

Verslag vooroverleg

Bestemmingsplan
'Melickerveld 2022'

december 2021

Gemeente Roermond

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het ontwerpbestemmingsplan "Melickerveld 2022" naar instanties toegestuurd ter advisering.

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

1. Rijkswaterstaat, postbus 2232, 3500 GE Utrecht, ingekomen op 6 oktober 2021 (per mail);
2. Veiligheidsregio Limburg Noord, postbus 11, 5900 AA Venlo, van 12 oktober 2021, ingekomen op 14 oktober 2021;
3. Waterschap Limburg, postbus 2207, 6040 CC Roermond, ingekomen op 15 oktober 2021 (per mail);
4. Provincie Limburg, postbus 5700, 6202 MA Maastricht, ingekomen op 25 november 2021 (per mail).

Hieronder volgt een samenvatting van de vooroverlegreacties en wordt een standpunt daarop ingenomen.

1. Rijkswaterstaat

Het plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid Nederland en raakt dan ook geen van zijn belangen. Van Rijkswaterstaat Zuid Nederland wordt derhalve geen reactie ontvangen.

Standpunt: De reactie van Rijkswaterstaat wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Veiligheidsregio Limburg Noord

Er wordt geadviseerd een zo groot mogelijke afstand aan te houden tussen de woningen en de leidingen en/of de personendichtheid in de nabijheid van de leiding te beperken. Daarnaast wordt (samengevat) geadviseerd om effect beperkende maatregelen en maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid in de afweging van de verantwoording groepsrisico mee te nemen.

Standpunt: In de verantwoording van het groepsrisico is uitvoerig ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio en de voorgestelde maatregelen. Kortheidshalve wordt naar dit document verwezen, dat tevens als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

3. Waterschap Limburg

1. In de toelichting wordt aangegeven dat door middel van het gebruik maken van zowel de wadi's, greppels en bergingscompartimenten wordt voldaan aan de bergingsopgave. De bergingsopgave wordt (conform de norm van Waterschap Limburg) gedimensioneerd op 100 mm per m² verhard oppervlak. De exacte inpassing wordt uitgewerkt in een civieltechnisch inrichtingsplan. Graag wordt Waterschap Limburg op de hoogte gehouden van de totstandkoming van dit inrichtingsplan.

Standpunt: Het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan zal met Waterschap Limburg worden besproken.

2. In de tekst lijkt het alsof de overloop in de Roer een vanzelfsprekendheid is. Hiervoor is echter wel nog een actie vereist in de verdere uitwerking van het plan zoals besproken met Arcadis.com en ontwikkelaar.

Standpunt: Deze constatering is juist. Een en ander wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan aan de hand van de watertoets, en afgestemd met Waterschap Limburg.

3. In paragraaf 4.6 op pagina 124 van de toelichting staat “Daarnaast zijn er ook nog mogelijkheden met een persriool van Waterschap Limburg”. Dit is de riolering van Waterschapsbedrijf Limburg (WBL) en dus niet van het Waterschap Limburg (WL).

Standpunt: De plantoelichting is op dit punt aangepast.

4. Provincie Limburg

Op 17 november 2021 heeft overleg met provincie Limburg plaatsgevonden, waarbij is ingegaan op de volgende onderwerpen: regionale afstemming (1), de borging van de intenties wat betreft groenstructuur (2), de borging van het gewenste principe van klimaatneutraliteit (3), inzet op een betere juridische borging en voortvarende volkshuisvestelijk gewenste woningtypologieën (4), de fasering van uitrol van het plan (5) en aandacht voor de beschrijving en planologisch-juridische borging van de ontheffing Wet natuurbescherming voor het leefgebied van de das (6). Deze punten zijn eveneens opgenomen in de reactie van de provincie in het kader van vooroverleg.

Standpunt: Ten aanzien van punt 1 wordt opgemerkt dat regionale afstemming in feite niet meer nodig was, omdat geen sprake is van een nieuw woningbouwplan. Desondanks heeft regionale afstemming plaatsgevonden in het afstemmingsoverleg van 9 november 2021. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Ten aanzien van punt 2. De stukken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Melickerveld 2022, zoals het op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Raamwerk stedenbouwkundig model en het Beeldregieplan, bieden voldoende aanknopingspunten voor een goede aansluiting van het groene raamwerk in het plan met de aanwezige bestaande landschapswaarden in en aangrenzend aan het plangebied. De bestaande groenstructuur in en nabij het plangebied is immers de basis voor het Raamwerk stedenbouwkundig model geweest. De randvoorwaarden ten behoeve van de cultuur- en civieltechnische uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerk in een door de gemeente vast te stellen inrichtingsplan, worden vastgelegd in een addendum op de in 2014 met de ontwikkelaar voor het plan gesloten realiseringsovereenkomst.

Ten aanzien van punt 3. In de eerste plaats dienen bouwplannen te zijner tijd aan de op dat moment geldende wettelijke regels en normen ten aanzien van klimaatneutraliteit en duurzaamheid te voldoen. Ontwikkelaar wil het plan ontwikkelen als voorbeeldplan voor natuurinclusiviteit en duurzaamheid in Limburg.

Ten aanzien van punt 4. Het eerste plan voor Melickerveld is circa 20 jaar geleden ontstaan met de gedachte hier uitsluitend vrije sector koopwoningen te realiseren. In het plan dat ten grondslag lag aan het bestemmingsplan Melickerveld in 2016 is het uitgangspunt dat 92 van de maximaal 468 woningen als huurwoning worden aangeboden. Van de 468 woningen in het huidige plan hebben rij- en hoekwoningen het grootste aandeel (29%) in de woningtypering. Van deze rijwoningen worden minimaal 92 woningen in de verhuur aangeboden, waaronder 46 sociale huurwoningen. De twee corporaties, Wonen Zuid en Wonen Limburg, die deel uitmaken van de projectvennootschap die het plan zal ontwikkelen, zullen dit segment borgen. Mocht tijdens de realisatie van het plan blijken dat de woningbehoefte kwantitatief en/of kwalitatief wijzigt, dan biedt artikel 9.4.1 van de planregels de mogelijkheid om onder voorwaarden andere keuzes te maken. Het totale aantal te realiseren woningen verandert echter niet. Realisatie van het plan zal na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan door ontwikkelaar voortvarend worden opgepakt. Ten slotte wordt opgemerkt dat het aantal te realiseren appartementen wordt gemaximeerd op 45. Op 21 december 2021 heeft een vervolgoverleg met de provincie plaatsgevonden, waar onder meer dit punt is besproken.

Ten aanzien van punt 5. In de realiseringsovereenkomst die in 2014 voor het plan is gesloten, werd uitgegaan van planrealisatie in 10 fases. In de nieuwe afspraken wordt uitgegaan van drie deelgebieden, met respectievelijk 189, 171 en 108 woningen. In ieder deelgebied zijn alle woningtypes naar rato vertegenwoordigd. Een volgend deelgebied kan in uitvoering worden genomen, zodra 70% van het aantal woningen c.q. kavels in het voorafgaande deelgebied is verkocht. Op deze manier zal het plan, afhankelijk van de ontwikkelingen van de woningmarkt, zo voortvarend mogelijk worden gerealiseerd.

Ten aanzien van punt 6. Begin 2022 wordt verlenging aangevraagd voor de in 2018 verleende ontheffing voor de das. Daarbij zullen de uitkomsten van het aanvullend onderzoek ten aanzien van de das worden betrokken. Vanzelfsprekend zal het plan worden uitgevoerd met in acht name van de reeds verleende ontheffing, de beoogde verlenging daarvan en de maatregelen in het bijbehorende activiteitenplan.