al in de planning van gemeente Roermond.

In de bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat' (bijlage 4) vindt u diverse relevante bijlagen voor een uitgebreidere toelichting zoals het participatieplan, het verslag van het omgevingsdialoog en een nieuwsbrief Emmalaan.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

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

Bijlagen:
Bijlage 1 – Concept raadsbesluit
Bijlage 2 – Verbeelding ontwerp- bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat'
Bijlage 3 – Toelichting en regels bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat'
Bijlage 4 – Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat'
Bijlage 5 – Bijlage bij regels bestemmingsplan 'Herontwikkeling Emmalaan-Prins Bernhardstraat'