

Verlag inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan 'Binnenstad Roermond'

- Inspraakreacties
- Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Oktober 2012

Afdeling Plannen & Projecten
Sector Ruimte
Gemeente Roermond

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad Roermond' heeft vanaf 15 februari 2012 gedurende zes weken (tot 28 maart 2012) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 14 februari 2012 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl. Gedurende de periode van ter inzage legging was het voorontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl. Daarnaast heeft op 28 februari 2012 een inloopavond plaatsgevonden.

Gedurende de termijn van ter inzage legging en tijdens de inloopavond hebben ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden de mogelijkheid gehad een inspraakreactie kenbaar te maken. Er zijn gedurende de termijn van ter inzage legging inspraakreacties en vooroverlegreacties ontvangen.

Inspraak

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

- De heer M. van het Erve, Steegstraat 8, 6041 EA te Roermond, 28 februari 2012 (inloopavond);
- ARS Holding BV, de heer M.J.W.J. van het Erve, p/a Steegstraat 8, 6041 EA te Roermond, ingekomen 26 maart 2012;
- Proteion Thuis, Postbus 4080, 6080 AB te Haelen, ingekomen 26 maart 2012;
- Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Vertum BV, p/a Groeneweg 3, 6049 CE te Herten, ingekomen 27 maart 2012;
- Adviesbureau Theelen, namens Brithol Michcoma bv en Stichting De Waerdevestiggroep, Postbus 7711, 6067 ZG te Linne, ingekomen 27 maart 2012.

Vooroverleg

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

- Brandweer Regiobureau Limburg-Noord, ingekomen 28 februari 2012 (kenmerk: RBBUIT – 122352) en 1 juni 2012 (RBBUIT – 122409);
- Waterschap Roer en Overmaas, ingekomen 13 maart 2012 (kenmerk: 201201741);
- Provincie Limburg, ingekomen 4 april 2012 (kenmerk 2012/15618)

Hieronder zal een samenvatting van de inspraak- en vooroverlegreacties en een standpunt daarop worden gegeven.

Inspraakreacties

1. M. van het Erve, Steegstraat 8, 6041 EA te Roermond (ingekomen 28 februari 2012)

Inspraakreactie:

- a. De maximum bouwhoogte van 5 meter van het pand Ars (Slachthuisstraat 111) is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Daarnaast is in het verleden een bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van een extra verdieping op het kantoorgedeelte.
- b. De bestemming van de locatie Steegstraat 7c is niet juist zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De bestemming is altijd garage c.q. werkplaats en magazijn geweest.

Standpunt:

- a. De situatie ter plaatse is nogmaals beoordeeld en er heeft verder dossieronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de maximum bouwhoogte van 5 meter niet juist is waardoor de maximum bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar 11 meter.
- b. De situatie is ter plaatse beoordeeld. Er is vastgesteld dat een werkplaats voor hobbymatig gebruik aanwezig is. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze locatie een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – werkplaats' opgenomen.

2. ARS Holding BV, de heer M. van het Erve, p/a Steegstraat 8, 6041 EA te Roermond (ingekomen 26 maart 2012)**Inspraakreactie:**

- a. De bestemming van de locatie Steegstraat 7c is niet juist zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De bestemming is altijd garage c.q. werkplaats en magazijn geweest.
- b. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het op de locaties Slachthuisstraat 111 en Ernst Casimierstraat 15 toegestaan om handelsdoeleinden uit te oefenen. Deze brede bestemming laat vele gebruiksmogelijkheden toe. Een inperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van de locatie.
- c. De maximum bouwhoogte van 5 meter is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie. Daarnaast is in het verleden een bouwvergunning afgegeven voor het realiseren van een extra verdieping op het kantoorgedeelte.

Standpunt:

- a. Voor een inhoudelijk standpunt wordt verwezen naar het standpunt zoals opgenomen onder 1b. De inspraakreactie is vergelijkbaar.
- b. Naar aanleiding van de reactie is de situatie nogmaals beoordeeld, mede in relatie tot het vigerende bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Handelsdoeleinden'. Binnen deze bestemming was naast groothandel ook detailhandel toegestaan. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van detailhandel een aanduiding opgenomen voor de locatie Slachthuisstraat 111 en Ernst Casimirstraat 15 waardoor de bestaande rechten zijn gewaarborgd en geen sprake is van een waardevermindering van de locatie. Groothandel is reeds toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.
- c. Voor een inhoudelijk standpunt wordt verwezen naar het standpunt zoals opgenomen onder 1a. De inspraakreactie is vergelijkbaar.

3. Proteion Thuis, Postbus 4080, 6080 AB te Haelen (ingekomen 26 maart 2012)**Inspraakreactie:**

In het voorontwerp bestemmingsplan staat voor de locatie Pollartstraat 6 een maximale bouwhoogte opgenomen van 13 meter. De werkelijke bouwhoogte bedraagt echter 17 meter. Het pand bestaat namelijk uit 4 verdiepingen met een kap. In de kap is een 5^e woonlaag gesitueerd. Er wordt verzocht om de maximum bouwhoogte aan te passen overeenkomstig de werkelijke situatie.

Standpunt:

Uit nader onderzoek is gebleken dat de bouwhoogte maximaal 17 meter bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximum bouwhoogte gewijzigd van 13 meter naar 17 meter.

4. Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens Vertum BV, p/a Groeneweg 3, 6049 CE te Herten (ingekomen 27 maart 2012)

Inspraakreactie:

- a. Voor de locatie Carmelitessenstraat 2, Slachthuisstraat 113 en 115 is een maximum bouwhoogte opgenomen van 6 meter. De feitelijke maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter. Er wordt verzocht om de maximale bouwhoogte aan te passen aangezien inspreker niet voornemens is om de bebouwing buiten gebruik te stellen en/of te amoveren.
- b. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om op bovengenoemde locaties handelsdoeleinden uit te oefenen. Deze handelsdoeleinden omvatten naast groothandel ook detailhandel. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn detailhandelsactiviteiten niet toegestaan. Het pand is in het verleden aangekocht waarbij rekening is gehouden met de bestaande gebruiksmogelijkheden. Een beperking hiervan zal leiden tot planschade. Er wordt verzocht om dit alsnog toe te staan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Groothandel is reeds toegestaan binnen de bedrijfsbestemming.

Standpunt:

- a. De situatie ter plaatse is nogmaals beoordeeld en er heeft verder dossieronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de maximum bouwhoogte van 5 meter niet juist is waardoor de maximum bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar 11 meter.
- b. Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Handelsdoeleinden'. Binnen deze bestemming was naast groothandel ook detailhandel toegestaan. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is ook ten behoeve van detailhandel een aanduiding opgenomen voor de locatie Carmelitessenstraat 2, Slachthuisstraat 113 en 115 waardoor de bestaande rechten zijn gewaarborgd. Aangezien geen sprake is van een beperking van de gebruiksmogelijkheden is planschade ook niet aan de orde.

5. Adviesbureau Theelen, namens Brithol Michcoma bv en Stichting De Waerdevestigroep, Postbus 7711, 6067 ZG te Linne (ingekomen 27 maart 2012)

Inspraakreactie:

Een gebruik als detailhandel van de panden Ernst Casimirstraat 24a en 26 en Wilhelminaplein 10 was op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Om een adequate en passende invulling van de panden te vinden, een herontwikkeling mogelijk te maken en leegstand te voorkomen is het van essentieel belang dat de huidige gebruiksmogelijkheden behouden blijven. In het voorontwerp bestemmingsplan is de detailhandelsfunctie wegbestemd. Er wordt verzocht om overeenkomstig de huidige bestemming ter plekke ook detailhandel toe te staan.

Standpunt:

De inspraakreactie is op 27 maart 2012 per email ingediend. De gemeente Roermond heeft de elektronische weg niet opengesteld waardoor een inspraakreactie of zienswijze per email niet in behandeling wordt genomen. Om te voorkomen dat in de ontwerpfase alsnog de inhoud van de inspraakreactie als zienswijze wordt ingediend is toch inhoudelijk gekeken naar de reactie.

Aangezien sprake is van een actualisering van oudere bestemmingsplannen en het de bedoeling is om de bestaande rechten te respecteren is de situatie nogmaals beoordeeld. Uit de nieuwe beoordeling is gebleken dat het vigerende bestemmingsplan een gebruik als detailhandel toelaat. Voor de locatie Wilhelminaplein 10 was in het voorontwerpbestemmingsplan reeds een aanduiding ten behoeve van detailhandel opgenomen. Voor de locatie Ernst Casimirstraat 24a en 26 is

overeenkomstig de bestaande rechten een aanduiding voor detailhandel opgenomen. Ook het bouwvlak is aangepast. De bestaande gebruiksmogelijkheden blijven hierdoor behouden.

Vooroverlegreacties

6. Brandweer Regiobureau Limburg-Noord (ingekomen 28 februari 2012 en 1 juni 2012)

Vooroverlegreactie:

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande ruimtelijke situatie opnieuw vast. Binnen het plangebied en op korte afstand daarbuiten zijn enkele risicobronnen aanwezig waarvan het invloedsgebied voor het groepsrisico over het plangebied ligt. Aangezien de risicosituatie niet wijzigt en geen nieuwe (beperkt-) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt worden, is het niet nodig om een advies voor de verantwoording van het groepsrisico uit te brengen.

Standpunt:

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

7. Waterschap Roer en Overmaas (ingekomen 13 maart 2012)

Vooroverlegreactie:

- a. Een deel van het plangebied grenst aan de primaire watergang de Roer. Ter hoogte van de Maria Theresiabrug is de beschermingszone langs de Roer niet helemaal volledig opgenomen.
- b. In het plangebied is de rioolwatertransportleiding Oude Stad aanwezig. In de toelichting over "Buisleidingen" is de persleiding niet vermeld. Verzocht wordt om de persleiding Oude Stad op te nemen in de toelichting en de planologische beschermingszone te vermelden. De beschermingszone is 5 meter breed (2 keer 2,5 meter aan weerszijde van de leiding, vanuit hart leiding).

Standpunt:

- a. De dubbelbestemming 'Waterstaat' ten behoeve van de beschermingszone van de Roer is ook ter plaatse van de Maria Theresiabrug volledig opgenomen. De verbeelding is aangepast.
- b. In de toelichting van paragraaf 4.6 is de aanwezigheid van de rioolwatertransportleiding 'Oude Stad' met de bijbehorende beschermingszone van 2,5 meter aan weerszijde van de leiding (gemeten vanaf hart leiding) opgenomen. De totale beschermingszone is 5 meter breed.

8. Provincie Limburg (ingekomen 4 april 2012)

Vooroverlegreactie:

Het plan is beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen en geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Standpunt:

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