

Verlag inspraak en vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan Roerdelta fase 1

- Inspraakreacties
- Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

September 2010,

Afdeling Plannen & Projecten
Sector Ruimte
Gemeente Roermond

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Roerdelta fase 1 heeft – in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening – ter inzage gelegen van 7 juli 2010 tot en 18 augustus 2010. Deze ter inzage legging is als gebruikelijk gepubliceerd op de gemeentepagina van het weekblad 'De Trompetter' dat huis aan huis in de gemeente Roermond wordt verspreid. Een ieder is de mogelijkheid geboden een schriftelijke reactie in te dienen bij de gemeente Roermond.

Hier is door de volgende insprekers gehoor aan gegeven:

1. Engelman Architecten, ECI 1a, 6041 MA Roermond.
2. dhr. J.C.G. Bloemen, Molenweg 50, 6041 KW Roermond
3. Zie 2
4. Stichting Roerdelta Open, Deemselstraat 12, 6041 KR Roermond
5. Deterink advocaten, Kennedyplein 201, 5611 ZT Eindhoven namens cliënt Van Tuyl Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Nyverheidsweg 4, 6041 BM Roermond
6. Familie Hawinkels-Vossen, Bosschop Lindanussingel 4, 6041 LV Roermond
7. M. van kempen, Molenweg 38, 6041 KW Roermond
8. fam. Mentink-Zimmermann, Molenweg 26, 6041 KV Roermond
9. L. van Cruchten, Sumatraweg 11b, 3072 ZP Rotterdam
10. Driessen BV, De ster 13, 6041 LP Roermond
11. H.C. Smeets, Ruytersweg 62, 6101 RB Echt
12. Neelis omgevingsjuristen BV, Wilmenweg 30, 6447AX Merkelbeek namens Muermans Vastgoed BV
13. M. Geraeds, Molenweg 22a, 6041 KV Roermond.

De reacties zijn kort samengevat en van commentaar voorzien. De reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Roerdelta fase 1 ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van vooroverleg met relevante instanties is het voorontwerp bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voor overleg voorgelegd aan diverse instanties. In dit verband zijn 5 reacties ontvangen ten gevolge waarvan enkele wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Roerdelta fase 1 ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht.

Inspraakreacties

1. **Engelman Architecten BV, ECI1a, 6041 MA Roermond d.d. 27 juli 2010, ingekomen 28 juli 2010, onder nummer 2010/IN/14206;**

Samenvatting

1. De opgenomen maximale bouwhoogte (11 mtr) van het kantoorpand aan de ECI 1a te Roermond is niet voldoende. Verzocht wordt 12 meter op te nemen.
2. Verzocht wordt om de bestemming kantoor uit te breiden met dienstverlening en een dienstwoning vanwege de incurantheid van het pand.
3. De noordelijke glazen gevel dient bereikbaar te blijven.

Reactie gemeente Roermond

1. De maximale bouwhoogte van het betreffende kantoor wordt in het bestemmingsplan aangepast naar ten hoogste 12 meter.
2. Het bestemmingsplan maakt het huidige gebruik van het pand, alsmede ander toekomstig kantoorgebruik mogelijk. Gelet op de gemengde uitstraling van dit gebied en de overige bestemmingen en aanduidingen die in het plangebied voorkomen, is het ruimtelijk passend om op deze locatie ook meer mogelijk te maken dan enkel het gebruik als kantoor. Daarom wordt tegemoet gekomen aan het toevoegen van de functie dienstverlening aan de kantoorbestemming. Het realiseren van een bedrijfswoning is in principe alleen toelaatbaar als dit vanuit het toezicht op de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Op dit moment is er voor onderhavige locatie geen duidelijke noodzaak voor het toevoegen van een bedrijfswoning. Daarom zal in het bestemmingsplan geen dienstwoning mogelijk gemaakt worden..
3. Het plan Roerdelta dient nog nader uitgewerkt te worden voor wat betreft de openbare ruimte. Bij deze uitwerking zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de glazen gevel. In het voorontwerp bestemmingsplan was het bereikbaar houden van de glazen gevel ook toegestaan. In het stedenbouwkundig plan was weliswaar sprake van parkeerplaatsen tegen deze gevel aan maar dit zal bij een verdere uitwerking gewijzigd worden.

dhr. Bloemen, Molenweg 50, 6041 KW Roermond, d.d. 29 juli 2010 ingekomen d.d. 30 juli 2010, onder nummer 2010/IN/14259

Samenvatting

1. Inspreker verzoekt een stuk grond in het verlengde van Molenweg 50 gelegen aan de Roer te mogen aankopen om dit in te richten als terras.
2. De achterkant van de Molenweg is thans toegankelijk voor auto's. In de huidige plannen is het onduidelijk of dit zo blijft en verzocht wordt om er voor te zorgen dat dit wel zo blijft.
3. In de huidige vorm heeft de achterkant van de Molenweg veel groen. Dit lijkt te vervallen in de nieuwe plannen. Inspreker verzoekt om toch groen terug te brengen aan de achterkant van de Molenweg

Reactie gemeente Roermond

1. Aankoopverzoeken worden niet behandeld in het kader van de inspraakprocedure, wel wordt opgemerkt dat de gemeente Roermond een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met Roerdelta bv waarin is afgesproken dat de gronden binnen het Roerdelta gebied, welke in eigendom zijn van de gemeente Roermond, verkocht zullen worden aan Roerdelta BV ten behoeve van de ontwikkeling van het project Roerdelta fase 1. Ten aanzien van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming geldt dat het is toegestaan om op onderhavige locatie een terras te realiseren. De gronden aan de achterkant van de Molenweg hebben de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak.

2. In het bestemmingsplan is in de woonbestemming het aanleggen van een weg / infrastructuur toegestaan. In de verdere uitwerking van de infrastructurele plannen zal er voor gezorgd worden dat de achterkant van de betreffende woningen aan de Molenweg bereikbaar blijft voor gemotoriseerd verkeer.
 3. In het bestemmingsplan is in de woonbestemming het realiseren van groen toegestaan. In de verdere uitwerking van het civieltechnisch plan zal bekeken worden of aan de achterzijde groen ingepast kan worden.
- 2. dhr. Bloemen, Molenweg 50, 6041 KW Roermond, d.d. 16 augustus 2010 ingekomen d.d. 17 augustus 2010, onder nummer 2010/IN/14611**

Samenvatting

1. In het bestemmingsplan bestaat geen duidelijkheid over nok- en goothoogtes.
2. Inspreker verzoekt om meer duidelijkheid omtrent functie en hoogte van de plint.
3. Inspreker wil de afstand van de nieuwe geplande bebouwing ten opzichte van de Molenweg no. 50 weten.

Reactie gemeente Roermond

1. In het ontwerp bestemmingsplan worden maximale bouwhoogtes toegevoegd.
2. De bouwblokken hebben in zijn geheel (hieronder vallen dus ook de plinten), zoals op de verbeelding te zien is, de bestemming 'wonen'. Enkel op de koppen van de bouwvlakken zijn de aanduidingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' opgenomen. Dit betekent dat uitsluitend daar van 'wonen' afwijkende functies zijn toegestaan in de plint, en dus enkel in de eerste bouwlaag.

De plint betreft alleen de eerste bouwlaag. Het 'peil' waar vandaan gemeten dient te worden, is in het bestemmingsplan omschreven. Voor het totale bouwvlak is een maximale bouwhoogte opgenomen.

3. De geplande bebouwing aan de voorkant zal ca. 15 meter van de voorgevel van de Molenweg 50 verwijderd zijn.
- 3. Stichting Roerdelta Open, Deemselstraat 12, 6041 KR Roermond, d.d. 9 augustus 2010, ingekomen 11 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14521**

Samenvatting

1. De toegang tot het park vanuit de stad is te beperkt. Om het park meer te verbinden met de binnenstad is het wenselijk de parkeergarage enkele tientallen meters te verplaatsen in de richting van de Roer. In de inspraakreactie is tevens een tekening opgenomen met daariop de voorgestelde verschuiving

Reactie gemeente Roermond

1. De tekening laat ten opzichte van de tekst enige onduidelijkheid. In de inspraakreactie wordt gesproken over enkele tientallen meters terwijl de tekening slechts enkele meters laat zien.

Een verschuiving van de garage van een aantal meters in de richting van de Roer is mogelijk. In dat geval blijft de stedelijke wand van het park en de lijn met Brugman keukens intact. Bovendien betekent dit inderdaad een verbetering van de ingang van het park. De parkeergarage wordt dus ongeveer 10 meter in de richting van de Roer verschoven.

In het stedenbouwkundig beeld van de voorzijde van het park past het echter niet om de parkeergarage enkele tientallen meters in de richting van de Roer de verschuiven. In dat geval wordt de bebouwing bij het begin van het park namelijk dusdanig verspreid dat de samenhang daartussen verloren gaat en het park niet optimaal ervaren wordt. Daarnaast leidt dit tot een verzwakking van de stedelijke wand van het park en een aantasting van de openheid aan de rivierzijde. De garage ligt dan ook niet meer in lijn met Brugman keukens. Ook betekent een verschuiving van enkele tientallen meters een aantasting van de gridstructuur die kenmerkend is voor het park.

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van de parkeergarage wel een aantal meters in de richting van de Roer verschoven maar het gaat hierbij om ongeveer 10 meter. Hiermee worden de ontwerpprincipes van het park namelijk nog in tact gelaten.

4. **Deterink advocaten, Kennedyplein 201, 5611 ZT Eindhoven namens cliënt Van Tuyl Beheer B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Nyverheidsweg 4, 6041 BM Roermond, d.d. 11 augustus 2010, ingekomen 12 augustus 2010 onder nummer.**

Samenvatting

1. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van 7 patiowoningen, direct grenzend aan het perceel Molenweg 16. Inspreker acht deze ontwikkeling bezwaarlijk en in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij is naar het oordeel van inspreker geen rekening gehouden met de grondpositie van zijn cliënt.
2. Het voorontwerp bestemmingsplan leidt in voorliggende vorm tot een substantiële aantasting van de verhuurmogelijkheden en verkoopwaarde van het perceel door aantasting van de privacy, uitzichtverlies en een beperking van de lichtinval.
3. Volgens inspreker ligt het in de rede dat het geluidsniveau op het perceel van inspreker minstens op eenzelfde niveau zal komen te liggen als het nieuwe woningbouwblok aan de Molenweg (tot 65 dBa) en dat er hogere grenswaarden zullen moeten worden vastgesteld. Daarnaast zal een toename van verkeer als gevolg van ontwikkeling van het plangebied leiden een toename van de geluidsbelasting op de woning van inspreker.
4. Door de komst van de zeven patiowoningen zal de toegangspoort aan de zuidzijde van het perceel moeten verdwijnen, althans in ieder geval aan het zicht worden onttrokken. Daarmee zal het karakteristiek, waardebepalende element van de woning verloren gaan en zal het perceel minder toegankelijk zijn.

5. Inspreker geeft aan ernstig te worden beknot in de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden op haar perceel. Het bestemmingsplan voorziet niet in toekomstige bouwmogelijkheden op het perceel en verzoekt het college dan ook de bouwgrenzen te verruimen.
6. Ten aanzien van de wijze waarop de bodemverontreinigingen worden aangepakt, wordt in het voorontwerp bestemmingsplan buitengewoon weinig vermeld. Op geen enkele wijze blijkt voor welke saneringsmethode gekozen zal worden en welke kosten hiermee gemoeid zijn, een punt dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan van groot belang is.
7. De bodemgegevens zijn voor een groot deel gebaseerd op oude analyses, namelijk van voor 2005. Het is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur om verouderde onderzoeksresultaten ten grondslag te leggen aan (te nemen) besluiten.
8. Uit het voorontwerpbestemmingsplan kan niet worden opgemaakt of en zo ja welke maatregelen ten tijde van de realisatie van de voorziene ontwikkelingen zullen worden getroffen om asbestverspreiding te voorkomen.
9. Er zijn vraagtekens te stellen bij de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er wordt slechts zeer summier op dit onderwerp ingegaan.
10. Conform artikel 11.2.1 sub c kan het college ontheffing verlenen van de planregels ten behoeve van het genoemde woningtype. Hierbij gelden de voorschriften dat er, naar oordeel van het college, geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt en er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en maatschappelijke kwaliteit plaatsvindt. Voorgenoemde ontheffing is onduidelijk geformuleerd en bevat bovendien een ontoelaatbaar nader afwegingsmoment. Objectieve maatstaven ontbreken.

Reactie gemeente Roermond

1. Het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 betreft een inbreidingsplan in een stedelijk gebied, waarbij onderzoeken horen en een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Uit deze onderbouwing blijkt dat het bouwen van de patiowoningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij deze afweging is nadrukkelijk ook rekening gehouden met de bestaande woningen en bewoners. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat de maximale bouwhoogtes beperkt zijn in de bouwvlakken die gelegen zijn tegen het perceel van inspreker. Voor realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen woningen zijn geen gronden nodig die in eigendom van inspreker zijn.
2. Voor wat betreft de door inspreker gestelde waardevermindering wordt verwezen naar de mogelijkheid tot het indienen van een zogenaamd verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Het ruimtelijke beleid in Nederland is voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening ligt op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag

dat stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande binnenstedelijke locaties optimaal worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. In dat kader moet beoordeeld worden of een dergelijke wijziging te rechtvaardigen is. In een stedelijke locatie zal altijd in enige mate sprake zijn van aantasting van de privacy. Er kan niet voorkomen worden dat burens bij elkaar in de tuin/kamers kunnen kijken en dat een vrij uitzicht beperkt wordt.

De locatie Roerdelta fase 1, in het bijzonder de locatie van inspreker, is gelegen direct aan het centrumgebied van Roermond. Het betreft een binnenstedelijke locatie die, gezien de ruimtelijke structuur, voor herstructurering in aanmerking komt. Gelet op het ruimtelijk beleid, zoals hierboven verwoord, is het passend om deze herstructurering gepaard te laten gaan met een optimalisatie van het grondgebruik.

Mede met het oog hierop is ervoor gekozen om op het Steeleiland, grenzend aan de woningen aan de Molenweg 16 en 16a, ook woningbouw te situeren. Daarnaast wordt door feitelijk invulling te geven aan dit gebied de aantrekkelijkheid van dit gebied als woongebied verhoogd. Het past namelijk in het huidige beleid om een dergelijke locatie aan te wenden voor woningbouw.

Gelet op deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het project een wijziging in de privacy en uitzicht ten opzichte van Molenweg 16a tot gevolg heeft doch dat er zeker geen sprake is van een onaanvaardbare, ongebruikelijke situatie.

Bovendien valt het gebied Steeleiland binnen het bestemmingsplan 'uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak'. Ter plaatse geldt de bestemming "bestaande industrie". Binnen deze bestemming is het bouwen van bedrijfsruimten en bedrijfswoningen toegestaan waarbij geen maximum is gesteld aan bouwhoogtes en bouwmassa's. Een vrij uitzicht, privacy en lichtinval waren in het vorige bestemmingsplan daardoor niet gewaarborgd. Feitelijk worden door vaststelling van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 de bebouwingsmogelijkheden van het aan inspreker grenzende gebied juist beperkt. Hierdoor wordt het uitzicht, de lichtinval en privacy van inspreker juist beter beschermd dan in het vorige bestemmingsplan het geval was.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de inspreker niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, omdat de openheid verdwijnt. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Recent is dit nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3.

Uit de bezonningsstudie van 6 september 2010 door Palmbout, welke opgesteld is naar aanleiding van een aantal inspraakreacties, blijkt dat de lichtinval op het perceel van inspreker nauwelijks wijzigt ten gevolge van realisatie van woningbouw volgens de voorschriften uit het bestemmingsplan Roerdelta fase 1.

3. Zoals uit de bijlage 4.2, akoestisch onderzoek Bureau geluid blijkt, ligt de woning van inspreker in de zone waarbinnen de geluidsbelasting binnen de voorkeursnormen van 48 DBa blijft. Dit betekent dat er voor deze woning geen hogere grenswaarde vastgesteld hoeft te worden of dat de geluidsbelasting te hoog wordt. Uit bijlage 2 bij dit geluidsonderzoek blijkt dat de 63 DBa zone enkel gelegen is vrijwel direct tegen de Bisschop Lindanussingel. De woningen waarvoor hier hogere grenswaarden vastgesteld moeten worden zijn ook in een tabel opgenomen in dit rapport.

De hoogte van het geluidsniveau wordt voor het overgrote gedeelte bepaald door de positie van de woonbestemmingen ten opzichte van de Roerkade / Roersingel en de Bisschop Lindanussingel. Het geluidsniveau wordt slechts voor een zeer klein gedeelte

(zo'n 0.5 DBa) beïnvloed door de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkelingen in dit plangebied. Bovendien betreffen de wegen in het plangebied allen 30 km/h wegen en deze wegen hoeven, zoals in de Wet Geluidhinder opgenomen is, niet meegenomen te worden in de berekening van de geluidsbelasting voor woningen. De toename van verkeer in het plangebied heeft daardoor geen invloed op het al dan niet moeten vaststellen van hogere grenswaarden.

4. Onduidelijk is op welke poort gedoeld wordt. De woning aan de Molenweg 16a heeft geen zichtbare en bereikbare poort meer naar het Steeleiland. Het perceel is bereikbaar vanaf de Molenweg. Deze toegang blijft gewaarborgd. Bij de uitwerking van de plannen zal rekening gehouden worden met thans bestaande en bruikbare poorten voor fietsers en voetgangers.

5. Het pand Molenweg 16 is een Rijksmonument. Vanuit deze monumentale status bestaan er reeds beperkingen omtrent nieuw- of verbouw. Bovendien ligt het betreffende pand en het ervoor gelegen plein, waarvan de waarde omschreven wordt in de toelichting, binnen het beschermd stadsgezicht wat een beperking van de bouwmogelijkheden inhoudt. Gelet op de ligging in het beschermd stadsgezicht en het feit dat het een monument betreft, worden nieuwe bouwmogelijkheden ook in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 beperkt zodat de bestaande waarden gewaarborgd worden.

Ook geldt op het perceel van inspreker op dit moment het bestemmingsplan 'uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak'. Binnen dit bestemmingplan is de bouw van bedrijfswoningen toegestaan. Het pand van inspreker heeft daardoor nu geen uitbreidingsmogelijkheden aangezien enkel bouwactiviteiten ten behoeve van een bedrijfswoning zijn toegestaan.

6. Verschillende bodemonderzoeken en het saneringsplan op hoofdlijnen waren bij het er inzage leggen van het voorontwerp nog niet geheel gereed, waardoor gekozen is deze plannen eerst te voltooien. Bij het ontwerpbestemmingsplan zullen deze onderzoeken compleet zijn en zal tevens het saneringsplan op hoofdlijnen zijn toegevoegd. In de exploitatie van het plan Roerdelta fase 1 is rekening gehouden met een aanzienlijke investering voor bodemsanering. Het project wordt daarnaast ontwikkeld voor rekening en risico van de projectontwikkelaar, welke garant staat voor deze kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is

7. Door adviesbureau CSO is zeer uitgebreid archiefonderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit en is bepaald welke bodemanalyses nog representatief zijn en welke geactualiseerd moesten worden. Zodoende is het mogelijk dat oudere bodemgegevens meegenomen zijn om de kwaliteit te bepalen. Dit is akkoord bevonden en toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt, zoals in paragraaf 4.1.1. van de toelichting wordt omschreven, dat voor bouwaanvragen in het kader van de Woningwet aanvullend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. De gebruikte bodemgegevens zijn aldus voldoende actueel om een uitspraak over de kwaliteit te kunnen doen.

8. Ook voor wat betreft het onderdeel asbest waren de onderzoeken nog niet geheel afgerond bij het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan. Inmiddels is het onderzoek uitgevoerd en zullen de onderzoeksgegevens bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het is correct dat maatregelen dienen te worden getroffen bij werken in of op de bodem indien sprake is van asbest in de bodem. Indien hiervan sprake is dan wordt hiermee tijdens de uitvoering rekening gehouden. Tijdens de uitvoering zal men zich dienen te conformeren aan de landelijk gestelde (veiligheids)eisen die hiervoor gelden. Dit is echter een traject dat buiten een bestemmingsplan loopt en hier dus ook niet aan de orde is.

9. Met de projectontwikkelaar is inmiddels een realiseringsovereenkomst gesloten d.d. ????. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst wordt terinzage gelegd voor een ieder. Uit deze overeenkomst blijkt dat het project wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de projectontwikkelaar waardoor de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Ontheffing ten aanzien van woningtype kan blijkens de overige regels slechts worden verleend indien aan de regels uit het bestemmingsplan wordt voldaan. Uit deze regels blijkt dat het dient te gaan om een woonbestemming waarbij ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal hoofdgebouwen binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Daarbij moet tevens voldaan worden aan de op de verbeelding weergegeven maximale bouwhoogte. Daarnaast zijn er een aantal voorwaarden in de ontheffing opgenomen die er voor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De ontheffingsbevoegdheid is hiermee voldoende objectief begrensd.

5. Fam. Hawinkels-Vossen, Bisschop Lindanussingel 4, 6041 LV Roermond, d.d. 12 augustus 2010, ingekomen 13 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14576

Samenvatting

1. In het bestemmingsplan zijn de parkeergarages van inspreker wegbestemd. Inspreker geeft aan het perceel niet vrijwillig af te willen staan of medewerking te willen verlenen aan verkoop.

Reactie gemeente Roermond

1. De parkeerboxen van inspreker zijn in het voorontwerp bestemmingsplan inderdaad wegbestemd. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien is het niet wenselijk deze garageboxen midden in een nieuw aan te leggen groen park te behouden. Dit zou een aantasting betekenen van de intentie om een groot groen park te realiseren. In de realiseringsovereenkomst is met de projectontwikkelaar afgesproken dat deze voor eigen rekening en risico gronden in het plangebied zal verwerven. Zo zal de projectontwikkelaar ook met de inspreker in gesprek gaan. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met inkomstenderving en kapitaalvernietiging. Indien het niet mogelijk blijkt tot een minnelijke verwerving over te gaan zal een onteigeningsprocedure opgestart worden.

6. Mevr. M van Kempen, Molenweg 38, 6041 KW Roermond d.d.13 augustus 2010, ingekomen 13 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14608

Samenvatting

1. De hoogte van de bouwblokken Molenweg en Lindanussingel is ten opzichte van de bestaande woningen aan de Molenweg te hoog. Het beschermd stadsgezicht zal daarmee geheel wegvallen. Tevens zullen de koppen zorgen voor verlies aan zon en licht voor de woningen aan de Molenweg.
2. De hoogte van de woonlagen wordt niet nader omschreven.
3. Aan de achterzijde van de woningen aan de Molenweg is geen ontsluiting met de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein voorzien.
4. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestemming detailhandel en of dienstverlening.
5. Er worden gevaarlijke situaties verwacht als gevolg van een slechte doorstroming naar de Lindanussingel.
6. Er wordt gevreesd voor wateroverlast aan de Molenweg doordat de voorziening voor het regenwater wordt opgehoogd en deels bebouwd.

Reactie gemeente Roermond

1. De rijwoningen aan de Molenweg, waarin ondermeer ook inspreker woonzaam is, zijn niet gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Zoals uit de bezonningsstudie van Palmbout van 6 september 2010, die naar aanleiding van inspraakreacties is uitgevoerd en hier als bijlage is bijgevoegd, blijkt, heeft realisatie van bebouwing volgens de bouwregels van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 slechts zeer beperkt invloed op de bezonning en belichting van de rijwoningen aan de Molenweg. Zoals uit het stedenbouwkundig plan blijkt, past het bovendien om op de koppen accenten aan te brengen die de aandacht moeten leiden naar het plangebied.
2. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een maximale bouw- en goothoogte opgenomen voor de verschillende bouwvlakken.
3. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is het realiseren van infrastructuur (verkeersvoorzieningen) binnen de woonbestemming mogelijk. In de uitwerking van het civieltechnisch ontwerp zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en het parkeren op eigen terrein voor de woningen aan de Molenweg.
4. In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het oprichten van bebouwing aan de parkeernorm voldaan moet worden.
Om te bekijken of het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet is door Plangroep Heggen een aanvullende berekening van de parkeerbehoefte en een berekening van het mogelijke dubbelgebruik van parkeerplaatsen gedurende de dag uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er gedurende het drukste moment van de week, een avond op een werkdag, een vraag is naar 533 parkeerplaatsen binnen het plangebied en dat er 537 parkeerplaatsen aanwezig zijn.
Gedurende de dagperiode, de periode waarop detailhandel en dienstverlening een verkeersaantrekkende werking hebben, bedraagt de vraag naar parkeerplaatsen ten hoogste 307 zonder dat daarin de functies detailhandel en dienstverlening zijn meegeteld.

Wanneer alle ruimte die in het bestemmingsplan wordt geboden voor deze functies benut wordt, is er vraag naar ten hoogste 101 extra parkeerplaatsen als gevolg van deze functies. Dit betekent dat er op die tijden ten hoogste een vraag is naar 408 parkeerplaatsen en dat er gedurende de dagperiode ook voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

De parkeernormen en daarmee de berekeningen van Plangroep Heggen houden rekening met een gemiddelde bezetting. Mogelijk zijn er echter piekmomenten waarop het aanbod aan parkeerplaatsen niet voldoet aan de vraag maar het is niet mogelijk om ruimte te reserveren voor belasting op piekmomenten.

5. Uit de doorrekening van de verkeersgegevens door Plangroep Heggen blijkt dat de toename van verkeer als gevolg van realisatie van in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen slechts zeer beperkte hoeveelheden betreft. Bovendien wordt dit verkeer verspreid over 3 toegangen vanaf de Bisschop Lindanussingel. Per toegang gaat het per etmaal om een toename van gemiddeld ongeveer 500 voertuigen. De inrichting van de betreffende wegen is zo dat deze extra bewegingen hier goed over plaats kan vinden.
6. De infiltratievoorziening aan de Molenweg is uitgangspunt bij verdere ontwikkeling/ werkzaamheden. Bij een nieuwe inrichting zal minimaal eenzelfde voorziening teruggebracht worden teneinde wateroverlast voor de bewoners te voorkomen.
7. **Fam. Mentink-Zimmermann, Molenweg 26, 6041 KV Roermond d.d.15 augustus 2010, ingekomen 16 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14606**

De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker 7 en voor de samenvatting en beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.

8. **Dhr. L. van Cruchten, Sumatraweg 11b, 3072 ZP Rotterdam d.d.14 augustus 2010, ingekomen 17 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14602**

Samenvatting

1. De hoogte van de bouwblokken Molenweg en Lindanussingel is ten opzichte van de bestaande woningen aan de Molenweg veel te hoog. Het beschermd stadsgezicht zal daarmee geheel wegvallen. Tevens zullen de koppen zorgen voor verlies aan zon en licht voor de woningen aan de Molenweg.
2. De hoogte van de woonlagen wordt niet nader omschreven.
3. Aan de achterzijde van de woningen aan de Molenweg is geen ontsluiting met de mogelijkheid voor parkeren op eigen terrein voorzien.
4. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen voor de bestemming detailhandel en of dienstverlening.
5. Er worden gevaarlijke situaties verwacht als gevolg van een slechte doorstroming naar de Lindanussingel.

6. Er wordt gevreesd voor extra verkeersoverlast op de Molenweg door bezoekers aan de ECI en door bewoners van het steeleiland.
7. Bezwaar wordt gemaakt tegen de verdwijning van dichte begroeiing aan de voorzijde van de Molenweg. Dit groen dient volgens inspreker als geluidsbuffer voor het verkeer op de Lindanussingel.
8. In de huidige vorm heeft de achterkant van de Molenweg veel groen. Dit lijkt te vervallen in de nieuwe plannen. Inspreker verzoekt om groen terug te brengen aan de achterkanten van de Molenweg, inclusief parkeerhavens.
9. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestrating van de Molenweg.
10. Er wordt gevreesd voor wateroverlast aan de Molenweg doordat de voorziening voor het regenwater wordt opgehoogd en deels bebouwd.

Reactie gemeente Roermond

De inspraakreacties 1 tot en met 5 komen overeen met de reacties van inspreker 7. Hiernaar wordt dan ook verwezen.

6. De bezoekers van de ECI Fabriek zullen parkeren in de parkeerlaan vanaf de Lindanussingel. Via bewegwijzering zullen bezoekers aan het ECI complex ook gestuurd worden in de richting van deze parkeerlaan. Hierdoor is het de verwachting dat de Molenweg niet door ECI bezoekers zal worden gebruikt. Incidenteel gebruik kan natuurlijk niet worden voorkomen. Op dit moment maakt al het verkeer richting de ECI gebruik van de Molenweg en daardoor is er ook nu al geen sprake van een verkeersluwe situatie. De nieuwe bewoners van het Steeleiland hebben in de toekomstige situatie geen mogelijkheid om via de Molenweg/ het ECI complex het Steeleiland te bereiken, ter hoogte van de bestaande poort zit namelijk een hoogteverschil hetgeen doorstroming van gemotoriseerd vervoer voorkomt. Bewoners van het Steeleiland zullen via de Voorstad St. Jacob hun woongebied kunnen bereiken.
Nadat het ECI complex in gebruik is genomen en de parkeerlaan met alle voorzieningen gerealiseerd is, zal geëvalueerd worden of er daadwerkelijk geen overlast van bestemmingsverkeer voor de ECI plaatsvindt op de Molenweg. Mocht dit toch het geval blijken te zijn dan zal er aan de Molenweg een voorziening gerealiseerd worden waardoor er geen doorgaand verkeer naar de ECI plaats kan vinden. Door de Molenweg af te sluiten voor doorgaand verkeer, ontstaat er een doodlopende straat en vanuit verkeerskundig oogpunt is het niet wenselijk om doodlopende straten te realiseren. Derhalve wordt in eerste instantie getracht om er voor te zorgen dat er geen overlast ontstaat in de Molenweg zonder van de Molenweg een doodlopende straat te maken.
7. In het bestemmingsplan is aan de voorzijde van de Molenweg een groenbestemming voorzien. Wat de exacte vormgeving van deze groenvoorziening zal zijn, is op dit moment nog niet bekend.
8. De achterkant van de woningen aan de Molenweg heeft de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming is de aanleg van groenvoorzieningen mogelijk. De exacte inrichting is op dit moment nog onbekend. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden of aan deze reactie tegemoet gekomen kan worden. In ieder geval zal voorzien worden in de

bereikbaarheid van de achterkant van de woningen aan de Molenweg en het parkeren op eigen terrein.

9. Het bestemmingsplan bevat geen regels omtrent materiaalgebruik. In de uitwerking zal bekeken worden of rekening gehouden kan worden met de inspraakreactie.
10. De infiltratievoorziening aan de Molenweg is uitgangspunt bij verdere ontwikkeling/ werkzaamheden. Bij een nieuwe inrichting zal minimaal eenzelfde voorziening teruggebracht worden teneinde wateroverlast voor de bewoners te voorkomen.

9. Driessen BV, de Ster 13, 6041 LP Roermond d.d. 13 augustus 2010, ingekomen 13 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14607

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de fasering van de herontwikkeling van het Roerdeltagebied in een tweetal afzonderlijke planfasen die in afzonderlijke deelplannen worden uitgewerkt en vastgesteld. Voor deze opsplitsing bestaan volgens inspreker geen deugdelijke argumenten en de splitsing doet afbreuk aan de gedachte van een integrale herontwikkeling van het totale Roerdeltagebied.

2. Inspreker vraagt zich af of er voldoende onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid om met andere ontwikkelaars dan met Roerdelta BV tot de ontwikkeling van Roerdelta te komen.

De loop-/fietsbrug over de Roer ter hoogte van het pand Voorstad St Jacob 49 zal in fase 2 volgens inspreker doorgetrokken worden over hun eigendom waardoor parkeermogelijkheid verloren gaat en gebruiksmogelijkheden van hun perceel verloren gaan.

3. De tekeningen behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan nemen een voorschot op kennelijk geplande c.q. gewenste ontwikkelingen in fase 2.

4. In de omschrijving in het 'overzicht bedrijven en opmerkingen' is sprake van een fout bij de beoordeling. De beoordeling van het bedrijf Helenawerf en van het bedrijf Driessen zijn omgedraaid. Driessen bv heeft namelijk wel een scheeps- en reparatiebedrijf.

5. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1) is niet volledig. De activiteiten met SBI code 932 worden ten onrechte niet vermeld.

6. Het bedrijf Driessen BV is niet meegenomen in de beoordeling of het bedrijf bij de realisatie van Roerdelta fase 1 belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering.

7. In de grondexploitatie fase 1 bestaat een fors tekort. Volgens de raadsinformatiebrief d.d. 24 juni 2009 is er sprake van een direct financieel verband tussen fase 1 en fase 2. Als gevolg hiervan is realisering van fase 2 onvermijdelijk en gaat dit ten kosten van het belang van inspreker.

Reactie gemeente Roermond

1. De huidige begrenzing van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is een bewuste keuze. Fase 1 wordt nu uitgewerkt omdat in deze fase een groot deel van het eigendom gelegen is bij de gemeente of Roerdelta BV en dus beschikbaar is voor de realisering van de geplande bebouwing. In fase 2 ligt een aantal bedrijven welke gronden in erfpacht hebben van de gemeente en waarvan deze erfpacht niet eerder dan in 2018 afloopt. Ontwikkeling en realisatie op dit moment is dus nog niet mogelijk. Om deze reden wordt nog geen bestemmingsplan voor ontwikkelingen in dit gebied voorbereid.

Bovendien maken gewijzigde marktomstandigheden het noodzakelijk dat het uit 2001 daterende Masterplan wordt aangepast voor wat betreft invulling van het woningaanbod. Het op grond van het Masterplan beoogde woningbouwprogramma is dermate groot van omvang, dat uitvoering daarvan een omvangrijke periode zal beslaan. Bovendien is het programma weinig gedifferentieerd en marktconform. Deze periode is zo omvangrijk dat op dit moment nog niet kan worden gekomen tot een sluitende exploitatie het gehele Roerdelta gebied. Binnen stad en regio is sprake van een omvangrijk planaanbod aan woningen/appartementen, waardoor het hiervoor genoemde risico wordt versterkt. Dit probleem kan worden opgelost door een sterke fasering van de uitvoering van het project, waarbij tevens is gekeken naar het aanbrengen van een verregaande differentiatie in het woningbouwprogramma. Per fase zal de economische uitvoerbaarheid en de woningbehoefte opnieuw worden bekeken. Voor fase 1 staat op dit moment de economische uitvoerbaarheid vast.

Verder maakt de herontwikkeling van het ECI complex tot een cultuurfabriek het noodzakelijk dat het rondom dat complex liggende gebied ook wordt gerealiseerd. Gezien de ligging van dit complex is het derhalve logisch dat dit gedeelte van het gebied Roerdelta als eerste fase in uitvoering wordt genomen.

Een bestemmingsplan voor fase 2 is op dit moment nog niet aan de orde, gelet op het ontbreken van economische uitvoerbaarheid en aangezien realisatie van fase 2 niet voorzien wordt binnen de planperiode van 10 jaar. Voor fase 2 zal het Masterplan te zijner tijd eveneens het uitgangspunt zijn voor een nadere uitwerking. Het doet dus geen afbreuk aan een integrale herontwikkeling maar het getuigt van een zorgvuldige afweging in de stedelijke herontwikkeling. Gedurende de ontwikkeling van fase 1 zal naar verwachting gestart worden met de planvorming voor fase 2.

2. Roerdelta Bv heeft veel eigendommen in het gebied Roerdelta. Hierdoor is het voor de hand liggend dat Roerdelta de ontwikkeling van het gebied op zich neemt. Met Roerdelta is een realiseringsovereenkomst gesloten waaruit blijkt dat Roerdelta voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van het plan gaat doen.

3. De exacte locatie van de loop- / fietsbrug an het park Akcros naar de Voorstad Sint Jacob is nog niet bekend. De brug zal in ieder geval op het perceel in eigendom van de gemeente worden geprojecteerd. Een eventueel te realiseren brug in fase 2 is niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1.

4. Het plangebied van het bestemmingsplan reikt enkel tot fase 1. De ondergronden van fase 2 zijn ondergronden voortkomend uit de kadastrale onderlegger en de GBKN. Deze hebben geen juridische status. Het plangebied beperkt zich tot het gebied dat op de verbeelding is weergegeven. Eventuele lijnen die buiten dit plangebied in de ondergrond aanwezig zijn, hebben dan ook geen enkele juridische betekenis.

5. De bedrijvenstaat zal worden aangepast in het ontwerp bestemmingsplan.

6. Aangezien het bedrijf van inspreker niet in het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen hoeft de betreffende SBI code ook geen deel uit te maken van de bedrijvenlijst. Binnen de bedrijfsbestemming is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van in de lijst opgenomen of daarmee vergelijkbare bedrijven. De opgenomen lijst is dan ook geen uitputtende lijst.
7. Op basis van de bestaande situatie is geconcludeerd dat de dichtstbijzijnde woningen bestaande woningen aan de Ster en de Voorstad Sint Jacob zijn en zullen zijn na realisatie van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen. Daar deze bestaande woningen maatgevend zijn voor het bedrijf zal realisatie van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 geen veranderingen teweeg brengen en daarmee ook geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van Driessen b.v.
8. Op dit moment ligt een concrete uitwerking van fase 1 van het plangebied Roerdelta voor.

Op basis van deze uitwerking is het duidelijk dat er een financieel tekort zal ontstaan. De gemeenteraad heeft in 2009 ingestemd met een gemeentelijke bijdrage in dat tekort. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van fase 1 als zelfstanding project verzekerd. Uit financieel oogpunt is er derhalve geen noodzaak om ook fase 2 in uitvoering te nemen om fase 1 financieel sluitend te maken.

Instemmen met dit plan leidt dan ook geenszins tot een eventuele verkapte instemming van een plan voor fase 2. Voor plannen in fase 2 zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden gevolgd, waarbij voor die fase een zelfstandige afweging wordt gemaakt wat betreft de economische uitvoerbaarheid. Net zoals fase 1 zal ook fase 2 uit financieel oogpunt als een zelfstandig project worden gerealiseerd.

10. Dhr. H.C Smeets, Ruytersweg 62, 6101 RB Echt d.d. 12 augustus 2010, ingekomen 16 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14610

Samenvatting

1. De bereikbaarheid van de achterzijde van de woning aan de Molenweg 16 is van groot belang voor het woongenot.
2. De projectie van patiowoningen in 2 woonlagen aan de achterzijde zal tot inkiijk en beperking van privacy leiden.
3. Een en ander zal een forse waardedaling tot gevolg hebben.

Reactie gemeente Roermond

1. In de bestemming wonen is het mogelijk om verkeersvoorzieningen te realiseren. Het perceel van inspreker zal in ieder geval toegankelijk blijven via Molenweg
2. Het ruimtelijke beleid in Nederland is voor een belangrijk gedeelte gericht op het intensief benutten van bestaande binnenstedelijke locaties. Het accent in de ruimtelijke ordening moet liggen op inbreiden, herstructureren en intensiever ruimtegebruik. Hiermee wordt het beslag die stedelijke ontwikkelingen op het buitengebied leggen, afgeremd. De maatschappelijk aanvaarde doelstelling dat bestaande binnenstedelijke locaties optimaal moeten worden benut, kan leiden tot wijzigingen in de woonomgeving. In dat kader moet

beoordeeld worden of een dergelijke wijziging te rechtvaardigen is. In een stedelijke locatie zal altijd in enige mate sprake zijn van de aantasting van de privacy. Er kan niet voorkomen worden dat burens bij elkaar in de tuin/kamers kunnen kijken en dat er sprake is van een vrij uitzicht of dat de huidige lichtinval gegarandeerd is.

De locatie "Roerdelta fase 1 en in het bijzonder de locatie van inspreker is gelegen direct aan het centrumgebied van Roermond. Het betreft een binnenstedelijke locatie die, gezien de ruimtelijke structuur, voor herstructurering in aanmerking komt. Gelet op het ruimtelijk beleid, zoals hierboven verwoord, is het passend om deze herstructurering gepaard te laten gaan met een optimalisatie van het grondgebruik.

Mede met het oog hierop is ervoor gekozen om op het Steeleiland, grenzend aan de woningen aan de Molenweg 16 en 16a, ook woningbouw te situeren. Daarnaast wordt door feitelijk invulling te geven aan dit gebied de aantrekkelijkheid van dit gebied als woongebied verhoogd. Het past namelijk in het huidige beleid om een dergelijke locatie aan te wenden voor woningbouw.

Gelet op al deze aspecten kan geconcludeerd worden dat het project een wijziging in de privacy en uitzicht ten opzichte van Molenweg 16a tot gevolg heeft doch dat er zeker geen sprake is van een onaanvaardbare, ongebruikelijke situatie.

Bovendien valt het gebied Steeleiland binnen het bestemmingsplan 'uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak'. Ter plaatse geldt de bestemming "bestaande industrie". Binnen deze bestemming is het bouwen van bedrijfsruimten en bedrijfswoningen toegestaan waarbij geen maximum is gesteld aan bouwhoogtes en bouwmassa's. Een vrij uitzicht was in het vorige bestemmingsplan daardoor niet gewaarborgd. Feitelijk worden door vaststelling van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 de bebouwingmogelijkheden van het aan inspreker grenzende gebied juist beperkt.

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de inspreker niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad, omdat de openheid verdwijnt. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Recent is dit nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3.

3. Voor wat betreft de door inspreker gestelde waardevermindering wordt verwezen naar de mogelijkheid tot het indienen van zogenaamde verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

11. Neelis omgevingsjuristen BV, namens Muermans Vastgoed Roermond BV d.d. 16 augustus 2010, ingekomen 18 augustus 2010 onder nummer 2010/IN/14655

Samenvatting

1. Inspreker is eigenaar van een onroerende zaak in het plangebied. Ten gevolge van het voorontwerp bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden aanwezig op grond van het huidige bestemmingsplan gefrustreerd waarvoor volgens inspreker evenwel de argumenten als bedoeld in artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening ontbreken.

Reactie gemeente Roermond

1. Voor het plangebied Roerdelta fase 1 is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit plan gaat uit van bepaalde genius loci in het gebied. De loods van inspreker past niet binnen de kaders van dit stedenbouwkundig plan. Binnen het stedenbouwkundig plan valt het eigendom (de industriële loods) van inspreker niet meer dusdanig in te passen dat deze meedoet met de andere massa's. Daar waar het pand van inspreker in het masterplan nog deel uitmaakte van de grote volumes, die gezamenlijk de hoven vormden, zou het pand nu een breuk veroorzaken in het strakke ritme van bouwblokken en scheggen. Het zou betekenen dat een bouwblok doormidden wordt gesneden.
In de realiseringsovereenkomst is met de initiatiefnemer afgesproken dat deze voor eigen rekening en risico gronden in het plangebied zal verwerven. Zo is de initiatiefnemer ook reeds met de inspreker in gesprek gaan over het verwerven van de gronden. Indien het niet mogelijk blijkt tot een minnelijke verwerving over te gaan zal een onteigeningsprocedure opgestart worden.

Het is niet geheel duidelijk wat door inspreker wordt bedoeld met de verwijzing naar artikel 3.10 van de Wro. Het voorontwerp bestemmingsplan is in ieder geval voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, hetgeen een wettelijke verplichting is.

12. Mevr. M. Geraeds, Molenweg 22a, 6041 KV Roermond d.d. 16 augustus 2010, ingekomen via email op 16 augustus 2010

De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker 9 en voor de beantwoording en samenvatting wordt dan ook naar dit punt verwezen

Artikel 3.1.1. Bro overleg

Voor overleg met relevante instanties is het voorontwerp bestemmingsplan, in het kader van het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan diverse diensten. In dit verband zijn 5 reacties ontvangen.

1. Waterschap Roer en Overmaas, parklaan 10, Sittard
2. Brandweer Limburg – Noord, Nijmeegseweg 42, Venlo.
3. Waterschapsbedrijf Limburg, unit zuiveringsbedrijf
4. Waterleiding Maatschappij Limburg, Limburglaan 25, Maastricht
5. Provincie Limburg, Limburglaan 10, Maastricht

Ad 1)

Samenvatting

1. De primaire waterkeringen Hammerveld Noord en Het Ham Noord, inclusief beschermingszones, zijn niet correct opgenomen.
2. Het primaire water de Roer Overlaat is niet opgenomen op de verbeelding.
3. Ter plaatste van bruggen en overkluizingen is alleen een enkelbestemming opgenomen. Verzocht wordt tevens een dubbelbestemming 'waterstaat – beschermingszone' op te nemen.

4. De waterkeringen zijn met een functieaanduiding opgenomen terwijl dit met een dubbelbestemming zou moeten gebeuren.
5. In de regels is geen verwijzing naar de keur opgenomen, verzocht wordt dit in ieder geval in de toelichting te doen.
6. Verzocht wordt in de regels voor Water op te nemen dat alvorens ontheffing worden verleend schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
7. Verzocht wordt in het waterhuishoudkundig plan rekening te houden met de opmerkingen zoals vastgelegd in het prewateradvies.

Reactie gemeente Roermond

1. De primaire wateren en waterkeringen zijn opgenomen overeenkomstig de legger van het waterschap.
2. De primaire wateren en waterkeringen zijn opgenomen overeenkomstig de legger van het waterschap.
3. Ter plaatse van bruggen en overkluizingen wordt de dubbelbestemming 'waterstaat – beschermingszone' opgenomen.
4. De waterkeringen worden met een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen.
5. In de toelichting zal vermeld worden dat de keur van toepassing is voor de de bestemming water en de dubbelbestemming Waterstaat – beschermingszone.
6. In de ontheffingsbevoegdheid wordt opgenomen dat, alvorens ontheffing verleend wordt, schriftelijke advies gevraagd te worden aan de waterbeheerder.
7. In het waterhuishoudkundig plan wordt rekening gehouden met de opmerkingen uit het préwateradvies.

Ad 2)

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft voor de Brandweer, na bestudering van de stukken, geen aanleiding om een reactie te geven.

Ad 3)

Binnen het plangebied liggen geen leidingen of andere werken van het Waterschapsbedrijf Limburg.

Ad 4)

Het plan raakt de drinkwaterwinning niet en daarom heeft de Waterleiding Maatschappij Limburg geen inhoudelijke opmerkingen.

Ad 5)

1. In de toelichting is nog één geval van bodemverontreiniging niet opgenomen, dit moet nog gebeuren.

2. Voordat het ontwerp bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, moet er duidelijkheid bestaan over het saneringsplan.
3. In tegenstelling tot wat er in de toelichting vermeld wordt, ligt een deel van het plangebied in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Dit moet aangepast worden.

Reactie gemeente Roermond

1. In de toelichting worden alle bekende gevallen van bodemverontreiniging opgenomen.
2. Bij het ingaan van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 is er ambtelijke overeenstemming over het saneringsplan.
3. In de toelichting wordt aangegeven dat de Roer en de gronden tussen de Roer en de Burgemeester Hoppenerlaan in de POG gelegen zijn. De regels van het bestemmingsplan zorgen voor behoud van de hier aanwezige waarden.