

# Nota van zienswijzen en wijzigingen

## Bestemmingsplan Jazz City

Januari 2014

Afdeling Plannen en Projecten  
Sector Ruimte  
Gemeente Roermond

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jazz City' heeft vanaf 30 oktober 2013 gedurende zes weken (tot en met 10 december 2013) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 29 oktober 2013 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl) en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

1. Rutten & Welling Advocaten, Oude Lindestraat 1, 6411 EH Heerlen, ingekomen d.d. 26 november 2013, en aangevuld op 2 december 2013, ingekomen op 3 december 2013 namens:
  - de heer Antonius Hendrikus Gerardus Marie Vandenbergh, Kastanjelaan 6, 6131 KB Sittard, eigenaar van Foroxity Filmarena;
  - Forox Roermond B.V., exploitant van Foroxity Filmarena;
  - De heer Antonius Dominique Aldegonda Vandenbergh, enig aandeelhouder van de B.V. Picking Daises Holding B.V. en feitelijk exploitant van Foroxity Filmarena;
  - Mevrouw Marie-Rose Josephine Vandenbergh, enig aandeelhouder van de B.V. Sarimo Holding B.V. en feitelijk exploitant van Foroxity Filmarena;
  - Sarimo Holding B.V., gevestigd te 6041 TH Roermond aan het Kazerneplein 4, zijnde een van de bestuurders van de besloten vennootschap Forox Beheer B.V.;
  - Picking Daisy Holding B.V., gevestigd aan het Kazerneplein 4, 6041 TH Roermond, zijnde een van de bestuurders van Fooks Beheer B.V.;
  - Forox Beheer B.V., gevestigd te 6131 KB Sittard aan de Kastanjelaan 6, zijnde enig aandeelhouder en bestuurder van Fooks Roermond B.V.;
  - Forox Onroerend Goed Exploitatie B.V. gevestigd aan de Kastanjelaan 6, 6131 KB Sittard, welke vennootschap ter plaatse onroerend goed heeft;
  - Forox B.V. gevestigd aan de kastanjelaan 6 te 6131 KB Sittard, welke vennootschap bioscopen exploiteert onder de handelsnaam Foroxity Filmarena.
2. Drs. W.A.J. Cartigny, G. van Walenborchstraat 19, 3515 BR Utrecht, ingekomen d.d. 4 december 2013;
3. Tonnaer Adviseurs en Omgevingsrecht, Vonderweg 14, 5616RM Eindhoven, namens Beleggingsmaatschappij Ter Borch B.V. gevestigd aan de Van der Landelaan 15, 6075 GA Herkenbosch en de heer F. van Loon en mw A. Peters Tempeliersstraat 6, 2012 ED Haarlem (eigenaren van enkele percelen aan de Schipperswal);
4. Neelis Omgevingsrechtjuristen, Wilenweg 30, 6447AX Merkelbeek, namens Muermans Groep B.V. en de Stichting Roercentrum, Oude Borgstraat 12, 6049 CT Herten, ingekomen 10 december 2013;
5. Waterschap Roer en Overmaas, Postbus 1856130 AD Sittard, ingekomen 10 december 2013;
6. Rijkswaterstaat, Postbus 25, 6200 MA Maastricht, ingekomen 8 december 2013;
7. J.H. Veroude, Maashaven 116, TB Roermond, ingekomen 10 december 2013.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

## Zienswijze nummer 1

Algemeen: de eerste 17 pagina's van de zienswijze d.d. 26 november 2013 zijn exact gelijk aan de ingediende inspraakreactie d.d. 17 september 2013. Deze zienswijzen worden hier niet herhaald. Verwezen wordt naar het standpunt van het college zoals verwoord onder punt 8 van het verslag inspraak/vooroverleg en MER advies d.d. oktober 2013, bijlage 1 behorende de toelichting bij het bestemmingsplan. Vanaf punt 5 op pagina 17 van de ingediende zienswijze wordt gereageerd op het standpunt van het college naar aanleiding van de inspraakreactie. Onderstaand wordt hierop nader ingegaan.

1. Foroxity betwist dat de ontwikkeling volledig voorziet in een eigen parkeerbehoefte conform de nieuwe normen;
2. Foroxity betwist dat na realisatie van het plan afdoende parkeerplaatsen ter plaatse gerealiseerd zullen worden voor alle activiteiten;
3. Een deel van de Schipperswal en de Scheepvaartweg verliest haar functie als openbare weg en daar kan dan niet meer geparkeerd worden;
4. De stelling dat ten behoeve van het DOC 655 parkeerplaatsen meer worden aangelegd dan is vereist, is niet juist en niet in overeenstemming met de werkelijkheid;
5. Er is geen sprake van een goede infrastructuur en er staat niet vast dat de N280 zal worden aangepast. Er is geen goede bereikbaarheid van de bioscoop;
6. Het verkeer zal tijdens de werkzaamheden enorme hinder ondervinden. Er zal overlast ontstaan m.b.t. de bereikbaarheid van de bioscoop alsmede de parkeerproblematiek;
7. De gemeente dient te kiezen voor een parkeerverwijssysteem;
8. In het bestemmingsplan dient aandacht geschonken te worden aan een goede en efficiënte bewegwijzering naar de bioscoop;
9. De parkeergarage Kazernesplein wordt momenteel 'oneigenlijk' in beslag genomen door bezoekers van het Outlet;
10. De parkeerplaats van Roermond Yumble is thans al ontoereikend als eigen voorziening voor Roermond Yumble, 250 parkeerplaatsen volgens de gemeente;
11. De parkeergarage blok C omvat 559 parkeerplaatsen. Dit betreft een openbare parkeergarage met een gedeelte niet toegankelijk ten behoeve van de bewoners. Er zijn dan nog 500 parkeerplaatsen over voor eigenaren van appartementenblok A en B en hun bezoekers én bezoekers van de horeca alsmede bezoekers van het DOC en Roermond Yumble, én bezoekers van de binnenstad en van de bioscoop. Foroxity vreest voor haar bestaansrecht.

### Standpunt:

1. Foroxity betwist dat kan worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte maar onderbouwt dit standpunt niet. Er wordt geen tegenrapport of tegenargumentatie overlegd waaruit blijkt dat het plan niet zou kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er is ten behoeve van het bestemmingsplan een verkeersonderzoek uitgevoerd en het plan voldoet aan de nieuwe parkeernormen zoals die in augustus 2013 door het college van B&W zijn vastgesteld. Er is zelfs ruimte om 655 extra parkeerplaatsen aan te leggen. In de aanvullende zienswijze wordt aangegeven dat er een enquête is gehouden onder bezoekers van de bioscoop, waarin vragen zijn gesteld, ondermeer ten aanzien van parkeren. Aan deze enquête kan niet de conclusie worden verbonden, zoals overigens ook al namens Foroxity zelf wordt gesteld, dat sprake is van te weinig parkeerplaatsen. Overigens heeft de eigenaar van het naastgelegen Outletcenter in de periode medio oktober – begin december 2013 tellingen laten verrichten in de parkeergarage Kazernesplein. Uit deze tellingen blijkt dat op zaterdagen om 15.00 uur tussen de 120 en 160 parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de parkeergarage Kazernesplein. Op

zondagen om deze tijd varieert het aantal beschikbare plaatsen tussen de 30 – 150. Op twee zondagen, 20 oktober 2013 en 24 november 2013 was op dat tijdstip geen parkeerruimte in de parkeergarage Kazerneplein beschikbaar. Verwezen wordt naar de bijlage 1;

2. Ook voor deze zienswijze geldt dat op geen enkele manier wordt onderbouwd waarom er na realisatie van het plan onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst aan de parkeernormen van de gemeente Roermond (artikel 14.2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan). Voor iedere functie moet worden voorzien in het minimaal vereiste aantal parkeerplaatsen. Voor het overige verwijzen wij naar ons standpunt onder 1;
3. Het is juist dat een deel van de Schipperswal en de Scheepvaartweg haar functie als openbare weg verliest. In de praktijk zal het zo zijn dat bezoekers van de bioscoop op piekmomenten hun auto langs deze wegen parkeren. Dit zijn echter geen officiële parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de bioscoop dient primair te worden ingevuld door de onder het complex gelegen parkeergarage Kazerneplein aan de Maashaven. De omvang van deze garage is mede afgestemd op de parkeerbehoefte van de functies die deel uitmaken van de ontwikkeling Kazernevoortterrein. Bij het verlenen van de bouwvergunning voor het project Kazernevoortterrein, waarvan bioscoop Foroxity deel uitmaakt, in 2006 heeft toetsing plaats gevonden aan de hand van de op dat moment geldende parkeernormen;
4. De zienswijze onder punt 4 is wederom een stelling die niet nader wordt onderbouwd. Er is ruimte om ten behoeve van het DOC 655 meer parkeerplaatsen aan te leggen dan volgens de parkeernormen strikt noodzakelijk is, hiervoor verwijzen we naar het verkeersonderzoek. De parkeernormen zijn gebaseerd op de meest recente parkeernormen zoals in 2013 door het college vastgesteld. Indien Foroxity van mening is dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen van de gemeente Roermond, dan ligt het op haar weg om dit onderbouwd aan te tonen;
5. Het plan Jazz City voorziet in een goede infrastructuur ten behoeve van de daarin opgenomen ontwikkeling. Verkeer voor het plangebied Jazz City wordt vanaf de Maasbrug het gebied ingeleid en verwezen naar de daar aanwezige parkeerlocaties ten behoeve van Jazz City. Zodra de bouwactiviteiten voor Jazz City van start gaan is er geen directe verbinding meer met het DOC via de Maashaven, zoals nu het geval is. De geprojecteerde ontsluitingsweg heeft primair een functie in de bereikbaarheid van de aanliggende parkeeraccommodaties en dient ter bevoorrading van de functies in het plangebied. Verkeer voor het DOC wordt vanuit westelijke richting geleid naar de kruising Wilhelminasingel/Mijnheerkensweg om aldaar via de centrale entree toegang te krijgen tot de parkeervoorzieningen ten behoeve van het DOC. Verkeer vanuit oostelijke richting wordt ten gevolge van de aanpassingen op de N280 al voor de kruising Wilhelminasingel/Mijnheerkensweg van de N280 afgeleid en via de Schipperswal en de Scheepvaartweg als centrale as naar de verschillende parkeerlocaties geleid. Het is echter niet te voorkomen dat er tijdens de verschillende bouwwerkzaamheden enige overlast zal ontstaan. Er zal alles aan worden gedaan om overlast tot een minimum te beperken. Een goede bereikbaarheid van de omgeving zal tijdens de realisatie van de werkzaamheden in het kader van de reconstructie van de N280 een permanent punt van aandacht zijn. Hiervoor wordt momenteel onder de titel "Roermond Bereikbaar" in samenwerking met alle bij de reconstructie van de N280 betrokken partijen een plan ontwikkeld. Dit plan voorziet tevens in tijdige en gerichte communicatie met belanghebbenden en bezoekers. Zo nodig worden tijdig specifieke maatregelen getroffen. Op het kruispunt bij de Arlo zal in elk geval veel minder dan nu het geval is vermenging van bezoekersstromen ontstaan. Dit kruispunt zal met name nog worden gebruikt door bewoners en bezoekers die de auto in de parkeergarage op het Kazerneplein willen parkeren en bewoners en bezoekers van Jazz City. De bereikbaarheid van de bioscoop zal door de realisatie van Jazz City dan ook worden verbeterd. Ten aanzien van de reconstructie van de N280 wordt opgemerkt dat de voorbereidende werkzaamheden

voor de planologische regeling en realisatie zijn verricht. Eind 2013 is opdracht gegeven tot het opstellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie van de N280 en voor uitwerking van de plannen tot een definitief schetsontwerp. Met de Provincie zijn vergaande afspraken gemaakt ten aanzien van financiering en uitvoering. De start van de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de N280 is begin 2016 voorzien;

6. Tijdens de realisatie van de werkzaamheden aan de N280 wordt in een bereikbaarheidsplan voorzien, zoals reeds beschreven is onder 5. Het plan Jazz City zal gefaseerd worden gerealiseerd in de periode vanaf 2014 tot omstreeks 2020. Begonnen wordt met het noordoostelijke deel van fase vier van het DOC met daarboven gelegen appartementen. Op het moment dat deze fase gereed is, is tevens de zogenaamde Big Triangle, die thans in de weekenden en op piekmomenten als tijdelijke parkeerlocatie wordt ingezet, ingericht als definitieve parkeerlocatie en is tevens op deze locatie een parkeergarage gerealiseerd waardoor er in totaal ca. 3.000 parkeerplaatsen zijn toegevoegd. De parkeerterreinen langs de huidige Maashaven blijven in gebruik zolang ter plaatse geen bouwwerkzaamheden zijn voorzien. Bij bouwwerkzaamheden in een stedelijke omgeving is enige overlast niet uit te sluiten. Ontwikkelaar en aannemer zullen er alles aan doen om deze overlast tot een minimum te beperken en te zorgen voor een goede informatievoorziening naar betrokkenen;
7. In de gemeente Roermond functioneert al geruime tijd een parkeerverwijssysteem, waarin de verschillende parkeergarages en parkeerterreinen in de stad zijn opgenomen. Op de borden van het parkeerverwijssysteem wordt per locatie de actuele nog beschikbare parkeercapaciteit vermeld;
8. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Jazz City'. De gemeente is reeds in overleg met Foroxity om te bezien wat de mogelijkheden zijn. Een eerste bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden op 15 november 2013. Ambtelijk is overleg gevoerd op 6 december 2013. Vervolgoverleg is reeds gepland;
9. De parkeergarage op het Kazerneplein is een openbare parkeergarage. Iedereen mag van deze parkeergarage gebruik maken zo ook bezoekers van het DOC. Er is uiteraard uitwisseling mogelijk tussen de diverse parkeerlocaties. In de nieuwe situatie, na realisatie van de uitbreiding van het DOC, is de bestaande verbinding met de parkeerterreinen van het DOC via de Maashaven niet meer als zodanig beschikbaar. Uit de onder 1. aangehaalde enquête van Foroxity blijkt overigens dat 28% van de ondervraagde bezoekers van Foroxity parkeerde bij het DOC;
10. Roermond Yumble zal op basis van de parkeernormen Roermond 2013 worden voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Verwezen wordt naar het verkeersonderzoek en de parkeernormen Roermond 2013 zoals deze als bijlage bij het bestemmingsplan Jazz City zijn opgenomen;
11. De ontwikkeling Jazz City wordt gefaseerd gerealiseerd. Alle fases die worden gerealiseerd worden voorzien van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de functies die onderdeel van die fase zijn. Toetsing vindt plaats op grond van de parkeernormen van de gemeente Roermond 2013.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

## Zienswijze nummer 2

1. De rapporten van Etil geven aan dat Roermond na Vaals de hoogste leegstandcijfers van Limburg kent en vooral bij appartementen. Deze cijfers komen in de stukken niet voor;
2. M.b.t recente huishoudensprognoses stelt het college dat deze een forse stijging laten zien. Volgens de Etilcijfers is er na stabilisatie in 2012 weer sprake van een bevolkingsdaling in Limburg. De CBS cijfers onderbouwen dat verder voor Roermond;

3. Er wordt geen groen aangelegd als het bestemmingsplan daar geen ruimte voor vastlegt;
4. Er wordt voorbijgegaan aan de argumentatie t.a.v. duurzaamheid en leefbaarheid, er wordt niet ingegaan op het gebrek aan verbindingen met groene zones;
5. Vragen m.b.t. het gebrek aan groene verbindingen, het verbeteren van de milieukwaliteit en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid worden genegeerd.

Standpunt:

1. De in de onderzoeken opgenomen cijfers van het Etil zijn juist, echter verdienen enige nuance in die zin dat een frictieleegstand van 2% acceptabel is en een deel van de huidige leegstand samenhangt met het grote aantal appartementen (renovatie en nieuwbouw) dat is opgeleverd in de periode 2009 – 2012. Opname van dit aanbod vraagt tijd. Indien het resterende deel van de leegstaande appartementen (enkele honderden) wordt meegenomen, dan past het plan nog altijd in de berekende behoefte aan appartementen op basis van het woningmarktonderzoek uit 2008, de laatste Etil huishoudenprognose voor Roermond, die ten opzichte van eerdere prognoses een forse bijstelling naar boven laat zien. Bovendien wordt rekening gehouden met een zekere plamarge met het oog op de noodzakelijke flexibiliteit;
2. De opeenvolgende huishoudenprognoses van Etil van de afgelopen jaren laten zien dat de groei van het aantal huishoudens in Roermond tot de huishoudentop – het moment waarop het aantal huishoudens gaat afnemen – met de jaren steeds verder toeneemt. Zo gaf de prognose uit 2009 een groei van het aantal huishoudens in de periode 2010 tot de huishoudentop aan van 1.673. De prognose uit 2011 gaf een groei aan van 2.967 en de prognose 2013 een groei van 4.960 huishoudens. Met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling is de afgelopen jaren een aanzienlijke groei te constateren. Zo is het aantal inwoners in de periode 1 januari 2007 (54.248) tot 1 januari 2014 (56.953) toegenomen met 2.705 inwoners; een gemiddelde groei van 0,7% per jaar. Dat er provinciaal mogelijk sprake is van een andere tendens doet aan de situatie in Roermond niet af. Het woningmarktonderzoek uit 2008 omvat het meest recente marktonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeenten in Midden Limburg;
3. Het bestemmingsplan bepaalt zowel in artikel 4 ‘Gemengd’ als in artikel 5 ‘Verkeer’ dat groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn toegestaan. Anders dan de indiener van de zienswijze stelt is de mogelijkheid tot het aanleggen van groenvoorzieningen wel in het bestemmingsplan voorzien;
4. Juist door een verouderd bedrijventerrein om te vormen tot woon- en winkelgebied wordt de mogelijkheid geboden om groen te realiseren en wordt de leefbaarheid verbeterd ten opzichte van de oude situatie als bedrijventerrein.
5. Met betrekking tot de groene verbindingen verwijzen we naar ons standpunt onder 3. Momenteel rust er op het terrein grotendeels een bedrijvenbestemming. Deze wordt gewijzigd in Gemengd. De milieukwaliteit zal hierdoor verbeteren. Er is akoestisch onderzoek en externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van deze rapporten is dat wordt voldaan aan de geldende normen/eisen. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat de rapporten niet juist zijn dan had dit onderbouwd moeten worden aangetoond.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nummer 3

1. De percelen die liggen tussen de Big Triangle en de Schipperswal, die buiten het plangebied liggen, krijgen een geïsoleerde ligging en zullen in hun huidige gebruiksmogelijkheden en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

2. De in het vastgestelde Masterplan Jazz City en de ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow beschreven ontwikkelingen voor hun percelen kunnen niet worden gerealiseerd, nu direct grenzend aan hun percelen een parkeergarage zal verrijzen van 36 meter hoog. In zoverre is het planvoornemen in strijd met voornoemde door de raad vastgestelde beleidsdocumenten, waaraan onderhavig planvoornemen en de ruimtelijke effecten die als gevolg daarvan optreden, hadden moeten worden getoetst;
3. De geïsoleerde ligging van de percelen aan de Schipperswal, die tegen de Big Triangle aan liggen kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet worden verantwoord;
4. De parkeergarage zal leiden tot schaduwwerking en een onacceptabele vermindering van lichttoetreding in de panden die afhankelijk zijn van lichtkoepels op de daken. Uit de stukken kan niet worden opgemaakt dat onderzoek is verricht naar dit aspect en of de panden na realisatie van de parkeergarage ten aanzien van de lichttoetreding nog kunnen voldoen aan het o.a. het Bouwbesluit;
5. In voornoemde strook tussen Big Triangle en Schipperswal is ook een kerkgebouw toegestaan. Is dit gebouw voldoende betrokken in de onderzoeken en de afweging die ten grondslag ligt aan het planvoornemen;
6. Het planvoornemen voorziet niet in een adequate afstemming met beide waterbeheerders ten aanzien van de hoogwaterbescherming, aangezien het voornemen niet is afgestemd op de huidige dan wel de nieuw te realiseren waterkering en vanwege de voorgenomen bebouwing van het stroomvoerend deel van het rivierbed van de Maas. Cliënten vrezen voor de bescherming van hun percelen bij hoogwater en betwijfeld wordt of het plan, gezien de reactie van de waterbeheerders wel uitvoerbaar is;
7. De situering van de parkeervoorzieningen zal nadelige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de percelen aan de Schipperswal. Onduidelijk is hoe de bereikbaarheid van de percelen is meegenomen in de overwegingen aangezien in de planstukken slechts wordt beschreven hoe Jazz City bereikbaar is. Er is onvoldoende uitgewerkt hoe de N280 zal worden aangepast, of en wanneer de aanleg plaatsvindt en hoe de financiering daarvan plaatsvindt. Er wordt dan ook getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen op dit punt;
8. In de toelichting wordt aangegeven dat 820 bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, terwijl in de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat ter plaatse van de Big Triangle in de huidige situatie 1500 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan mag worden aangenomen dat ze met het planvoornemen komen te vervallen. Wanneer dit aantal wordt afgetrokken van 4300 te realiseren plaatsen blijven er 2800 parkeerplaatsen over, dit is te weinig;
9. Er is strijd met de Europese dienstenrichtlijn. De mogelijkheden voor gemeenten om via het ruimtelijk spoor sturend op te treden ten aanzien van detailhandel zijn beperkt en dit mag niet worden ingegeven door economische motieven, maar slechts door ruimtelijk relevante motieven. De omschrijving van designer outlet in artikel 1 kan deze toets niet doorstaan. Naar de mening van cliënten ontbreekt de ruimtelijke relevantie van deze regeling en is het plan daarmee in strijd met de Europese Dienstentregeling en de Wet ruimtelijke ordening;
10. Er wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan aangezien met marktpartijen een realiseringsovereenkomst is gesloten. Er is geen kennisgeving als bedoeld in artikel 6.24 lid 3 Wet ruimtelijke ordening gezien waardoor niet controleerbaar is of kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;
11. Er wordt tevens getwijfeld of kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan nu een gefaseerde bouw plaatsvindt en de cumulatieve eisen die daarvoor gelden op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening;
12. Er wordt getwijfeld of marktpartijen voldoende draagkracht hebben om de voorziene ontwikkeling te financieren;

13. De woningmarktonderzoeken van Companen en het Ministerie van Wonen Wijken en Integratie zijn 5 jaar oud en bevatten verouderde gegevens. Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen van demografische ontwikkelingen nu en in de toekomst;
14. Er lijkt een discrepantie te zitten tussen de in de toelichting beschreven Regionale Woonvisie, waaruit onder meer blijkt dat sprake is van een overcapaciteit aan huurappartementen en het uitgevoerde behoefteonderzoek van Jack Frenken;
15. Er is onvoldoende rekening gehouden met de negatieve ontwikkelingen op de woningmarkt die sinds 2005 hebben plaatsgevonden Bij woningbouw in krimp c.q. anticepeerregio's is actueel behoefteonderzoek noodzakelijk. Hier wordt in casu niet aan voldaan;
16. Cliënten behouden zich het recht voor alle tijdelijke en permanente schade als gevolg van het planvoornemen te verhalen op de gemeente Roermond dan wel de betrokken partijen, aangezien een en ander tot onevenredig nadeel leidt.

### Standpunt

1. De begrenzing van een plangebied is een bevoegdheid van de gemeenteraad en zij heeft daarbij een grote mate van beleidsvrijheid. Beide zijden van de Schipperswal blijven als bedrijventerrein gehandhaafd. Er is dan ook geen sprake van een geïsoleerde bebouwing. Ook in de bestaande situatie waren er bedrijfscomplexen gelegen aan de achterzijde van de panden aan de Schipperswal. De thans voorziene bebouwing neemt in hoogte af ten opzichte van de planologische bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Willem-Alexander.
2. Het planvoornemen is niet in strijd met de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsdocumenten 'Masterplan Jazz City' (2007) en de 'Ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow' (2012). Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het plangebied zoals genoemd in voornoemde documenten. Verwezen wordt naar de toelichting op pagina 18 van de ontwikkelingsvisie Jazz City/City Meadow, waarin ten aanzien van de bedoelde locatie is gesteld dat het gaat om eerste ideeën voor een mogelijke herontwikkeling op lange termijn. Dat wil echter niet zeggen dat deze gronden op termijn niet alsnog zouden kunnen worden herontwikkeld.
3. Er is geen sprake van een geïsoleerde ligging, zie het standpunt onder 1. De betreffende percelen zijn bovendien gelegen buiten het plangebied Jazz City;
4. Juist om reden van lichttoetreding en voorkomen van schaduwwerking op de huidige panden aan de Schipperswal is de maximaal toegelaten bebouwingshoogte verlaagd tot 36 meter boven NAP. Daar het maaiveld op 19.80 meter boven NAP gelegen is komt dit neer op 16.20 meter bouwhoogte, waar in het vigerende bestemmingsplan een hoogte van 25 meter is toegestaan. In het bestemmingsplan is voorzien in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 12.1) van 15% voor wat betreft de hoogte. Indien hiervan gebruik zou worden gemaakt, dan is de hoogte van het te realiseren complex (18.60 meter) nog altijd veel lager dan de hoogte die thans op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan (25 meter). Het verschil in bouwhoogte van de panden langs de Schipperswal en de parkeergarage is niet van dien aard dat de lichttoetreding aan de voorzijde van de panden beïnvloed wordt. De panden aan de Schipperswal zijn voorzien van daklichten, die slechts een beperkt percentage van het dakvlak in beslag nemen. In de middaguren zou er door schaduwwerking een vermindering van zonlichttoetreding door de daklichten kunnen optreden. Maar door de geringe oppervlakten van de daklichten t.o.v. het totale dakvlak zal deze vermindering minimaal zijn. Vergelijken we de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan met het ontwerpbestemmingsplan Jazz City, dan is sprake van een verbetering ten opzichte van



het bestaande planologisch kader. Immers de maximaal toelaatbare bouwhoogte op de "Big Triangle" neemt af.

5. In de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken is rekening gehouden met de vigerende bestemmingen in de omgeving. Volledigheidshalve verwijzen we naar de onderzoeken zoals die in de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan zijn opgenomen;
6. In tegenstelling tot hetgeen door indiener wordt aangedragen is er sinds september 2011 intensief overleg geweest tussen ontwikkelaar, de Waterschapbeheerders en de gemeente. Wij verwijzen naar de ingediende zienswijzen onder 5 en 6 en de gemeentelijke reactie daarop. De verbeelding, regels en toelichting zijn aangepast conform de zienswijzen van het Waterschap Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat;
7. De bereikbaarheid van de percelen aan de Schipperswal zal verbeteren na realisatie van het plan Jazz City. Het ontwerp van de parkeerplaats Big Triangle en de bestaande grote parkeerplaats van het DOC is aangepast om de doorstroming van het verkeer te optimaliseren. De verkeerskundige toets Jazz City en Cartoon Studio's (bijlage 3 bij het bestemmingsplan) is aangepast en aangevuld aan de hand van het nieuwe ontwerp van de parkeerterreinen. Er is beoordeeld of de verkeersafwikkeling zoals eerder omschreven nog steeds voldoet. Ook is de verkeersafwikkeling op het kruispunt Schipperswal/Scheepvaartweg op het toekomstig terrein van Jazz City beoordeeld in combinatie met het nieuwe ontwerp van het parkeerterrein. De conclusies van het verkeersrapport wijzigen hierdoor niet.  
Ten aanzien van de reconstructie van de N280 wordt opgemerkt dat de voorbereidende werkzaamheden voor de planologische regeling en realisatie zijn verricht. Eind 2013 is opdracht gegeven tot het opstellen van het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie van de N280 en voor uitwerking van de plannen tot een definitief schetsontwerp. De planologische procedure zal in gang worden gezet. Met de Provincie zijn vergaande afspraken gemaakt ten aanzien van financiering en uitvoering. De start van de werkzaamheden ten behoeve van de reconstructie van de N280 is begin 2016 voorzien;
8. In de toelichting is aangegeven dat bij het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen rekening is gehouden met de 820 parkeerplaatsen die verdwijnen door de realisatie van fase 4 van het DOC. In de zienswijze is gesteld dat de parkeerplaatsen op de Big Triangle vervallen. Deze redenering klopt niet. De Big Triangle blijft de parkeervunctie houden en er wordt ter plaatse een parkeergarage gerealiseerd. Een nadere specificatie van de parkeerplaatsen is opgenomen in het verkeerskundige toets Jazz City en Cartoon Studio's. Indien indiener van mening is dat deze tellingen niet juist zijn dan ligt het op zijn weg om dit onderbouwd te weerleggen. Deze onderbouwing ontbreekt;
9. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de definitiebepaling van het Designer Outlet Center en de plantoelichting. Artikel 1.23 Designer Outlet wordt als volgt aangepast: *'een centrum met een bovenregionaal verzorgingsgebied, bestaande uit meerdere winkeleenheden, waarin detailhandel plaatsvindt rechtstreeks door fabrikanten, licentiehouders, franchisenemers en 'vertically integrated retailers', van voor of door henzelf geproduceerde artikelen alsmede horeca; in bovenbedoeld centrum zijn in ieder geval niet toegestaan detailhandel in levens- en genotsmiddelen (zoals supermarkten, groenteboeren, en slijterijen), kranten- en tijdschriftenverkoop en dienstverlenende bedrijven'*. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (paragraaf 3.1) is de ruimtelijke relevantie van deze aanpassing nader uitgewerkt waarmee wordt voldaan aan de kaders van de Europese Dienstenrichtlijn.

10. De kennisgeving als bedoeld in artikel 6.24 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 12 november 2013, zie bijlage 2. De zakelijke inhoud van de overeenkomsten heeft met ingang van 13 november 2013 ter inzage gelegen;
11. Artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening bevat een aantal cumulatieve gronden, op basis waarvan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Zoals uit de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal) blijkt, bevatten de met de marktpartijen gesloten overeenkomsten afspraken over de in artikel 6.12, lid 2, genoemde aspecten, waaronder ook afspraken over een gefaseerde realisering van het bouwprogramma. Voorts bevatten de overeenkomsten garantstellingen, voor het geval de betreffende marktpartij de verplichtingen uit de overeenkomst jegens de gemeente niet meer kan nakomen. Nu er met de ontwikkelende partijen realiseringsovereenkomsten zijn gesloten, kan er worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan;
12. De overeenkomsten bevatten garantstellingen. Verwezen wordt naar het standpunt bij zienswijze 3 onder 11.;
13. De stelling dat onvoldoende rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen nu en in de toekomst is onjuist. In de onderbouwing van de woningbehoefte wordt uitgegaan van de meest recente bevolkings- en huishoudenprognose van Etil. De stelling dat in de regionale woonvisie sprake is van overcapaciteit is juist. Deze uitspraak komt met de actuele huishoudenprognoses echter in een ander daglicht te staan. De opeenvolgende huishoudenprognoses van het Etil van de afgelopen jaren laten een forse groei van het aantal huishoudens tot aan de huishoudentop zien. Wij verwijzen voor concrete cijfers naar het standpunt bij zienswijze 2. onder 2.
14. Verwezen wordt naar het standpunt bij zienswijze 2. onder 1.
15. Verwezen wordt naar het standpunt bij zienswijze 2. onder 1.
16. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie: deze zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte het ontwerp bestemmingsplan.

#### Zienswijze nummer 4

1. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is niets opgenomen m.b.t. de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze tegen het MER. Dit is in strijd met artikel 7.32 Wet milieubeheer jo. Artikel 3.12 derde lid Awb. De kennisgeving moet opnieuw gedaan worden;
2. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt gemeld dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 550 meter bedraagt. In de quick scan Flora en Fauna wordt aangegeven dat deze afstand 350 meter bedraagt. Volgens de indiener van de zienswijze bedraagt de afstand 215 meter. Het onderzoek en de conclusie zijn dan ook gebaseerd op verkeerde uitgangspunten;
3. In het kader van de Flora en Faunawet heeft een soortenanalyse plaatsgevonden. Deze analyse dateert van 2011 en is voor het laatst aangevuld in 2012. Het ontwerpbestemmingsplan berust derhalve op een gedateerd onderzoek;
4. Op pagina 11 van de toelichting wordt vermeld dat de ontwikkeling is getoetst aan de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 13 maart 2012 is echter de definitieve versie van de SVIR vastgesteld. Uit de toelichting volgt niet dat het plan ook aan de definitieve versie is getoetst;
5. Op pagina 17 van de toelichting wordt gesteld dat het plan wordt ontwikkeld binnen het gebied waarop hoofdzakelijk paragraaf 6 hoofdstuk 6 van het Waterbesluit van toepassing is, terwijl uit figuur 5 op diezelfde pagina volgt dat deze paragraaf juist niet van toepassing is;
6. Er is niet getoetst aan het ontwerp POL 2014;

7. Op grond van de Provinciale Woonvisie 2011 blijkt dat te omvangrijke planvoorraad binnen de regio gefaseerd zal worden opgepakt. Deze laatste zinsnede uit de woonvisie in de toelichting is vervallen;
8. Het toevoegen van de appartementen is in strijd met de uitgangspunten uit de Provinciale Woonvisie nu in de woonvisie de nadruk wordt gelegd op een vergrijzende bevolking en de daaraan gekoppelde behoeften. Uit de toelichting volgt dat de doelgroep voor de woningen voor het overgrote deel bestaat uit starters, zestigers alsmede een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar;
9. Volgens de marktanalyse is geen toename van huishoudens met de onder 8 genoemde doelgroep zoals verwoord in de toelichting te verwachten. Er wordt dan ook niet het juiste segment woningen gerealiseerd;
10. In de marktanalyse wordt geconcludeerd dat ten opzichte van alle omliggende gemeenten een huisoverschot bestaat. De cirkeldiagrammen laten echter enkel het percentage zien van het totaal aantal verhuizingen, maar niet het absoluut aantal verhuizingen. Zodoende kan daaruit niet worden geconcludeerd dat een verhuisoverschot bestaat;
11. De marktanalyse heeft geen rekening gehouden met de mogelijkheden op grond van de Leegstandswet;
12. Uit de regionale woonvisie Midden Limburg Oost volgt dat op dit moment sprake is van een overcapaciteit aan plannen voor huurappartementen voor het stedelijk gebied. Daardoor bestaat meer planvoorraad dan behoefte voor deze categorie woningen en ligt vermindering van die planvoorraad voor de hand;
13. De hiervoor genoemde zienswijzen 7 t/m 11 hebben gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid. Een groot deel van de appartementen zal niet worden verhuurd omdat daar geen behoefte aan is. Dat leidt ertoe dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is;
14. In de structuurvisie Roermond, zoals vastgesteld op 29 maart 2001, is opgenomen dat het netto vloeroppervlak van het DOC maximaal 35000 vierkante meter zal bedragen. Met de voorziene uitbreiding van het DOC wordt dit aantal ruim overschreden. Dientengevolge is de ontwikkeling in strijd met de structuurvisie;
15. De uitbreiding heeft een negatieve invloed op de detailhandel. Het percentage bezoekers van het centrum afkomstig uit de eigen stad is afgenomen. Bovendien wordt het DOC uitgebreid met winkels, horeca en leisure, hetgeen ertoe leidt dat het DOC steeds meer voorziet in alle behoeften van de bezoekers. Hierdoor wordt de binnenstad 'de nek omgedraaid';
16. Het is niet duidelijk waar de cijfers zoals genoemd in het verkeersrapport op zijn gebaseerd. Daarnaast wordt uitgegaan van het aanpassen van de parkeercirculatie zodat het verkeer vanaf de Big Triangle en Cartoon Studio's via de Scheepvaartweg en Schipperswal weggrijdt, hetgeen de doorstroming en de verkeersveiligheid zou verbeteren. In de verkeerskundige toets wordt echter gewezen op de verwachting dat bij ontsluiting van dit weggrijdende verkeer via de Schipperswal een knelpunt zal ontstaan omdat het inrijdende verkeer het weggrijdende verkeer moet kruisen bij het inrijden van de Big Triangle. Dit zal tot verkeersopstoppingen leiden ter plaatse van de Wilhelminasingel of de Mijnheerkensweg;
17. Bij het opstellen van het MER is toegewerkt naar het voorkeursalternatief. De alternatieven zijn niet gelijkwaardig behandeld. Bovendien is er slechts één ander alternatief onderzocht, wat nauwelijks een alternatief is te noemen. Bij het alternatief had in ieder geval moeten zijn betrokken de uitbreiding van het DOC, zonder de bouw van de voorziene woningen;
18. In het verkennend bodemonderzoek d.d. 31 augustus 2013 is het meest zuidwestelijke deel van het plangebied niet meegenomen;
19. Het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde had tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd;
20. Ten aanzien van geluid afkomstig van een jachthaven is een afstand van 50 meter opgenomen volgens de VNG brochure. Uit de toelichting blijkt dat hiervan wordt afgeweken

omdat in de jachthaven nabij de geprojecteerde woningen geen reparatiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Er wordt dan ook uitgegaan van een afstand van 10 meter. Er dient te worden uitgegaan van 50 meter;

21. De calamiteitenweg kan bij hoog water onder water komen te staan. Hier worden geen maatregelen voor getroffen. Het is vreemd dat bij een calamiteit de calamiteitenweg niet beschikbaar is.

### Standpunt

1. In casu gaat het om een plan-MER op grond van artikel 7.10 lid 2 Wet milieubeheer. De plan-MER is in casu opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Jazz City (bijlage 2), zodat een separate vermelding van de plan-MER in de publicatie wettelijk niet is vereist. Belanghebbenden konden de plan-MER - als bijlage van de toelichting van het onderhavige plan - raadplegen en zienswijzen hiertegen indienen. Overigens is in bijlage 1 bij de MER ook aangegeven dat zienswijzen kunnen worden ingediend tegen de MER: *'Stap 5: Kennisgeving, terinzagelegging en inspraak: Het bevoegde gezag geeft kennis van het MER en het ontwerpplan en legt beiden ter inzage. Iedereen kan gedurende een periode van 6 weken schriftelijk een reactie op beide documenten geven'*. De MER heeft derhalve wel ter inzage gelegen en een ieder is in de gelegenheid gesteld om hiertegen zienswijzen in te dienen. Een nieuwe kennisgeving is niet nodig.
2. In de quick scan van Meervelt is opgenomen dat het gebied op 350 meter afstand ligt van het Natura 2000 gebied Roerdal. Dit is onjuist. Dit moet 215 meter zijn, door aanpassing van het plangebied in een later stadium. Dit heeft echter geen gevolgen voor de afweging en conclusie van de quickscan. De afweging blijft ongewijzigd. Er zijn geen (significant) negatieve effecten op het Natura 2000 gebied Roerdal hetgeen door de opstellers van de rapportage is bevestigd;
3. De soortenanalyse is van 2011 en aangevuld in 2012. In het plangebied zijn in de tussenliggende periode tot op heden geen ingrijpende wijzigingen opgetreden, waardoor een verandering van de soortensamenstelling en de aanwezigheid van beschermde soorten is te verwachten. Gezien de aard van het plangebied (industrieterrein, verhardingen) is de ecologische betekenis gering. Op basis van veldbezoeken en het uitgevoerde archiefonderzoek blijft de conclusie gehandhaafd dat het uitgevoerde onderzoek voldoende is voor het vaststellen van een bestemmingsplan en dat door de voorgenomen ontwikkeling geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.
4. Er is, ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, getoetst aan de definitieve versie van het SVIR, gedateerd 13 maart 2012. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan;
5. Zowel uit de tekst als uit figuur 5 op pagina 17 van de toelichting blijkt dat hoofdstuk 6, paragraaf 6 van de Waterwet niet van toepassing is op het plangebied;
6. Het POL 2006 is het vigerende provinciale ruimtelijk kader. Het POL 2014 is nog in voorbereiding, zodat hieraan nog geen toetsing kan plaatsvinden.
7. In de Provinciale woonvisie is opgenomen dat er in Midden-Limburg oost sprake is van een te omvangrijke planvoorraad. In de regionale woonvisie 2010 – 2014 zijn afspraken gemaakt over het terugbrengen van de planvoorraad, waaronder de planvoorraad van de gemeente Roermond. Jazz City maakt overigens deel uit van de planvoorraad behorende bij de vastgestelde regionale woonvisie. Uit de stand van zaken m.b.t. de regionale woonvisie (september 2013) blijkt dat invulling van de gemaakte afspraken met betrekking tot de afbouw van de planvoorraad in de regio op schema ligt. In Roermond is de planvoorraad met 700 eenheden afgenomen. Uit de meest recente huishoudenprognose van Etil blijkt dat er in de periode 2013 – 2040 een groei van het aantal huishoudens is voorzien van 3.944, terwijl de

planvoorraad in Roermond per 1 januari 2013 3.836 bedraagt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er op 1 januari 2013 geen sprake is van een planoverschot in Roermond. De woningen in Jazz City zullen gefaseerd op de markt worden gebracht in de periode 2014 – 2020. Het plan is niet in strijd met de Provinciale woonvisie.

8. Het plan Jazz City houdt rekening met een toename van ouderen in de Roermondse bevolking en de behoefte van deze doelgroep aan stedelijk wonen en realiseert een woningtype dat ook voor deze doelgroep aantrekkelijk is. Daarmee is het plan niet in strijd met de Provinciale woonvisie.
9. Bepalend voor de kwantitatieve woningbehoefte is het aantal huishoudens. Volgens de meest recente huishoudenprognose van Etil neemt het aantal huishoudens in Roermond toe tot 2041. Binnen de prognoses is een forse stijging te zien van ouderenhuishoudens. Het plan richt zich niet specifiek op ouderen, maar appartementen in een stedelijk woongebied zijn geschikt voor een brede doelgroep, waaronder ouderen. De stelling dat de woningen niet het juiste segment omvatten is daarmee weerlegd;
10. Roermond kent in 2011 een vestigingsoverschot. In de tabel in de behoeftenanalyse van Jack Frenken (pagina 12) is het totaal aantal inkomende verhuizingen (onderste cirkeldiagram) groter dan het aantal uitgaande verhuizingen (bovenste cirkeldiagram). Aangezien het percentage inkomende verhuizingen uit de regio in totaal 16% bedraagt en het percentage uitgaande verhuizingen naar de regio in totaal 12% bedraagt, is het aantal inkomende verhuizingen ook in absolute zin hoger dan het aantal uitgaande verhuizingen.
11. Het aantal te koop of te huur staande woningen heeft geen directe relatie met de woningbehoefte, uiteraard wel met de situatie op de woningmarkt. Die situatie wordt in sterke mate bepaald door de conjunctuur, terwijl bij bepaling van de woningbehoefte structurele ontwikkelingen bepalend zijn, zoals huishoudenprognoses en bevolkingsontwikkeling. Verhuur in het kader van de Leegstandswet betreft objecten die op het moment van aanvragen van de vergunning in het kader van de Leegstandswet reeds op de markt zijn. Deze maatregel wijzigt het aanbod niet, maar komt eigenaren tijdelijk tegemoet;
12. Verwezen wordt naar zienswijze 4. onder 7;
13. Er is op grond van de zienswijzen onder 7. tot en met 11. geen aanleiding om het aantal appartementen in het plan te wijzigen. Op grond daarvan blijft het plan economisch uitvoerbaar;
14. In de structuurvisie 2001 is de uitbreiding van het DOC, waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, niet meegenomen. De structuurvisie heeft betrekking op de periode 2000-2010 en er is ten tijde van de opstelling van de structuurvisie nog geen rekening gehouden met een verdere uitbreiding in de toekomst. Zoals in de structuurvisie is vermeld heeft de 35.000 m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlak slechts betrekking op de periode tot 2010 waarvoor de structuurvisie is opgesteld. Overigens bestaat het huidige DOC (fase 1, 2 en 3) uit 26.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte, exclusief horeca en valt daarmee ruim binnen de marge van 35.000 m<sup>2</sup>. Met de (gefaseerde) realisatie van fase 4 wordt in totaal nog circa 13.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte (18.375 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte), exclusief horeca, toegevoegd;
15. Als bijlage 10 behorende bij het bestemmingsplan is het rapport 'onderzoek behoefte DOC, CACI, februari 2013, gevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt dat er geen negatieve effecten zijn voor de binnenstad als gevolg van de uitbreiding van het DOC. Er is geen tegenrapportage overgelegd waaruit blijkt dat de conclusie van dit rapport niet juist is. Bij de ontwikkeling van Jazz City is sprake van een nieuw stedelijk gebied. Veel bezoekers van de Roermondse binnenstad van buiten de stad/regio bezoeken de binnenstad vanwege de sfeer door het monumentale karakter en het grote aanbod aan verschillende voorzieningen. Het DOC trekt veel bezoekers (in 2013 ruim 4,6 miljoen) die van grote afstand naar het DOC reizen. Een deel daarvan bezoekt ook de binnenstad van Roermond. Deze bezoekers zouden anders mogelijk Roermond niet of niet in deze frequentie hebben aangedaan. Met de

realisatie van een hotel in Jazz City wordt tevens ingezet op het aantrekken van toeristische bezoekers die langer in Roermond verblijven. Dit biedt kansen voor tal van andere functies in Roermond.

16. De verkeersprognose is gebaseerd op de CROW norm, CROW publicaties 256 (Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden), 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen) en op de groeiverwachtingen van het DOC (bron McArthurGlen) en getoetst aan CROW publicatie 317 (Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). Tevens is de verkeersgeneratie ingevoerd in het verkeersmodel voor Midden-Limburg voor het prognosejaar 2020. Er heeft aanvullend verkeersonderzoek plaatsgevonden, met name naar de situatie ter plaatse van de Scheepvaartweg/Schipperswal, de bereikbaarheid van de verschillende parkeeraccommodaties en de verkeerscirculatie binnen deze parkeervoorzieningen. De conclusie is dat ook het kruispunt Scheepvaartweg/Schipperswal de toekomstige verkeersintensiteiten kan verwerken en hier geen knelpunt ontstaat. Dit aanvullend verkeersonderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen;
17. De Wet milieubeheer stelt eisen aan het milieueffectrapport. Op grond van artikel 7.7 van de Wet milieubeheer dient het MER een beschrijving van de voorgenomen activiteit te bevatten en de alternatieven daarvoor, die redelijkerwijs in beschouwing dienen te worden genomen. De Wet milieubeheer stelt geen minimum aan het aantal alternatieven dat onderzocht dient te worden. De MER commissie heeft geadviseerd inzake het MER en is van oordeel dat het MER de essentiële informatie bevat om een besluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan waarin het milieubelang volwaardig wordt meegewogen;
18. Het in de zienswijze genoemde rapport uit 2010 van Grontmij alsmede het verkennend onderzoek van 31 augustus 2010 zijn slechts twee van de bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd teneinde een volledig plandekkend beeld van de bodem te verkrijgen. Er zijn meerdere onderzoeken toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan teneinde dit volledige beeld te verkrijgen. Het meest zuidwestelijke deel waarnaar verwezen wordt, is hierbij onderzocht middels het Verkennend en aanvullend bodemonderzoek deelgebied uitbreiding DOC fase 4 Jazz City. Dit onderzoek met registratienummer EPS20130114 d.d. april 2013 van Royal Haskoning/DHV maakt deel uit van het bestemmingsplan (bijlage 7.);
19. Het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde ligt met ingang van 18 december 2013 gedurende 6 weken ter inzage. Uiterlijk gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook een besluit worden genomen in het kader van deze procedure;
20. Er is geen sprake van een haven als bedoeld in de VNG-brochure waarvoor een afstand van minimaal 50 meter geldt. De VNG brochure geeft aan wat in zijn algemeenheid geldt. In casu gaat het niet om een jachthaven waar reparaties plaatsvinden, hiervoor geldt een afstand van minimaal 50 meter. Het betreft enkel een haven waar boten kunnen aanleggen en hiervoor wordt een afstand van 10 meter aangehouden. Een en ander is nader onderbouwd in het akoestisch onderzoek, bijlage 5 van het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam, zaaknummer AWB 10/6179 WW44 waarin de Rechtbank heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een jachthaven in de zin van de brochure nu de jachthaven niet in een rustige woonwijk is gelegen maar in een gebied met verschillende vormen van bedrijvigheid en activiteiten. Volgens de brochure kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In de VNG brochure wordt onder jachthaven verstaan een volledig geoutilleerde jachthaven, inclusief reparatievoorzieningen en botenlift. Een dergelijke jachthaven wordt als industriefunctie aangemerkt en is om die reden in de VNG brochure opgenomen. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake;
21. De calamiteitenweg is een secundaire ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer en bevoorrading, die tevens kan worden ingezet in geval van calamiteiten. Een deel van deze calamiteitenweg kan bij hoog water onder water komen te staan. Voor bestemmingsverkeer

en bevoorrading zijn dan andere – tijdelijke – routes beschikbaar. Op andere momenten kan de weg wel als calamiteitenweg worden gebruikt.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Zienswijze nummer 5

1. De resultaten van de overleggen met het Waterschap zijn nog niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het tracé van de verholen kering dient, inclusief beschermingszone en profiel van vrije ruimte, opgenomen te worden op de verbeelding met de dubbelbestemming 'Waterstaat'.

#### Standpunt

1. Het tracé van de verholen kering inclusief beschermingszone en profiel van vrije ruimte is op de verbeelding opgenomen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Zienswijze nummer 6

1. De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – DOC' dient op de verbeelding buiten het stroom voerend rivierbed te worden gelegd;
2. De volgende voorwaarde dient aan artikel 7.3.1 te worden toegevoegd: 'de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

#### Standpunt

1. De verbeelding wordt overeenkomstig de zienswijze aangepast;
2. Artikel 7.3.1 wordt aangevuld met de voorwaarde zoals in de zienswijze vermeld.

De zienswijze leidt tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### Zienswijze nummer 7

1. Door de komst van Jazz City zal het verkeer fors toenemen. De locatie zal nog moeilijker bereikbaar worden en er zal een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan;
2. Inspreker vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van de stallingsgarage ten behoeve van de appartementen in het complex "de Stadhouders" die in de huidige situatie met name in het weekend al te wensen overlaat;
3. Uit de bestemmingsplanstukken blijkt niet hoe de bereikbaarheid en de parkeercapaciteit in de eindsituatie zal worden;
4. De enige goede oplossing is een nieuwe parkeergarage bouwen op het bestaande parkeerterrein van het DOC en deze goed bereikbaar te maken; Het parkeerterrein zou een zoveel mogelijk groene invulling moeten krijgen;
5. Op het dak van de parkeergarage kan een helikopter haven worden aangelegd waar naast nationale ook internationale vluchten mogelijk zijn;
6. Om het plan meer duurzaamheid te geven kan op gepaste afstand een windturbine als landmark voor de energievoorziening van het Outlet centrum worden aangelegd. Meer

duurzaamheid wordt ook bereikt met zonnepanelen op de daken afwisselend met groene platte daken en groene gevels;

7. In de omgeving van de nieuw in te richting kruising is een nieuw tankstation voorzien;
8. Een veilige en betere oversteek voor voetgangers is bij de nieuwe kruising Wilhelminasingel/Mijnheerkensweg mogelijk en zeer wenselijk;
9. Een nog betere oplossing zou zijn een nieuwe NS-halte Roermond-Outlet Centrum;
10. Het outlet zou nog beter bereikbaar worden door meer rechtstreekse spoorwegverbindingen met het aansluitende Duitse grensgebied;
11. Uitgangspunt dient te zijn geen doorgaand verkeer, bevoorradingsverkeer of bestemmingsverkeer voor de parkeerterreinen/-garage in het gebied tussen de nieuwe uitbreidingen en de bestaande jachthaven. Een nieuwe voetgangersboogbrug over de Willem Alexanderhaven tussen dit nieuw in te richten gebied en het natuurgebied Stadsweide is zeer wenselijk;
12. De entree en het stadsaanzicht vanaf de rivier de Maas kan verbeterd worden. De ligging van de stad aan de rivier kan veel meer allure krijgen. De looproute naar het outlet en de stad is rommelig, onoverzichtelijk en niet veilig, met name voor bootpassagiers.

### Standpunt

1. De infrastructuur en de bereikbaarheid van het gebied worden verbeterd, o.a. door de aanpak van het wegvak Roermond van de N280, waarin door middel van een zogenaamde parallelstructuur het doorgaande verkeer van het bestemmingsverkeer wordt gescheiden. Verkeer uit westelijke richting voor het DOC wordt via de kruising Wilhelminasingel/Mijnheerkensweg via de centrale toegang van het DOC naar de verschillende parkeerlocaties geleid en niet meer via de Maashaven. Verkeer voor het DOC vanuit oostelijke richting wordt ten gevolge van de aanpassingen aan de N280 al eerder van de N280 afgeleid en via de Schipperswal en Scheepvaartweg naar de verschillende parkeerlocaties geleid. Verkeer voor Jazz City wordt via de kruising Buitenop naar Jazz City geleid. Het plan Jazz City voldoet aan de recent (2013) door de gemeente Roermond geactualiseerde parkeernormen. Er is ruimte om ten behoeve van het DOC 655 extra parkeerplaatsen aan te leggen dan volgens de norm strikt is vereist. Daarmee wordt de kans dat er – met uitzondering van extreme situaties zoals bijvoorbeeld een aantal Duitse feestdagen die op een Nederlandse werkdag vallen – nog een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan verkleind. Bereikbaarheid van het gebied voor alle betrokkenen is een belangrijk aandachtspunt, zowel tijdens de realisatie van de verschillende deelprojecten als in de situatie dat het plan volledig is gerealiseerd. Er zal ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden uitvoerig met betrokkenen worden gecommuniceerd;
2. De bereikbaarheid van de stallingsgarage van het complex de Stadhouder wordt in de nieuwe situatie verbeterd. Verkeer met bestemming DOC wordt ook uit westelijke richting via de centrale toegang tot het DOC gelegen aan de kruising Wilhelminasingel/Mijnheerkensweg naar de verschillende parkeerlocaties geleid. De bestaande verbindingsweg (Maashaven) zal als doorgaande route komen te vervallen. In plaats daarvan wordt een ontsluitingsweg geprojecteerd, direct aan de zijde van de havens. De toegangsweg naar de stallingsgarage van de Stadhouder en de parkeergarage Kazerneplein wordt daarmee ontlast.
3. Verwezen wordt naar het standpunt met betrekking tot zienswijze 7 onder 2 en de onderzoeken;
4. In het kader van het bestemmingsplan Jazz City is onderzoek gedaan naar bereikbaarheid en parkeren. Uit deze onderzoeken is niet gebleken dat er ten gevolge van de realisatie van de plannen Jazz City knelpunten – extreme piekmomenten als een aantal Duitse feestdagen



daargelaten - in de bereikbaarheid ontstaan. Ter plaatse van de zogenaamde Big Triangle zal een parkeergarage worden gerealiseerd met circa 1.500 plaatsen;

5. Het realiseren van een heliport maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Jazz City;
6. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen of en zo ja, hoe gebruik gemaakt wordt van zonnepanelen of een windturbine ten behoeve van de energievoorzieningen. Het bestemmingsplan laat het plaatsen van zonnepanelen toe, echter is er geen realisatieplicht. Het bestemmingsplan voorziet momenteel niet in het realiseren van een windturbine;
7. De omgeving van de nieuw in te richten kruising was in het verleden een mogelijke locatie voor het verplaatsen van het tankstation Maasbrug. Nu dit tankstation een andere locatie op het oog heeft ten westen van de Maasbrug, is in de huidige situatie geen nieuw tankstation voorzien in de directe omgeving van het plangebied;
8. Deze suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de reconstructie van de N280 zullen de mogelijkheden in dit kader worden gezien;
9. Het DOC en Jazz City liggen op loopafstand van het station Roermond en zijn via de binnenstad voor OV reizigers prima bereikbaar. Een nieuwe NS-halte en is daarmee niet noodzakelijk en niet realistisch;
10. Deze suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen;
11. Wij verwijzen naar het standpunt van de gemeente onder 1 en 2. Aan de zijde van de Maashaven wordt een boulevard voorzien voor voetgangers met horecavoorzieningen en terrassen. Parkeerfaciliteiten voor de verschillende planonderdelen van Jazz City zijn bereikbaar via eerdergenoemde ontsluitingsweg. In eerdere ruimtelijke visies zijn mogelijkheden voor de realisatie van een vaste oeververbinding tussen het plangebied en het natuurgebied Stadsweide onderzocht. Het feit dat de Schippershaven als industriehaven in gebruik is, aanliggende bedrijven van deze haven gebruik maken met doorgaans zwaar transport over het water en voorts rekening moet worden gehouden met een wisselende waterstand, maken dat een dergelijke verbinding uitermate kostbaar is. Het feit dat er in de huidige plannen geen oeververbinding is voorzien, sluit echter realisatie daarvan of die van een andere verbinding met het gebied Stadsweide (pontje, watertaxi) op termijn niet uit.
12. Door de realisatie van Jazz City en met name door de landmark die op de kop van de Maashaven in het plan is voorzien, zal de entree en het aanzicht van Roermond vanaf de Maasbrug verbeterd worden. De omgeving van de aanlegplaats voor cruiseboten en de looproute vanaf de Maas naar het Outlet en binnenstad wordt op dit moment nader gezien in het kader van de planontwikkeling voor realisatie van een cruiseterminal ter plaatse van de huidige afmeermogelijkheid. Aangezien deze locatie buiten het plangebied ligt wordt hier niet nader op ingegaan.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

### **3. Aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp**

Hieronder worden de aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve. Ondergeschikte ambtshalve wijzigingen worden niet expliciet genoemd.

#### Regels

- De begripsomschrijving van de calamiteitenweg, artikel 1.22 van de planregels is aangepast;
- De begripsomschrijving van Designer Outlet, artikel 1.23 van de planregels, is aangepast;
- De begripsomschrijving van een dove gevel is toegevoegd in artikel 1.26;
- De begripsomschrijving van een geluidsgevoelige ruimte is toegevoegd in artikel 1.29;

- Artikel 4. lid 1 onder c punt.3. is toegevoegd: dove gevel;
- Artikel 6.4 is uit de planregels verwijderd;
- Artikel 7 is aangepast conform afspraak met Rijkswaterstaat;
- Artikel 7.3.1 is aangevuld met de voorwaarde: 'de gevraagde rivier verruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn';
- Artikel 8 is aangepast conform afspraak met Rijkswaterstaat;

#### Toelichting

- Paragraaf 3.1 is aangevuld met een alinea Europese dienstenrichtlijn;
- Paragraaf 3.1.: Afstand tot het Natura 2000 gebied is aangepast;
- Paragraaf 4.2.3 onder het kopje beoordelen, subkopje industrielawaai, tweede aandachtstreepje, is de tekst als volgt gewijzigd: op een aantal gevels van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Hiervoor moet een hogere waarde worden verleend. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De hogere waarde procedure (ook voor wegverkeer) wordt gevoerd. Uiterlijk op de datum van vaststelling van het bestemmingsplan Jazz City wordt het besluit tot vaststellen van de hogere waarde genomen;
- Paragraaf 4.2.3 onder het kopje beoordelen, subkopje industrielawaai, wordt een vierde aandachtstreepje toegevoegd met de volgende tekst: Ten behoeve van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit voor Roermond Yumble is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 18. Uit dit onderzoek blijkt dat het noodzakelijk is om een dove gevel te realiseren. De noordoostgevel van het appartementengebouw recht tegenover de zuidwest gevel van Roermond Yumble wordt doof uitgevoerd. Dat wil zeggen dat de bouwkundige constructie van de noordoostgevel van het appartementengebouw geen te openen delen mag bevatten die direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Een geluidsgevoelige ruimte is een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m<sup>2</sup> (artikel 1 Wgh);
- Paragraaf 4.8 onder het kopje beoordeling, 2<sup>e</sup> alinea, laatste zin wordt vervangen door de volgende tekst: De voorbereidende werkzaamheden voor de planologische regeling en realisatie van de reconstructie van de N280 zijn opgestart. Eind 2013 is opdracht gegeven tot het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie van de N280 en voor de uitwerking van de plannen tot een definitief schetsontwerp. Op zo kort mogelijke termijn zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Met de Provincie zijn vergaande afspraken gemaakt ten aanzien van financiering en uitvoering. De start van de werkzaamheden ten behoeve van de reconstructie van de N280 is begin 2016 voorzien;
- Paragraaf 5.4 is afgestemd op de wijzigingen in de planregels;
- Paragraaf 6.2.3. is aangepast aan de actuele stand van zaken;

#### Verbeelding

- Het tracé van de verholten kering, inclusief beschermingszones en het profiel van vrije ruimte is op de verbeelding opgenomen;
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – DOC' en de daarbij behorende bouwregels zijn op de verbeelding buiten het stroomvoerend rivierbed gelegd;
- De specifieke bouwaanduiding "dove gevel" is opgenomen;
- De aanduiding "wonen" is opgenomen.

Roermond, 20 februari 2014

Bijlage 1

Bezetting parkeergarage Kazerneplein in de periode 12 oktober t/m 1 december 2013  
Dit produceert het volgende beeld:

Beschikbare plaatsen Kazerneplein parkeergarage tijdens weekenddagen			
Zaterdag 12/10	120	Zondag 13/10	150
Zaterdag 19/10	120	Zondag 20/10	0
Zaterdag 26/10	140	Zondag 27/10	110
Zaterdag 2/11	120	Zondag 3/11	85
Zaterdag 9/11	140	Zondag 10/11	30
Zaterdag 16/11	160	Zondag 17/11	90
Zaterdag 23/11	130	Zondag 24/11	0
Zaterdag 30/11	130	Zondag 1/12	80