

Nota van inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan

Noordelijke en Oostelijke Stadsrand

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Noordelijke en Oostelijke Stadsrand" heeft vanaf 22 augustus 2012 gedurende zes weken (tot en met 2 oktober 2012) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 21 augustus 2012 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl. Gedurende de periode van terinzagelegging was het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn inspraakreacties en vooroverlegreacties ontvangen. Er zijn ook reacties ontvangen via de email. De gemeente Roermond heeft de elektronische weg niet opengesteld waardoor een inspraakreactie of zienswijze per email niet in behandeling wordt genomen. Deze reacties zullen echter toch worden voorzien van een standpunt om te voorkomen dat in de ontwerpfase alsnog de inhoud van de inspraakreactie of vooroverlegreactie als zienswijze moet worden ingediend.

Inspraak

Van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. HTB-Vastgoed BV, ingekomen per brief d.d. 27 september 2012;
2. H. Verbugt Beheer BV, ingekomen per email d.d. 1 oktober 2012;
3. Blokker Holding namens de Beheer- en Handelmaatschappij Blokker B.V., ingekomen per email d.d. 30 januari 2013.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerp naar instanties gestuurd ter advisering. Van de mogelijkheid om een vooroverlegreactie in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Brandweer Limburg-Noord, ingekomen per brief d.d. 29 augustus 2012;
2. Prorail, ingekomen per email d.d. 11 september 2012;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, ingekomen per brief d.d. 26 september 2012;
4. Rijkswaterstaat Limburg, ingekomen per brief d.d. 26 september 2012;
5. Waterschap Roer en Overmaas, ingekomen per brief d.d. 8 november 2012.
6. Waterschapsbedrijf Limburg, ingekomen per brief d.d. 1 oktober 2012;
7. Provincie Limburg, ingekomen per brief d.d. 10 oktober 2012;

Hieronder volgt een samenvatting van de inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg en het standpunt daarop.

1. HTB-Vastgoed BV

Inspraakreactie:

- a. Op www.ruimtelijkeplannen.nl zijn de planstukken van het Woonatrium terug te vinden terwijl het plan eind 2011 is ingetrokken. De gemeentelijke site www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl maakt geen melding van de planstukken. Dit punt graag herstellen, omdat hierdoor verwarring kan ontstaan.
- b. In artikel 7 (Detailhandel) van de planregels van het voorontwerp wordt voor de branche "wonen" op de Huis & Tuin Boulevard een maximum gehanteerd van 17.300 m² bruto (bvo).

In de verleende vrijstelling artikel 19, lid 1 WRO voor de Huis & Tuin Boulevard van 5 december 2006 werd voor blok E uitgegaan van 8.000 m² bvo en het project "Woonatrium" ging in 2011 uit van 9.180 m² bvo (exclusief 1.250 m² Atrium).

HTB-Vastgoed BV wenst minimaal 8.000 m² bvo en maximaal 9.180 m² bvo opgenomen te zien binnen het totale maximum van 17.300 m² bvo voor de branche "wonen" voor blok E, omdat deze metrages uit de gevoerde ruimtelijke procedures volgen en bij u bekend zijn.

Uit het voorontwerp kan niet worden opgemaakt wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor blok E binnen de toegestane branche "wonen".

Standpunt:

a. De planstukken van het Woonatrium zijn verwijderd van www.ruimtelijkeplannen.nl

b. In artikel 7 Detailhandel is in het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke en Oostelijke Stadsrand bij de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3" (opgenomen voor de gronden van de Huis & Tuin Boulevard) 16.400 m² bvo toegestaan ten behoeve van de branche "wonen". In het ontwerpbestemmingsplan Noordelijke en Oostelijke Stadsrand zijn de oppervlakten opgenomen zoals deze voortvloeien uit de reeds verleende vrijstellingen en bouwvergunningen. Hieruit vloeit niet voort in welk gebouw/blok welke branche moet zijn gevestigd. Er wordt enkel een maximale maatvoering per branche aangegeven voor de hele aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3". Na de terinzagelegging van het voorontwerp zijn nogmaals de oppervlakten uit de verleende vergunningen bekeken en naar aanleiding hiervan is de maat van 16.400 m² bvo opgenomen, Hieruit vloeit niet voort in welk gebouw/blok welke branche moet zijn gevestigd. Er wordt enkel een maximale maatvoering per branche aangegeven voor de hele aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3". Dit biedt dus flexibiliteit omdat binnen deze aanduiding het aantal vierkante meters van een bepaalde branche uitwisselbaar is.

2. H. Verbuigt Beheer BV

Inspraakreactie:

a. Voor de planontwikkeling van het nieuwe gebouw 17 (met 2 woonformules) loopt een aparte ruimtelijke procedure. Uit de digitale verbeelding is niet goed op te maken of gebouw 17 onderdeel uitmaakt van het voorliggende plan.

b. In art. 7.1 onder a wordt gesteld dat de oppervlakte voor detailhandel tenminste 1000 m² wvo per vestiging moet bedragen en tenminste 3.500 m² wvo per supermarktvestiging, dit laatste is een overbodige en verwarrende regel die kan vervallen, omdat de supermarkten Aldi en Lidl samen minder dan 3.500 m² bvo zijn.

c. De twee bouwmarkten Praxis en Gamma mogen maximaal 13.400 m² bvo bedragen volgens het voorontwerp. Deze zijn vergund op elke 7000 m² (winkel + buitenterrein) en in werkelijkheid groter, doe-het-zelf moet verhoogd worden naar 14000 m² bvo voor de Huis & Tuin Boulevard.

d. In de regeling van artikel 7 en de toelichting is onduidelijk op welke wijze het aantal vierkante meters van 17300 m² binnen de woonbranche is verdeeld op de Huis & Tuin Boulevard.

Standpunt:

a. Gebouw 17 maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualiserend bestemmingsplan. Ten aanzien van gebouw 17 heeft het college d.d. 17 september 2012 in principe medewerking verleend door middel van het zogenaamde Wabo-projectbesluit. De formele aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is nog niet ingediend. De ruimtelijke procedure ten aanzien van dit verzoek is dan ook nog niet gestart en derhalve is het gebouw niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

b. Ter plaatse van de "specifieke vorm van detailhandel-3" (ten behoeve van de Huis & Tuin Boulevard), zijn ten hoogste 2 supermarkten toegestaan die samen een oppervlakte hebben van 3250

m2 bvo, dit volgt uit het voorontwerp bestemmingsplan. Om verwarring te voorkomen is artikel 7 "Detailhandel" tekstueel aangepast. Voor de gewijzigde formulering wordt verwezen naar artikel 7 "Detailhandel" van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is overigens ook de recentelijke kleine uitbreiding van de Lidl opgenomen.

c. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-3" 14000 m2 bvo is toegestaan ten behoeve van de branche "doe-het-zelf".

d. De branche wonen met 16.400 m2 mag worden ingevuld binnen het gebied dat is aangeduid als "specifieke vorm van detailhandel-3". Er wordt verwezen naar het standpunt onder 1b. .

3. Blokker Holding

Inspraakreactie:

- a. In het voorontwerp is onduidelijk welke parkeernorm wordt toegepast of behoort te worden toegepast. De parkeersituatie in het Retailpark is thans toereikend. Het verdient aanbeveling geen strijdigheid met het bestemmingsplan te laten ontstaan door de gehanteerde parkeernorm van toepassing te laten verklaren.
- b. Aan de zijkant van het Retailpark zijn extra parkeerplaatsen gerealiseerd op grasdoorlatende tegels. Deze parkeerplaatsen liggen thans (gedeeltelijk) in de natuurzone. De strijdigheid met het huidige (toegestane) gebruik dient in het bestemmingsplan te worden opgelost.
- c. Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de planinrichting die ertoe bijdraagt, dat een pick up point (een drive-in ophaallocatie met klein opslag gebouwtje) kan worden gerealiseerd.
- d. Locatus heeft een nieuwe lijst vervaardigd, verzocht wordt de kenmerken van deze nieuwe lijst als uitgangspunt te kiezen binnen het bestemmingsplan.
- e. Minima en maxima oppervlakte per branche moeten overschreden als onderschreven kunnen worden afhankelijk van de marktontwikkelingen. Zo nodig kan bij overschrijding de Brancheadviescommissie (Bac) daaraan een bijdrage leveren. Overigens acht inspreker het niet noodzakelijk om bij elke invulling een advies in te winnen van de Bac. Wanneer binnen het bestemmingsplan de branche en het gebruik voldoende zijn benoemd is een advies van de Bac niet onmiddellijk noodzakelijk.
- f. In een akte tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en de belegger is weergegeven dat de gemeente een stuk grond heeft verkocht met de gebruiksmogelijkheid parkeergebouw. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bebouwingsmogelijkheid uitgesloten. Dit is strijdig met de afspraken. Thans is er geen behoefte om het voorontwerp op dit punt aan te passen, doch het recht wordt voorbehouden om in de toekomst alsnog medewerking aan de gemeente te vragen om tot realisatie van het parkeergebouw over te gaan.
- g. Nabij de snelweg ligt een stook van 50 en van 100 meter waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht teneinde de veiligheid in het gebied te bevorderen. Hierin zou strijdigheid kunnen worden gelezen tussen het voorontwerp en de huidige situatie. Er wordt verzocht deze situatie op te lossen door aan te geven dat de huidige bebouwing is gerealiseerd binnen de grenzen van het verlangde veiligheidsniveau.
- h. Verzocht wordt mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen waarbinnen retail als grootschalig kan worden betiteld onder de 1000m² (bijvoorbeeld: een antiekwinkel of een bonbonwinkel), wanneer naar de aard van het product en de vergelijking met de marktsituatie daartoe aanleiding bestaat. Ook hier acht inspreker een advies door de Bac zo gewenst gepast.
- i. Niet langer expliciet branches weigeren zoals modische branches wanneer het gangbaar is dat dergelijke modische branches zich niet uitsluitend manifesteren in het kernwinkelgebied. Om de functie van de binnenstad niet te ondermijnen, zou daaraan een maximale oppervlakte kunnen worden toegevoegd, al dan niet in combinatie met een advies van de Bac.

Standpunt:

Deze reactie is buiten de termijn ontvangen. Inspreker is na de inzagetermijn, op 20 december 2012, eigenaar geworden van het Retailpark. Gezien dit feit en om te voorkomen dat in de ontwerpfase alsnog de inhoud van de inspraakreactie als zienswijze wordt ingediend, wordt deze inspraakreactie eveneens van een standpunt voorzien.

a. Artikel 29.2 inzake parkeren en de toelichting in paragraaf 4.6 zijn op dit punt verduidelijkt.

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt afgewikkeld, conform de parkeernormen uit de "Parkeernota Roermond" die als bijlage 3 bij de regels zijn opgenomen. Deze toetsing aan deze normen vindt plaats bij het oprichten van gebouwen en/of het veranderen van gebruik en dus niet bij reeds gerealiseerde plannen, zoals het Retailpark.

b. De parkeerplaatsen zijn gelegen in de bestemming "Detailhandel", waar parkeervoorzieningen rechtstreeks zijn toegestaan. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid.

c. Binnen de bestemming "Detailhandel" is een zogenaamd pick up point toegestaan in de reeds gevestigde winkels in de bestaande bebouwing. Een pick up point is niet toegestaan ten behoeve van winkels die niet in het Retailpark mogen worden gevestigd of in een nieuw te realiseren gebouw. Bij de realisatie van een pick up point moet onder andere duidelijk zijn welke gevolgen dit heeft voor de winkelstructuur, of er al dan niet sprake is van duurzame ontwrichting, hoe de verkeerssituatie hierop wordt ingericht en waar de bebouwing zou moeten komen. Op dit moment is daar onvoldoende duidelijkheid over.

d. De laatste versie (april 2012) van de Locatuslijst vormt de basis van hetgeen is opgenomen in bijlage 4 "Winkelvormen binnen branches" van de regels van onderhavig ontwerpbestemmingsplan.

e. Het minimaal aantal vierkante meters is gebaseerd op het "Provinciaal omgevingsplan Limburg" en de "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg". In het gemeentelijk beleid, te weten de "Visie op de Noordelijke en Oostelijke Stadsrand" wordt hierbij aangesloten.

De provincie en de gemeente maken onderscheid in drie typen winkelgebieden die zijn gebaseerd op het koopgedrag van de consument en het bezoekmotief:

- centra voor vergelijkend recreatief winkelen (funshoppen);
- centra voor de dagelijkse boodschappen;
- centra voor doelgerichte aankopen (runshoppen).

Er bestaat geen hiërarchie tussen de drie typen winkelgebieden. Omdat de consument behoefte heeft aan alle drie de centra kunnen ze naast elkaar functioneren en zijn ze onderling aanvullend.

De stedelijke dienstenterreinen (waar het Retailpark op is gelegen) bieden uitsluitend ruimte aan detailhandelsfuncties voor minder frequent benodigde, doelgerichte aankopen, die moeilijk inpasbaar zijn in bestaande winkelgebieden vanwege volumineuze aard en dagelijkse bevoorrading. *Gezien de functie* komen alleen grotere winkels voor vestiging op stedelijke dienstenterreinen in aanmerking, met als ondergrens 1.000 m² vvo (verkoopvloeroppervlak).

Het maximaal aantal vierkante meters vloeit voort uit de reeds doorlopen planologische procedures en zijn gebaseerd op de ruimtelijke situatie ter plaatse, de functie van het winkelcluster en de distributie planologische onderzoeken die in dat kader zijn uitgevoerd. In het kader van die procedure zijn de meters onderbouwd en heeft een afweging plaatsgevonden. In de toelichting op dit bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan. Er is dus geen reden om af te wijken van de minimale en maximale vierkante meters.

Voor o.a. het Retailpark adviseert de Bac het college van B&W inzake nieuwe initiatieven. Deze adviezen worden gebruikt bij de afweging om al dan niet mee te werken aan een verzoek. Daarnaast adviseert de Bac over de vraag of een bepaalde winkel c.q. formule binnen de reeds door het college verleende planologische besluit en realiseringsovereenkomst past. Het advies is overigens niet bindend. Wij zien geen aanleiding om van deze werkwijze af te zien.

f. Het realiseren van een parkeergarage is op dit moment niet publiekrechtelijk onderbouwd, dit staat los van de privaatrechtelijke afspraak die inspreker noemt. Het staat inspreker vrij in de toekomst

alsnog om publiekrechtelijke medewerking te verzoeken om tot realisatie van het parkeergebouw over te gaan.

g. Inspreker doelt op het zogenaamde Rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat. Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone-weg 50 m" mag geen bebouwing worden opgericht anders dan met de A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende en ecologische voorzieningen. Het Retailpark is niet gelegen in deze zone. Het Retailpark is wel gelegen in de "vrijwaringszone - weg 100 m". Ter plaatse van deze aanduiding mag geen bebouwing worden opgericht anders dan met de A73 verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende en ecologische voorzieningen. Echter het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen in deze zone mits:

- door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.
- de omgevingsvergunning wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.

Gezien het laatst gestelde is er geen sprake van strijdigheid, immers het Retailpark bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp en in het kader van de destijds verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO voor de realisatie van het Retailpark heeft overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat en heeft zij ingestemd met de ontwikkeling van het Retailpark op onderhavige locatie. Ook in het kader van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan heeft vooroverleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat.

h. Zie het standpunt onder e.

i. De branches die zijn toegestaan op het Retailpark zijn gebaseerd op de reeds doorlopen planologische procedures. Deze branches vormen dan ook het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Wanneer zich in de toekomst initiatieven voordoen die niet rechtstreeks binnen de huidige kaders passen zijn reeds procesafspraken opgenomen ter beoordeling van een dergelijk initiatief, waaronder een advies van de Bac. De modische branche die als voorbeeld wordt aangehaald is echter een branche die in aanmerking komt voor vestiging in een centra voor vergelijkend recreatief winkelen (funshoppen) zoals de binnenstad en het outletcentrum en niet in het Retailpark dat bedoeld is als een centra voor doelgerichte aankopen.

Vooroverlegreacties

1. Brandweer Limburg-Noord

Vooroverlegreactie:

a. Er bestaat geen noodzaak tot het uitbrengen van een advies zoals bedoeld in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen omdat het bestemmingsplan een consoliderend plan betreft.

Standpunt:

a. Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

2. Prorail

Vooroverlegreactie:

a. Er bestaat in dit stadium geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt:

a. Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

Vooroverlegreactie:

- a. Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt:

- a. Het gestelde is voor kennisgeving aangenomen.

4. Rijkswaterstaat Limburg

Vooroverlegreactie:

- a. De vrijwaringszones (rooilijnenbeleid) zijn niet correct verbeeld. Deze zones dienen te worden opgenomen uit de as van de dichtst bijgelegen rijbaan. Hiertoe behoren ook toe- en afritten. Verzocht wordt de verbeelding hierop aan te passen.
- b. In het kader van de natuurcompensatie voor de aanleg van de Rijksweg 73 zijn gronden ingericht voor natuurdoeleinden. Een aantal van de gronden zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot Groen. Verzocht wordt de bestemming Natuur op te nemen.
- c. Voor de Leigraaf wordt verzocht een aanduiding op te nemen.
- d. Op de verzorgingsplaats Hoogvonderen is conform het bestemmingsplan "Rijksweg 73-Zuid-noordelijk deel (wegvlak F)" een weggebonden horecavoorziening opgenomen. De functieaanduiding is echter in de verkeerde bestemming opgenomen. Verzocht wordt dit te corrigeren.

Standpunt:

- a. De vrijwaringszones zijn conform het gestelde opgenomen.
- b. De gronden in het kader van de natuurcompensatie ten behoeve van de aanleg van de Rijksweg 73 zijn bestemd als "Natuur".
- c. Onder andere voor de Leigraaf is de bestemming "Water" en de dubbelbestemming "Waterstaat" op de verbeelding opgenomen.
- d. De functieaanduiding "horeca" ten behoeve van de verzorgingsplaats is in de juiste verkeersbestemming opgenomen, te weten "Verkeer-Wegverkeer- 1".

5. Waterschap Roer en Overmaas

Vooroverlegreactie:

- a. Verzocht wordt de beschermingszone van de primaire wateren, genaamd Maasnielderbeek, Leigraaf van Weijershof naar Asselt en de Leigraaf van Maalbroek naar de Toren volledig op te nemen op de verbeelding.
- b. Verzocht wordt bij de kruising van de wegen met de primaire wateren de watergang met een dubbelbestemming op te nemen.
- c. Nabij kasteel Tegelarije ontbreekt de Leigraaf van Weijershof naar Asselt op de verbeelding. Verzocht wordt deze op te nemen.
- d. De overkluisde Maasnielderbeek is nabij de Wilhelminasingel en de Schouwberg niet opgenomen op de verbeelding. Verzocht wordt deze op te nemen.
- e. Verzocht wordt in paragraaf 4.1.4 de passage "een rioolwaterpersleiding" te vervangen door "enkele rioolwatertransportleidingen. Het betreft:
 - het vrijvervalriool 73.06 Melick-Roermond;
 - de persleiding 73.19 Swalmen-Roermond;
 - het vrijvervalriool/persleiding 73.21 Boukoul-Roermond."
- f. In het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt een waterwingebied. Verzocht wordt om dit correct op te nemen conform de regels in de Omgevingsverordening Limburg.

h. Verzocht wordt om de regels voor de boringsvrije zone Roerdalslenk op te nemen in de toelichting, regels en op de plankaart.

Standpunt:

Deze reactie is buiten de termijn ontvangen. Om te voorkomen dat in de ontwerpfase alsnog de inhoud van de vooroverleg als zienswijze wordt ingediend, wordt deze reactie eveneens van een standpunt voorzien.

Het gestelde onder a tot en met d en onder f. is conform de reactie aangepast op de verbeelding. e. De toelichting is conform het gestelde aangepast.

h. In de toelichting is een passage opgenomen inzake de Roerdalslenk. De bescherming van de Roerdalslenk is geregeld in de provinciale milieuverordening. Het is dan ook niet nodig dit in de regels en op de verbeelding op te nemen.

6. Waterschapsbedrijf Limburg

Vooroverlegreactie:

a. Inspreker geeft hetzelfde aan als inspreker onder 5 e.

b. Artikel 20 Leiding-Riool geeft voldoende bescherming voor de in het plangebied gelegen rioolwatertransportleidingen.

c. De rioolwatertransportleidingen zijn juist op de verbeelding van het ontwerp opgenomen.

Standpunt:

a. Verwezen wordt naar het standpunt onder 5 e.

b. en c. worden voor kennisgeving aangenomen.

7. Provincie Limburg

Vooroverlegreactie:

a. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt:

a. De reactie is buiten de termijn ontvangen. Aangezien de reactie niet leidt tot inhoudelijke aanpassingen is deze voor kennisgeving aangenomen.