

# Nota zienswijzen bestemmingsplan Roerdelta fase 1

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 heeft van 27 oktober 2010 tot en met 7 december 2010 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 oktober 2010 in de Trompetter, de Staatscourant, op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl). Een ieder is de mogelijkheid geboden een schriftelijke reactie in te dienen bij de gemeente Roermond. Hier is door 11 insprekers gehoor aan gegeven.

## Instanties

Daarnaast zijn 2 zienswijzen ontvangen van instantie, dit zijn:

- Provincie Limburg, Limburglaan 10, Maastricht
- Waterschap Roer en Overmaas, Parklaan 10, Sittard

De ingediende zienswijzen zijn kort samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan Roerdelta fase 1 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## Zienswijzen

### A.

#### *Samenvatting*

1. Door realisatie van een appartementencomplex in de nabijheid van zijn woning aan de Bisschop van Cuyckstraat 8 is inspreker van mening dat er aantasting van zijn privacy, waardevermindering en uitzichtverlies optreedt.
2. Er is sprake van veiligheidsverlies door het doortrekken van de Bisschop van Cuyckstraat. Daarnaast ontstaat als gevolg van het doortrekken van deze weg een lastige verkeerssituatie waarbij het moeilijk wordt om de Bisschop van Cuyckstraat op te rijden.

#### *Reactie gemeente Roermond*

1. 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 aan de Bisschop van Cuyckstraat 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 Bisschop van Cuyckstraat 8 tot gevolg heeft doch dat er zeker geen sprake is van een onaanvaardbare, ongebruikelijke situatie.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan om op kortere afstand van de woning van reclamant dan het appartementencomplex dat opgenomen is in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 bebouwing, ondermeer ten behoeve van de functie onderwijsdoeleinden, te realiseren. Hierbij is de maximale goothoogte in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 wel hoger dan deze in het vigerende plan is maar dit leidt niet tot de conclusie dat realisatie van onderhavig appartementencomplex leidt tot een aantasting van zijn privacy, waardevermindering en uitzichtverlies.

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.

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.

2. Ook in de huidige situatie kan niet gegarandeerd worden dat er niet ingebroken wordt op onderhavige locatie. Wel is het zo dat er in het bestemmingsplan woningen zijn opgenomen waar deze momenteel nog niet aanwezig zijn. Door realisatie van deze woningen kan de sociale controle in dit gebied verhoogd worden waardoor de veiligheid mogelijk juist verhoogd wordt.

Door middel van bewegwijzering wordt bestemmingsverkeer voor de ECI geleid naar de parkeerlaan welke bereikbaar is vanaf de Bisschop Lindanussingel. Dit betekent dat de Bisschop van Cuyckstraat geen straat wordt waarop het verkeer voor de ECI ontsloten wordt. Hierdoor zal de Bisschop van Cuyckstraat gebruikt worden door bewoners en bezoekers van de aangelegen woningen. De breedte en inrichting van de Bisschop van Cuyckstraat is van dien mate dat de toegenomen verkeersbewegingen hier goed plaats kunnen vinden.

## **B.**

### *Samenvatting*

1. Een deel van het perceel dat in eigendom is van inspreker en in het nieuw te realiseren park zal komen te liggen is als parkeergarage bestemd. Realisatie van een dergelijke garage leidt tot beperking van de privacy, geluidsoverlast en luchtvervuiling.
2. Met de op het perceel aanwezige garageboxen wordt voorzien in een parkeerbehoefte van mensen uit de buurt en de wens is om dit voort te blijven zetten. Het gedwongen opheffen van deze garageboxen betekent inkomstenderving.
3. Door realisatie van de appartementencomplexen die in het park gelegen zijn, en met name door het dichtstbijzijnde blok dat tevens het hoogst is, treedt een verlies van privacy op.
4. Door realisatie van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, treedt waardevermindering van het eigendom van inspreker op.

### *Reactie gemeente Roermond*

1. De parkeergarage die in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is, zal op korte termijn niet gerealiseerd worden. Derhalve is deze parkeergarage ook uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze parkeergarage was overigens opgenomen om in geval van nood in een behoefte te kunnen voorzien. Voor de parkeerbalans in het plangebied heeft het schrappen van deze garage overigens geen invloed aangezien deze enkel als reserve was opgenomen in het geval realisatie nodig mocht blijken te zijn in verband met de vraag naar parkeren van buiten het plangebied.

2. Om aan de parkeernormen binnen het plangebied Roerdelta fase 1 te voldoen zijn onderhavige garageboxen niet nodig. Daarnaast is het in het kader van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 niet nodig om in een eventuele parkeerbehoefte voor individuen van buiten dit plangebied te voorzien.

Voor wat betreft de door inspreker gestelde inkomstenderving 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.

3. 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 in dit gedeelte van het plangebied 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 Bisschop Lindanussingel 4 tot gevolg heeft doch dat er zeker geen sprake is van een onaanvaardbare, ongebruikelijke situatie.

Reeds in het voor dit gebied vigerende bestemmingsplan, Maasoever, is bebouwing toegestaan dicht bij het perceel van reclamant dan in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 mogelijk wordt gemaakt. Bovendien zit er in het vigerende bestemmingsplan, Maasoever een wijzigingsbevoegdheid om in het gebied achter het perceel dat in eigendom is van reclamant in totaal 180 woningen te realiseren. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is voor deze locatie een beduidend lager aantal woningen opgenomen.

De planologische regeling voor wat betreft de bouwmogelijkheden in de nabijheid van het perceel van reclamant wordt in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 dus in feite voordeliger ten opzichte van de bestaande planologische situatie. 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.

4. 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.

### C.

#### *Samenvatting*

1. In tegenstelling tot wat vermeld staat in het verslag inspraak en vooroverleg is er wel een poort aanwezig.

#### *Reactie gemeente Roermond*

Er wordt kennis genomen van de aanwezigheid van een poort in de muur behorende bij de woning aan de Molenweg 16a. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de verantwoordelijk wethouder en de heer I.H.J. Van Tuijl, handelend namens zichzelf en Van Tuyl Beheer B.V., waarin de verantwoordelijk wethouder een toezegging heeft gedaan aan I.H.J. van Tuijl en Van Tuyl Beheer B.V (hierna: Van Tuyl).

Met Van Tuyl is afgesproken dat het college en de raad, voor wat betreft de gronden die grenzen aan de percelen Van Tuyl, gelegen aan de Molenweg 16A te (6041 KV) Roermond, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie C, nummer 6659 en nummer 6660, slechts dan zal afwijken van de in het bestemmingsplan "Roerdelta fase 1" opgenomen bestemmingen nadat met Van Tuyl, en iedere opvolgende (economisch) eigenaar van voormelde percelen, overleg heeft plaatsgevonden. Het college van B&W zal slechts dan overgaan tot het (via een omgevingsvergunning) verlenen van een ontheffing van het bepaalde in artikel 11.2 van het bestemmingsplan "Roerdelta fase 1" nadat vorenbedoeld overleg heeft plaatsgevonden.

### D.

#### *Samenvatting*

1. Door het bouwblok tegen de woning aan de Molenweg 22a te realiseren, wordt geen recht gedaan aan de kwaliteit van de gevel van deze woning. Verzocht wordt om geen woningen naast deze woning te realiseren en mocht dit toch gebeuren om voldoende ruimte open te houden zodat de zijingang van dit perceel behouden kan worden.
2. Er is onvoldoende aandacht voor de cultuurhistorische waarde voor de woningen aan de Molenweg als geheel. Met name het opnemen van deze rij woningen in een gesloten bouwblokstructuur doet hier geen recht aan. Wanneer de woningen op de hoek van dit bouwblok niet opgenomen zouden worden, zou dit niet het geval zijn. Daarnaast komt de historische structuur dan duidelijk naar voren.
3. Er is geen samenhang tussen de voormalige ontsluitingsweg van de fabriek en de historische diagonaal welke zich voortzet tot buiten het plangebied in de richting van de Minderbroederssingel. Daarnaast wordt de relatie tussen de molentak en de Molenweg losgelaten. Voor beide zaken wordt bovendien geen onderbouwing gegeven in het bestemmingsplan.
4. De relatie tussen de arbeiderswoningen aan de Molenweg en het voormalige onderdeel van de fabriek, in de vorm van het gebouw 1860, wordt in dit bestemmingsplan teniet gedaan doordat ze ruimtelijk geïsoleerd worden van elkaar.
5. Inspreker acht het bezwaarlijk dat de bestaande woningen 2 lagen met kap hebben terwijl de nieuw te realiseren woningen 3 lagen met kap zullen krijgen. Dit leidt tot verlies van privacy en ongewenste inkijk voor de bestaande woningen. Om dat te voorkomen wordt verzocht het noordelijke deel van het bouwblok in de richting van de Roer op te schuiven.

6. De noordelijke bouwblok aanduiding is in conflict met een bestaande perceelsgrens bij het pand aan de Molenweg 22a.
7. De huidige groenvoorziening tussen de Molenweg en de Bisschop Lindanussingel werkt als een geluidsbarrière. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is geen waarborg opgenomen om die werking te kunnen behouden. Verzocht wordt dat alsnog te doen.
8. Op grond van categorie 11.2 onderdeel D van het besluit milieueffectrapportage 1994 dient ten behoeve van het bestemmingsplan een Milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd te worden. Dat is hier echter nagelaten.
9. Er valt niet te achterhalen hoe de bodemsanering van het molenblok zal plaatsvinden. Dit is wel van belang voor het bepalen van de bouwhoogtes.

#### *Reactie gemeente Roermond*

1. Op de gronden die grenzen aan het perceel van reclamant is weliswaar de bestemming wonen opgenomen maar hier is het in het bestemmingsplan tevens mogelijk om onder andere een trottoir te realiseren. In het civieltechnische inrichtingsplan is ook rekening gehouden met het realiseren van een achterom op deze locatie zodat de woning aan de Molenweg 22a ook via de zijkant bereikbaar blijft.
2. De woningen aan de Molenweg zijn op zich gemeentelijke monumenten maar hebben gezamenlijk geen beschermd status en maken geen onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht. De bestaande woningen aan de Molenweg zijn bij de opzet van het stedenbouwkundig plan echter wel meegenomen als één van de belangrijke randvoorwaarden in het ontwerp. Dit heeft een belangrijke invloed gehad op het bepalen van de richting waarin de bouwblokken geprojecteerd zijn. Op die manier is de cultuurhistorische waarde van de bestaande woningen aan de Molenweg in zijn geheel meegenomen en komt de structuur hier ook duidelijk naar voren. Door dit in een gesloten bouwblok te doen wordt aangesloten bij de kwaliteiten van de bestaande woningen aan de Molenweg die ook in een gesloten bouwblok gerealiseerd zijn.
3. Zoals in het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven, is het opnemen van de molentak één van de belangrijkste ontwerpingsrepen. De molentak wordt weliswaar niet letterlijk aangelegd maar ze zal herkenbaar zijn in de vorm van een groene ruimte die de groene oevers van de Roer verbindt met de oude stad. De relatie tussen de molentak en de Molenweg is dan ook nadrukkelijk te herkennen in deze doorlopende groenstructuren in het plangebied.  
Ook in het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de situatie in de wijk die ten oosten van de Bisschop Lindanussingel ligt. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat de wegen die uit die wijk leiden in het plangebied Roerdelta zo min mogelijk uitkomen op de bestemming wonen en zoveel mogelijk op de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'. Dit is ook terug te zien in het stedenbouwkundig plan.  
Op deze manier wordt zeer nadrukkelijk rekening gehouden met de historische situatie.
4. Op dit moment is er geen directe ruimtelijke relatie tussen de bestaande woningen aan de Molenweg en het gebouw 1860. De genius loci is echter, zoals in het stedenbouwkundig plan nadrukkelijk wordt aangegeven, uitgangspunt bij de opzet van het plan Roerdelta fase 1. Op deze manier wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied.
5. Het bouwblok aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Molenweg kan niet verder in de richting van de Roer verschoven worden. In verband met de aanwezige brug kan de weg die daar naartoe leidt niet verder in de richting van de Roer opgeschoven worden. Daarnaast moeten er voor de te realiseren woningen aan de achterzijde van het molenwegblok parkeervoorzieningen aangelegd worden.

Dit alles leidt ertoe dat dit bouwvlak niet verder in de richting van de Roer opgeschoven kan worden. Bovendien zou het opschuiven van dit bouwblok ertoe leiden dat de groenstructuur ter plaatse van de voormalige molentak niet meer als zodanig te herkennen is.

6. De bouwblokken die opgenomen zijn, geven aan dat ter plekke gebouwd mag worden. Dit betekent niet dat hier gebouwd moet worden. Zoals gezegd, zal de woning aan de Molenweg 22a via de zijkant bereikbaar blijven en worden er dus geen nieuwe woningen direct tegen dit pand gebouwd. Daarmee wordt ook rekening gehouden met bestaande perceelsgrenzen.

7. Een groenvoorziening wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet meegenomen in de berekening van de geluidsbelasting op gevels. In een bestemmingsplan kan bovendien niet geregeld worden dat er sprake dient te zijn van een bepaalde inrichting. Ruimtelijk gezien wordt deze groenstrook echter waardevol geacht en derhalve is ook de bestemming 'Groen' voor deze strook opgenomen.

8. Volgens het Besluit milieueffectrapportage is een milieueffectrapportage nodig voor de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, wanneer dit project een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m<sup>2</sup> of meer. Het exploitatiegebied van Roerdelta fase 1 behelst een gebied van ongeveer 14,6 hectare (ongeveer 146.000 m<sup>2</sup>) en derhalve wordt ruim onder de in het besluit milieueffectrapportage opgenomen grens gebleven. Het is dan ook niet nodig om een milieueffectrapportage op te stellen om de ontwikkeling van dit gebied, zoals die mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1, mogelijk te maken.

9. De bodemsanering Akcros is momenteel verder uitgewerkt en de noodzakelijke onderzoeken hiervoor zijn afgerond. Daarnaast is ambtelijke overeenstemming bereikt over dit saneringsplan en zal het plan op korte termijn ingediend worden. Hieruit volgt dan ook hoe de bodemsanering van het molenblok eruit komt te zien. Voor het saneringsplan Akcros wordt een afzonderlijke procedure in het kader van de Wet bodembescherming doorlopen met daarin de mogelijkheid om deze in te zien.

## E.

### *Samenvatting*

1. De bestaande woningen aan de Molenweg bestaan uit 2 lagen met kap terwijl de nieuw te realiseren woningen 3 lagen met kap zullen hebben. Als gevolg hiervan zullen de bestaande woningen in het niet vallen bij de nieuw te realiseren woningen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit niet verantwoord.

2. Er is onvoldoende aandacht voor de cultuurhistorische waarde voor de woningen aan de Molenweg als geheel. Met name het opnemen van deze rij woningen in een gesloten bouwblokstructuur doet hier geen recht aan. Wanneer de woningen op de hoek van dit bouwblok opgenomen zouden worden, zou dit niet het geval zijn. Daarnaast komt de historische structuur dan duidelijk naar voren.

3. Er is geen samenhang tussen de voormalige ontsluitingsweg van de fabriek en de historische diagonaal welke zich voortzet tot buiten het plangebied in de richting van de Minderbroederssingel. Daarnaast wordt de relatie tussen de molentak en de Molenweg losgelaten. Voor beide zaken wordt bovendien geen onderbouwing gegeven in het bestemmingsplan.

4. De relatie tussen de arbeiderswoningen aan de Molenweg en het voormalige onderdeel van de fabriek, in de vorm van het gebouw 1860, wordt in dit bestemmingsplan teniet gedaan doordat ze ruimtelijk geïsoleerd worden van elkaar.

5. Inspreker acht het bezwaarlijk dat de bestaande woningen 2 lagen met kap hebben terwijl de nieuw te realiseren woningen 3 lagen met kap zullen krijgen. Dit leidt tot verlies van privacy en ongewenste inkijk voor de bestaande woningen. Om dat te voorkomen wordt verzocht het noordelijke deel van het bouwblok in de richting van de Roer op te schuiven.

6. Door realisatie van de woningen zoals die in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 mogelijk worden gemaakt, zullen de gevels van de woningen aan de Molenweg ongeveer 50% minder zon krijgen. Tijdens de herfst en winter zullen de bestaande woningen zelfs vrijwel alle zonuren verliezen. Daarnaast zal realisatie van de nieuwe woningen leiden tot minder indirect licht in de bestaande woningen aan de Molenweg.
7. Aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Molenweg is zeer beperkt ruimte tussen de bestaande en de te realiseren woningen. Hierdoor moet groen verdwijnen en wordt de Genius Loci geen eer aangedaan. Verzocht wordt om te onderzoeken of dit anders kan.
8. De huidige groenvoorziening tussen de Molenweg en de Bisschop Lindanussingel werkt als een geluidsbarrière. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is geen waarborg opgenomen om die werking te kunnen behouden. Verzocht wordt dat alsnog te doen.
9. Er valt niet te achterhalen hoe de bodemsanering van het molenblok zal plaatsvinden. Dit is wel van belang voor het bepalen van de bouwhoogtes.
10. De wettelijke parkeernorm van 1,3 wordt aan de Molenweg niet gehaald. Inspreker maakt zich zorgen over de algehele parkeerproblematiek in dit gebied en verzoekt om meer ruimte om parkeren te realiseren in het bestemmingsplan.
11. In 2010 zijn in de groenstrook tussen de Molenweg en de Bisschop Lindanussingel voorzieningen getroffen om wateroverlast te voorkomen. In het verslag inspraak en vooroverleg wordt aangegeven dat minimaal dezelfde waterhoeveelheid geborgen zal kunnen worden in de nieuwe situatie. Het oppervlakte groen wordt echter dusdanig klein dat dit moeilijk zal zijn.

#### *Reactie gemeente Roermond*

1. In het stedenbouwkundig plan worden een aantal ontwerpprincipes aangeduid die van belang zijn. Voor de beeldkwaliteit van de bouwblokken, waaronder die aan de Molenweg, wordt vermeld dat er een variatie dient te zijn in de goot- en nokhoogte. Daarnaast is het zaak de horizontale lijnen te laten verspringen zodat geen doorlopende reeks woningen ontstaat. Door voor de overige woningen in het bouwblok aan de Molenweg dan ook ten hoogste 3 bouwlagen mogelijk te maken, kan het onderscheid tussen de bestaande monumentale woningen aan de Molenweg en de nieuw te realiseren woningen verduidelijkt worden. 3
2. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 2 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
3. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 3 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
4. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 4 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
5. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 5 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
6. Door realisatie van woningen, zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1, tegenover de bestaande woningen aan de Molenweg zal er inderdaad minder zonlicht intreden bij de bestaande woningen. Zoals uit de, in het kader van ingediende reacties op het voorontwerp bestemmingsplan uitgevoerde, bezonningsstudie blijkt, liggen de bestaande woningen op 21 juni reeds om 9 uur in de ochtend in de zon. In het voor- en najaar liggen deze woningen ook al voor de middag in de zon. Uit deze studie blijkt inderdaad dat er door realisatie van de in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 opgenomen maximale bouwhoogtes minder zonlicht en direct licht op de bestaande woningen vallen. Dat zal echter niet in die mate zijn dat geconcludeerd zou moeten worden dat realisatie van de nieuwe woningen niet toegestaan zou kunnen worden.
7. Het is niet mogelijk om meer ruimte te creëren tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen in het molenwegblok.

Het bouwblok aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Molenweg kan namelijk niet verder in de richting van de Roer verschoven worden aangezien de weg die naar de brug Klein Hellegat leidt hier op uit moet komen en daarom niet verder in de richting van de Roer opgeschoven kan worden. Daarnaast moeten er voor de te realiseren woningen aan de achterzijde van het molenwegblok parkeervoorzieningen aangelegd worden. Zodat het bouwblok ook niet verder richting de bestaande weg gerealiseerd kan worden. Bovendien zou het opschuiven van dit bouwblok ertoe leiden dat de groenstructuur ter plaatse van de voormalige molentak niet meer als zodanig te herkennen is en de genius loci geen eer wordt aangedaan.

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

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

10. De parkeernormen gelden voor het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Op dit moment voldoen de bestaande woningen aan de Molenweg niet aan de parkeernorm voor parkeren op eigen terrein. In het bestemmingsplan en de parkeerbalans is echter rekening gehouden met bestaande woningen. Daardoor worden er in het gehele plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zodat in ieder geval aan de parkeernorm wordt voldaan. In de berekening hieromtrent worden zowel nieuwe als bestaande functies meegenomen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan afgedwongen dat bij de realisatie van nieuwe functies in het plangebied voldaan wordt aan de parkeernormen.

Zoals uit het bestemmingsplan blijkt worden in dit kader overigens zwaardere eisen gesteld dan het realiseren van 1.3 parkeerplaats per nieuwe woning. Aangezien er geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden zonder dat aan deze normen voldaan wordt, wordt parkeeroverlast voorkomen.

11. Het oppervlak groen voor de bestaande woningen aan de Molenweg is in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 kleiner dan dat deze momenteel is. Uitgangspunt van de civieltechnische uitwerking is echter dat de waterberging in dit plangebied dezelfde omvang dient te hebben als deze momenteel heeft. Op die manier is dan ook geborgd dat er in de nieuwe situatie dezelfde waterhoeveelheid geborgen zal worden als nu het geval is. Mogelijk gebeurt dit echter in een andere vorm dan dat momenteel plaatsvindt.

## **F.**

### *Samenvatting*

1. Er is onvoldoende aandacht voor de cultuurhistorische waarde voor de woningen aan de Molenweg als geheel. Met name het opnemen van deze rij woningen in een gesloten bouwblokstructuur doet hier geen recht aan. Wanneer de woningen op de hoek van dit bouwblok opgenomen zouden worden, zou dit niet het geval zijn. Daarnaast komt de historische structuur dan duidelijk naar voren.
2. Er is geen samenhang tussen de voormalige ontsluitingsweg van de fabriek en de historische diagonaal welke zich voortzet tot buiten het plangebied in de richting van de Minderbroederssingel. Daarnaast wordt de relatie tussen de molentak en de Molenweg losgelaten. Voor beide zaken wordt bovendien geen onderbouwing gegeven in het bestemmingsplan.
3. Door realisatie van de woningen zoals die in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 mogelijk worden gemaakt, zullen de gevels van de woningen aan de Molenweg ongeveer 50% minder zon krijgen. Tijdens de herfst en winter zullen de bestaande woningen zelfs vrijwel alle zonuren verliezen. Daarnaast zal realisatie van de nieuwe woningen leiden tot minder indirect licht in de bestaande woningen aan de Molenweg.



4. Realisatie van de bouwmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 geboden worden, leidt tot een substantiële waardevermindering van het perceel aan de Molenweg 38 door verlies van lichtingval, zonnewarmte en privacy.
5. Verzocht wordt om aan de voor- en achterzijde van de Molenweg woningen met 2 bouwlagen te realiseren en bij het Lindanussingelblok een kop met 4 bouwlagen te realiseren.
6. De bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan komen niet overeen met de bestaande situatie. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt circa 3 meter van het bestaande bouwvlak aan de Molenweg een verkeersbestemming waardoor de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe bouwblokken geen 15 meter maar circa 12 meter bedraagt.
7. In 2010 zijn in de groenstrook tussen de Molenweg en de Bisschop Lindanussingel voorzieningen getroffen om wateroverlast te voorkomen. In het verslag inspraak en vooroverleg wordt aangegeven dat minimaal dezelfde waterhoeveelheid geborgen zal kunnen worden in de nieuwe situatie. Het oppervlakte groen wordt echter dusdanig klein dat dit moeilijk zal zijn.
8. De huidige groenvoorziening tussen de Molenweg en de Bisschop Lindanussingel werkt als een geluidsbarrière. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is geen waarborg opgenomen om die werking te kunnen behouden. Verzocht wordt dat alsnog te doen.
9. Aan de voorzijde van de Molenweg wordt parkeeroverlast verwacht ten gevolge van de bestemmingen 'retail' en 'dienstverlening' die voor deze koppen zijn opgenomen. In de berekeningen van Plangroep Heggen is dit wel opgenomen maar van nature kiest men ervoor om zo dicht mogelijk bij de bestemming te parkeren. Voor bewoners van de Molenweg wordt het daardoor moeilijk een parkeerplaats in de directe nabijheid van de woning te vinden tijdens openingstijden van de retail en dienstverlening.

#### *Reactie gemeente Roermond*

1. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 2 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
2. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 3 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
3. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker E. onder 6 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
5. 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 in dit gedeelte van het plangebied 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 38 tot gevolg heeft doch dat er zeker geen sprake is van een onaanvaardbare, ongebruikelijke situatie.

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. 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.

4. In het stedenbouwkundig plan wordt een aantal ontwerpprincipes aangeduid die van belang zijn. Voor de beeldkwaliteit van de bouwblokken, waaronder die aan de Molenweg, wordt vermeld dat er een variatie dient te zijn in de goot- en nokhoogte. Daarnaast is het zaak de horizontale lijnen te laten verspringen zodat geen doorlopende reeks woningen ontstaat. Door voor de overige woningen in het bouwblok aan de Molenweg dan ook ten hoogste 3 bouwlagen mogelijk te maken, kan het onderscheid tussen de bestaande monumentale woningen aan de Molenweg en de nieuw te realiseren woningen verduidelijkt worden. Derhalve wordt het niet wenselijk geacht om voor de nieuw te realiseren woningen dezelfde hoogte aan te houden als voor de bestaande woningen aan de Molenweg. In het stedenbouwkundig plan wordt bovendien aangegeven dat de nieuw te realiseren woningen statigheid uit dienen te stralen en om dat te kunnen bereiken wordt het noodzakelijk geacht dat er in 3 bouwlagen wordt gebouwd en niet in 2 bouwlagen. Daarnaast wordt in het stedenbouwkundig plan omschreven dat op deze manier een duidelijke driedeling in de gevel kan worden aangebracht waardoor de stedelijke uitstraling wordt verstevigd. Om een duidelijk onderscheid tussen groene scheggen en bouwblokken aan te brengen, dient er een beduidend hoogteverschil te zijn tussen de koppen en de woningen in de bouwblokken. Hiervoor wordt het noodzakelijk geacht dat dit verschil groter is dan 1 bouwlaag en derhalve is het niet afdoende om hier in 4 bouwlagen te bouwen maar dient het om 5 bouwlagen te gaan. Zoals uit de toelichting en de bijbehorende onderzoeken blijkt, zorgt realisatie van 5 bouwlagen op deze locaties ook niet tot ruimtelijke bezwaren. Daarom wordt vastgehouden aan ten hoogste 5 bouwlagen in de koppen van de bouwblokken.
5. In het thans vigerende bestemmingsplan Maasoever zijn de bouwgrenzen voor de bestaande woningen aan de Molenweg in de voorgevelrooilijn gelegd en ook in het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 is dit gebeurd. Dit betekent dat het bouwvlak niet verschoven is. Ook is het niet zo dat een gedeelte dat in het vigerende bestemmingsplan binnen een bouwvlak valt in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 een verkeersbestemming heeft gekregen. Bovendien bedraagt de afstand tussen de bestaande woningen aan de Molenweg en de nieuw te realiseren bebouwing hier ten minste 15 meter.
6. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker E. onder 11 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
7. De reactie van deze inspreker komt overeen met de reactie van inspreker D. onder 7 en voor de beantwoording wordt dan ook naar dit punt verwezen.
8. In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 wordt de parkeerbalans voor het gehele plangebied opgenomen en wordt voor nieuw te realiseren bebouwing opgenomen dat binnen het plangebied voldaan moet worden aan de parkeernorm. Op die manier wordt gewaarborgd dat er in het gehele plangebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er kan echter niet voorkomen worden dat er op bepaalde plekken meer vraag is dan op andere. Wanneer dat het geval is, zullen parkeerders automatisch een vrije parkeerplaats elders in het gebied zoeken.

## G.

### *Samenvatting*

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

## H.

### *Samenvatting*

1. Het is altijd goede gewoonte geweest dat direct belanghebbenden van een project op de hoogte worden gebracht en gehouden. Verzocht wordt dat ook in dit geval te doen.
2. De voorgenomen bestemming van een parkeergarage in het nieuw te realiseren stadspark heeft voor insprekers waarschijnlijk grote gevolgen. Door realisatie van deze parkeergarage moeten de bestaande parkeerboxen namelijk verdwijnen en derhalve bestaat er voor hen niet meer de mogelijkheid om in de omgeving te parkeren.

### *Reactie gemeente Roermond*

1. In het kader van een bestemmingsplan vindt bekendmaking altijd via de officiële procedures plaats. Het inlichten van afzonderlijke eventuele belanghebbenden vindt dan ook nooit plaats. Ook in het kader van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 geschiedt de bekendmaking en publicatie door middel van officiële bekendmakingen.
2. In het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 is de parkeergarage in het park niet meer opgenomen aangezien voor aanleg van deze garage geen directe aanleiding is en ook zonder deze garage aan de parkeernormen wordt voldaan. In het ontwerpbestemmingsplan was deze enkel opgenomen als reserve voor mogelijke ontwikkelingen in de omgeving. Momenteel zijn er echter geen middelen beschikbaar om deze parkeergarage te realiseren. Derhalve kan op dit moment niet aangetoond worden dat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd wanneer deze garage wel opgenomen zou worden.  
Ter plaatse van de huidige garages zal echter wel een park aangelegd worden. De aanwezige parkeergarages zijn ook niet nodig om aan de parkeernormen in dit plangebied te voldoen. Op deze locatie wordt namelijk de toegang van het aan te leggen stadspark voorzien.

## I.

### *Samenvatting*

1. Inspreker geeft aan reeds bij het ontwerp stedenbouwkundig kader haar zienswijze te hebben ingediend en dit vervolgens ook in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan gedaan te hebben. Aangegeven wordt dat die reacties nog steeds blijven staan.
2. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 neemt een voorschot op toekomstige ontwikkelingen in Roerdelta fase 2 aangezien er voorzieningen op te zien zijn die momenteel nog niet bestaan.
3. Het is van groot belang dat het bedrijf van inspreker op de lijst van bedrijvigheid van het bestemmingsplan komt te staan. Anders kan er ook geen rekening gehouden worden met de bedrijfsbelangen. Daarnaast zijn niet alleen de bestaande woningen maatvoerend maar moet in de onderzoeken ook rekening gehouden worden met de nieuw te realiseren woningen.
4. Er bestaan geen goede argumenten voor splitsing van de ontwikkeling van Roerdelta in 2 fasen. Dit doet zelfs afbreuk aan een integrale ontwikkeling van dit gebied. Daarnaast blijkt uit een raadsinformatiebrief dat er zelfs een directe financiële koppeling is tussen Roerdelta fase 1 en Roerdelta fase 2 en is de realisatie van fase 2 zelfs noodzakelijk om een de economische uitvoerbaarheid van fase 1 te kunnen garanderen. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 niet voldoende onderbouwd.

### *Reactie gemeente Roermond*

1. De ingediende reacties op het ontwerp stedenbouwkundig kader en het voorontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 zijn niet aan de orde in het kader van onderhavige procedure. Voor de volledigheid wordt voor het antwoord op de genoemde inspraakreactie verwezen naar het verslag inspraak en vooroverleg en de reactie in het kader van het stedenbouwkundig kader die aan reclamant zijn toegezonden.
2. De ondergrond van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 die buiten dit plangebied ligt, heeft geen juridische status en neemt derhalve ook geen voorschot op eventueel te realiseren ontwikkelingen in de toekomst. Enkel het gebied dat gelegen is binnen de op de verbeelding weergegeven plangrens heeft een juridische status. Bovendien zijn er in het vastgestelde bestemmingsplan de goede ondergronden opgenomen waardoor de bestaande situatie opgenomen is.
3. Voor het meenemen van belangen van bedrijfsactiviteiten die buiten het plangebied gelegen zijn, is het niet van belang dat deze opgenomen zijn in de lijst van bedrijfsactiviteiten. In deze lijst worden activiteiten opgenomen waarvoor in het plangebied een regeling opgenomen is. De belangen van bedrijven die buiten het plangebied gelegen zijn, zijn, indien nodig, meegenomen in de verschillende onderzoeken. Op die manier zijn de bedrijfsbelangen gewaarborgd.  
Voor wat betreft de effecten van bedrijfsactiviteiten op de omgeving geldt dat voor wat betreft het aspect geluid de meest nabij gelegen woning maatgevend is. Aangezien de bestaande woningen dicht bij het bedrijf gelegen zijn dan de, op basis van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1, eventueel nieuw te realiseren woningen zijn de nieuwe woningen niet maatgevend voor dit deelaspect. Daarom hoeft er voor een aantal aspecten, zoals geluid, ook geen rekening gehouden te worden met de effecten van de bestaande bedrijven op deze nieuwe woningen.
4. Zoals blijkt uit de zakelijke inhoud van de realiseringsovereenkomst, welke op 8 december 2010 ter inzage is gelegd, is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 gegarandeerd en voldoende onderbouwd. De economische uitvoerbaarheid van Roerdelta fase 1 is dus niet afhankelijk van eventuele ontwikkeling van Roerdelta, fase 2.

Zoals reeds vermeld is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1 is de huidige begrenzing van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 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 van dit gebied 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 niet meer marktconform. Deze periode is zo omvangrijk dat op dit moment nog niet kan worden gekomen tot een sluitende exploitatie van 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.

## **J.**

### *Samenvatting*

1. Dank wordt toegezegd voor de opmerkingen dat positief meegewerkt wordt aan het opnemen van een bouwhoogte van 12 meter voor het bedrijfspand van inspreker, de toevoeging van de functie dienstverlening aan deze bestemming en aan het waarborgen van een optimale bereikbaarheid van de glazen gevel bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte.
2. Verzocht wordt de functie woningen in het pand aan de ECI 1a mogelijk te maken in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1.

### *Reactie gemeente Roermond*

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Het wordt op dit moment niet wenselijk en noodzakelijk geacht om een woonbestemming op te nemen voor het pand aan de ECI 1a. De gebruiksmogelijkheden voor dit pand zijn in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 al versoepeld ten opzichte van de geldende planologische regeling. Ook indien het wenselijk zou zijn om hier een woning te realiseren, kan er nu geen woonbestemming opgenomen worden aangezien niet duidelijk is of er geen belemmeringen zijn.

## **K.**

### *Samenvatting*

1. De patiowoningen die aan de Bisschop van Cuyckstraat worden gerealiseerd, zijn te dicht op de weg gepland. Voorgesteld wordt om hier ten minste 5 meter afstand te houden tussen de voorgevel en het begin van het trottoir.
2. Realisatie van woningen in 2 bouwlagen aan de Bisschop van Cuyckstraat leidt tot inkijk, beperking van de privacy en verlies van uitzicht van inspreker. Voorgesteld wordt om hier vrije sectorwoningen met voortuin en hellende kap te realiseren.
3. De parkeervoorzieningen worden te beperkt geacht. Voorgesteld wordt om ten minste 2 parkeerplaatsen per woning, buiten een auto op de oprit, te realiseren.
4. Door doortrekken van de Bisschop van Cuyckstraat zal de veiligheid in deze straat onder druk komen te staan.

#### *Reactie gemeente Roermond*

1. Door het realiseren van de patiowoningen in de opgenomen bouwgrens wordt een gesloten straatwand gerealiseerd, zodat dit aansluit bij de gesloten bouwblokken die in overige delen van het plangebied naar voren komen. Dit vormt één van de belangrijkste ontwerp principes van het stedenbouwkundig plan Roerdelta fase 1. Derhalve wordt het niet wenselijk geacht om hieraan wijzigingen aan te brengen en wordt de bouwgrens gehandhaafd.
2. Het bouwen van 2 bouwlagen betekent niet dat er 2 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, maar dat het gaat om een woning met 2 verdiepingen. Derhalve is er ook geen verschil in vrije sectorwoningen met 2 bouwlagen of patiowoningen in 2 bouwlagen voor wat betreft privacy en verlies van uitzicht van inspreker. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 niet voorgeschreven hoe de kap van de patiowoningen eruit moet komen te zien en kan eventueel ook met een hellende kap gebouwd worden. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan ook reeds bebouwing toegestaan op betreffende locatie. Ten opzichte van de huidige planologische regeling verandert er daardoor nauwelijks wat in de mogelijkheden om te bouwen op deze locatie door vaststelling van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1.
3. In het bestemmingsplan is de regel opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeernorm alvorens een woning gerealiseerd kan worden. Door aan deze normen vast te houden wordt gewaarborgd dat er voldoende parkeervoorzieningen in het plangebied aanwezig zijn. Ook voor de functies die een plek krijgen in de ECI worden deze parkeernormen aangehouden. Hierdoor zijn er in het plangebied van Roerdelta fase 1 in totaal voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en wordt parkeeroverlast in het plangebied voorkomen. Derhalve is het niet nodig om nog meer parkeerplaatsen te eisen voor nieuw te realiseren woningen.
4. Ook in de huidige situatie is het niet mogelijk de veiligheid in deze straat te garanderen. Wel is het zo dat er in het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 woningen zijn opgenomen waar deze momenteel nog niet aanwezig zijn. Door realisatie van deze woningen kan de sociale controle in dit gebied verhoogd worden waardoor de veiligheid mogelijk juist verhoogd wordt.

#### **L.**

##### *Samenvatting*

Naar aanleiding van het voorontwerp heeft inspreker een reactie gegeven. Deze opmerkingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan in voldoende mate meegenomen en derhalve ziet zij geen aanleiding om een zienswijze ten aanzien van het plan in te dienen.

#### *Reactie gemeente Roermond*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### **M.**

##### *Samenvatting*

Met waardering constateert reclamant dat de water(schaps)belangen en eerdere adviezen correct in het plan zijn verwerkt. Zij heeft geen verdere opmerkingen en geeft aan geen zienswijze in te zullen dienen.

#### *Reactie gemeente Roermond*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

## Nota wijzigingen bestemmingsplan Roerdelta fase 1

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is de volgende aanpassing aangebracht aan het vastgestelde bestemmingsplan Roerdelta fase 1 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Roerdelta fase 1:

1. De parkeergarage in het park Akcros, die in het ontwerpbestemmingsplan nog aanwezig was, is uit het vastgestelde bestemmingsplan geschrapt.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die aan het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Roerdelta fase 1 zijn aangebracht naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit zijn:

1. Aan de paragraaf economische uitvoerbaarheid is toegevoegd wat de in december 2010 vastgestelde woonvisie voor gevolgen heeft op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1. Daarnaast is toegevoegd dat de realiseringsovereenkomst gesloten is zodat de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan onderbouwd is.
2. Voor het vastgestelde bestemmingsplan Roerdelta fase 1 is de correcte Grootchalige Basiskaart als ondergrond gebruikt.
3. De noodzakelijke bodemonderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure zijn afgerond en in de toelichting is de correcte tekst als verwijzing hiernaar opgenomen.
4. De tekst in de toelichting met betrekking tot het aspect geluid is aangepast naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken waarmee er sprake is van een correcte onderbouwing.