



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp-VVGB Bosstraat 73 Swalmen, 12 appartementen met lift

Zaaknummer: 27134-2022

Datum: 16 augustus 2022

Inleiding

Op 24 februari 2022 heeft initiatiefnemer een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 12 appartementen met lift op het adres Bosstraat 73, 6071 XT te Swalmen. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. Het verlenen van medewerking aan voorliggend verzoek 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 12 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 12 appartementen met lift op het adres Bosstraat 73, 6071 XT te Swalmen, 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

Aanleiding

Het initiatief ziet op de realisatie van 12 appartementen met lift op het adres Bosstraat 73, 6071 XT te Swalmen met een oppervlakte groter dan 60 m². Het worden levensloopbestendige woningen. De locatie is de voormalige garage Baars BV. Het pand van de garage is inmiddels gesloopt en er zal nieuwbouw worden gerealiseerd. Op de begane grond worden 5 woningen gerealiseerd, op de eerste verdieping zijn ook 5 woningen voorzien en op de tweede verdieping worden in het linker gedeelte nog 2 woningen gerealiseerd. Het betreffen huurwoningen voor de doelgroep 55+/senioren. Aan de achterzijde worden op eigen terrein 20 parkeerplaatsen gecreëerd. Tevens worden 13 bergingen op de rechterachterzijde van het parkeerterrein gerealiseerd. De reeds aanwezige bedrijfswoning zal worden omgezet in een reguliere woning. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kern Swalmen'. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing, het 'Wabo-projectbesluit'.

Afweging

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 voornamelijk 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.

Het beoogde plan voorziet in plaats van een langgerekt gebouw nu in twee gebouvvolumes. De maat en schaal (korrel) van de nieuwe bebouwing sluit hiermee goed aan op die van de directe omgeving. De bouwhoogte van het gebouw op de hoek van de straat is door de dakopbouw hoger, namelijk 9 meter. Door de ligging op de hoek van de straat ontstaat hier een iets hoger stedenbouwkundig accent. Dit is passend in de directe omgeving nu er vergelijkbare bouwhoogten voorkomen in de omgeving. Gelet op het voorgaande is het infinitief stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Vanuit overige omgevingsaspecten zoals externe veiligheid, bodem, geluid en ecologie spelen geen belemmeringen. Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde 20 parkeerplaatsen, met een ontsluiting aan de Molenweg.

Omgevingsdialog

- Per brief d.d. 23 april 2021, ingekomen per e-mail op 23 april 2021, heeft de Stichting Dorpsraad Swalmen aangegeven dat zij onderhavig initiatief steunen (zie bijlage 5). Tevens heeft Ondernemend Swalmen op 20 april 2021 in een brief ook haar steun uitgesproken voor onderhavig initiatief (zie bijlage 4).
- Gedurende de behandelperiode van het principeverzoek heeft de eigenaresse van de friture Martha aangegeven bezwaren te hebben tegen woningbouw op deze locatie in verband met haar zaak die tegenover het plangebied is gevestigd. Op 27 oktober 2021 heeft een adviseur van friture Marta een e-mail gestuurd naar de gemeente Roermond waarin aangegeven wordt dat er bedenkingen zijn rondom het planvoornemen (zie bijlage 6). Tevens heeft een omwonende aan de Pater Gereadsstraat aangegeven vragen en zorgen te hebben over het woningbouwplan. Wij hebben ambtelijk meermaals verzocht aan de initiatiefnemer om het plan af te stemmen met de omwonenden.
- Op 11 oktober 2021 heeft de initiatiefnemer gesproken met de eigenaresse van de friture en 6 andere omwonenden. De initiatiefnemer heeft uit deze bijeenkomst het volgende geconcludeerd. Er zijn verschillende bezwaren vanuit de omgeving o.a. tegen de bouwhoogte, de situering van de derde bouwlaag en de afstand tot de friture. Tevens is er angst voor parkeeroverlast. Voorgesteld is om de 3 bouwlagen niet op de hoek maar op een andere plek in het plan te realiseren. Het is stedenbouwkundig echter niet wenselijk om de 3 bouwlagen op een andere plek in het plan te situeren dan op de plek waar nu beoogd, omdat hier een stedenbouwkundig accent passend is. Grondgebonden levensloopbestendige woningen zouden op deze locatie vanuit stedenbouw en volkshuisvesting ook passend zijn. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat dit voor hem financieel niet uitvoerbaar is op deze locatie.
- Op 20 oktober 2021 heeft een tweede gesprek plaatsgevonden met meerdere omwonenden. Dezelfde bezwaren zijn benoemd waarbij tevens ook is aangegeven dat het niet wenselijk is dat er ramen worden gesitueerd in de zij- en achtergevel en zijn er zorgen geuit over de ontsluiting op

de Molenweg, nu dit een eenrichtingsweg betreft waar naar schoolgaande kinderen gebruik van maken. Er zijn met twee omwonenden afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Initiatiefnemer heeft vervolgens aangegeven het plan verder niet te willen aanpassen en graag op deze wijze te willen voorleggen ter besluitvorming.

- Aan initiatiefnemer is ook in de brief met principemedewerking dringend verzocht om voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning nogmaals met de omwonenden het gesprek aan te gaan. Dit vervolgesprek heeft plaatsgevonden op 31 januari 2022. Een lijst met de aanwezigen en een verslag is als bijlage 8 toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 3b).

Conclusie

Gelet op de bijgevoegde ruimtelijk onderbouwing en de afweging die heeft plaatsgevonden, dient geconcludeerd te worden dat er volkshuisvestelijk behoefte is aan onderhavig initiatief, het plan stedenbouwkundig passend is en hiermee een solitaire leegstaande bedrijfslocatie in een woonomgeving wordt getransformeerd naar woningen. Zoals aangegeven zijn er verschillende bedenkingen geuit door de omwonenden. Initiatiefnemer heeft deze bedenkingen tot op heden niet kunnen wegnemen. De bedenkingen vanuit de omgeving geven ons inziens echter geen reden om geen medewerking te verlenen aan het initiatief: enige mate van vermindering van privacy is bij een herontwikkeling in stedelijk gebied nauwelijks te voorkomen, en moet in deze acceptabel worden geacht. Vanuit verkeerskundig of milieukundig oogpunt zijn er geen zwaarwegende argumenten vanuit de omgeving aangevoerd, waarom het plan geen doorgang zou kunnen vinden.

Verklaring van geen bedenkingen

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 12 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.

Planschadeovereenkomst

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.

Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Limburg-Noord, het Waterschap, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. De Provincie Limburg en het Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het advies van het Waterschap inzake de geldende normen en het advies van VRLN is meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

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' en het kopje 'Conclusie'.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.A. Kradolfer (a.i.)



M.J.D. Donders - de Leest

C.B.

Ter inzage:

Aanvraag en bijbehorende stukken

Bijlage 1 – Concept-raadsbesluit

Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 3 - Bijlagen ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 4 - Brief Ondernemend Swalmen, 20-04-2021

Bijlage 5 - Brief St. Dorpsraad Swalmen, 23-04-2021

Bijlage 6 - E-mail namens friture Martha, 27-10-2021