

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan 'Roertoren'

Datum: 18 april 2024
Afdeling: VTH
Gemeente: Roermond

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roertoren' heeft van woensdag 27 september 2023 tot en met dinsdag 7 november 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 september in het Elektronisch Gemeenteblad (nr. 406913). Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode heeft eveneens het besluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling met bijbehorende stukken en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden Wgh met bijlagen ter inzage gelegen.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wgh. Er zijn uitsluitend zienswijzen ingediend inzake het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn afkomstig van:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.			7 november 2023
2.			7 november 2023
3.			7 november 2023
4.			7 november 2023
5.			7 november 2023
6.			7 november 2023
7.			7 november 2023
8.			7 november 2023
9.			7 november 2023
10.			7 november 2023
11.			7 november 2023
12.			7 november 2023
13.			7 november 2023
14.			7 november 2023
15.			7 november 2023

16.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
17.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
18.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
19.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
20.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
21.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
22.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
23.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
24.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
25.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
26.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
27.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
28.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
29.	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
30.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
31.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
32.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
33.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
34.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
35.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
36.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
37.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
38.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023
39.	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	7 november 2023

40.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
41.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
42.	[REDACTED]	[REDACTED], [REDACTED]	7 november 2023
43.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
44.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
45.	[REDACTED]	[REDACTED], [REDACTED]	7 november 2023
46.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
47.	[REDACTED]	[REDACTED]	7 november 2023
48.	[REDACTED]	[REDACTED], [REDACTED]	6 november 2023
49.	[REDACTED]	[REDACTED], [REDACTED]	6 november 2023
50.	[REDACTED]	[REDACTED]	6 november 2023
51.	[REDACTED]	[REDACTED]	6 november 2023
51.a	[REDACTED]	[REDACTED]	12 januari 2024
52.	[REDACTED]	[REDACTED]	2 november 2023
53.	[REDACTED]	[REDACTED]	30 oktober 2023
54.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 oktober 2023
55.	[REDACTED]	[REDACTED]	16 oktober 2023
56.	[REDACTED]	[REDACTED]; adres onbekend	16 oktober 2023
57.	[REDACTED]	[REDACTED]	13 oktober 2023
58.	[REDACTED]	[REDACTED], [REDACTED]	13 oktober 2023
59.	[REDACTED]	[REDACTED]	9 oktober 2023

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De e-mail van indiener 56 is niet-ontvankelijk, nu een zienswijze schriftelijk dient te worden ingediend. Op 21 december 2023 is een e-mail verstuurd naar de indiener, om aan te geven dat de digitale weg voor het indienen van een zienswijze niet open staat en dat we gezien het feit dat er geen bezwaren in de zienswijze zijn opgenomen, enkel een positieve boodschap, er vanuit gaan dat hij geen schriftelijke zienswijze meer wenst in te dienen. We hebben hierbij een periode aangeboden om te reageren en binnen deze periode hebben wij geen reactie meer vernomen.

Indiener 51 heeft in zijn zienswijze van 6 november 2023 gevraagd om inzage in een specifiek windhinderonderzoek. Dit onderzoek hebben wij nog nagestuurd en vervolgens hebben wij indiener in de gelegenheid gesteld om uiterlijk op 17 januari zijn zienswijze op dit punt nog aan te vullen. Op 12 januari 2024 hebben wij een aanvullende zienswijze ontvangen. Deze zienswijze en de overige zienswijzen zijn schriftelijk binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn terug te vinden aan het einde van deze nota.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de diverse zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, zijn dus wel bij de reactie op de zienswijzen betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beschouwd. Bij de standpuntbepaling is dus rekening gehouden met de volledige inhoud van de ontvangen zienswijzen. Aan het einde van deze nota zijn de wijzigingen opgenomen, die onder meer voortkomen uit een aantal van de ingediende zienswijzen en daarnaast ambtelijke wijzigingen betreffen.

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023
(zaaknummer 119384-2023)

1. Met betrekking tot participatie wordt in de wijk willekeur betracht. Bij het Philipsterrein kunnen omwonenden vanaf een vroeg stadium meedenken, maar bij de Roertoren is de participatie beperkt tot het bijwonen van een inspraakavond waar het plan al kant en klaar was. De gemeente houdt zich niet aan de inspanningsverplichting zoals overeengekomen in de vaststellingsovereenkomst uit 2010.

Reactie:

Tijdens de inloopavond van 19 september 2022 is toegelicht dat het initiatief van de Roertoren niet is gestart vanaf een blanco idee (zoals bij het Philipsterrein wat door reclamant wordt genoemd) maar voortborduurt op de planontwikkeling Stationspark, bestaande uit een kantorencomplex op deze locatie. Het initiatief houdt in dat de al planologisch bestaande mogelijkheid van ca 20.000 m² kantoorruimte bestaande uit een kantoorstoren van maximaal 68 meter hoog en een aanbouw van maximaal 22 meter hoog, deels op de parkeergarage, wordt getransformeerd naar een woontoren van 68 meter hoog zonder aanbouw.

Het startpunt is bij verschillende ontwikkelingen/initiatieven anders, dat verklaart het verschil in insteek van de omgevingsdialoog.

2. Er wordt gewerkt aan een gebiedsvisie in de vorm van een kansenkaart, om de stedenbouwkundige mogelijkheden van het Vrijveld in kaart te brengen en vervolgens een gedegen afweging te maken bij het invullen van kansrijke plekken in de wijk. Reclamant gaat er vanuit dat ook de projectontwikkelaar van de Roertoren hiervan op de hoogte is.

Reactie:

Initiatiefnemer van het plan de Roertoren is bekend met het feit dat gewerkt wordt aan een kansenkaart. Er wordt nu echter gebruik gemaakt van stedenbouwkundige mogelijkheden die in 2011 al zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld. In zoverre zullen die in de kansenkaart ook als een gegeven worden beschouwd. De gemeente is overigens gehouden te besluiten op de aanvraag zoals deze is ingediend. De kansenkaart is geen document waarmee in de besluitvorming rekening gehouden dient te worden. Voor het aanhouden van de besluitvorming is geen grondslag.

3. De nieuwe Omgevingswet voorziet volgens reclamant in een actieve overheid die voortdurend de kwaliteit van de leefomgeving bewaakt onder meer door de verschillende initiatieven in een gebied (beter) op elkaar af te stemmen. Daarvoor moet de beoogde kwaliteit wel eerst in een gebiedsvisie voor de wijk zijn vastgelegd. Reclamant pleit ervoor om elk verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan, inclusief het voorliggende plan voor de Roertoren, te parkeren totdat de kansenkaart gereed is.

Reactie:

De Omgevingswet is niet van toepassing op besluitvorming met betrekking tot een bestemmingsplan als het ontwerp daarvan ter inzage heeft gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het ontwerpbestemmingsplan Roertoren heeft ter inzage gelegen van 7 september 2023 tot en met 7 november 2023. De Omgevingswet is dus hier niet van toepassing.

Overigens wordt met de Omgevingswet gestreefd naar minder en overzichtelijkere regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag 'mag het wel'. Dit wordt ook wel samengevat als: van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. De verwachting van reclamant dat besluitvorming over

voorliggend plan, als daarover zou moeten worden besloten onder het regime van de Omgevingswet, inhoudelijk zoveel anders zou zijn, is niet gegrond.

2. [REDACTED] [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119106-2023)

Proces

1. Reclamante is het niet eens met het proces dat heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan. Op de locatie zou aanvankelijk een kantoortoren komen, dit wordt nu een woontoren. Het is de vraag in hoeverre veranderde inzichten op o.a. stedenbouwkundig vlak zijn meegenomen in de ontwikkeling, wat de invloed is van de Groenvisie op het plan, de gevolgen van de bouw voor hittestress en hoe het plan zich verhoudt tot thema's als duurzaamheid en klimaatadaptatie. De nieuwe benadering waar de Omgevingswet voor staat – o.a. vroegtijdige participatie – is niet meegenomen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze onderdelen 1 en 3 van reclamant 1 voor zover dit zienswijze-onderdeel gaat over de omgevingsdialoog en de Omgevingswet.

In de plantoelichting wordt op de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten en de geldende beleidstukken ingegaan en tevens op de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd. Dit zienswijze-onderdeel specificeert niet om welke reden volgens reclamante de uitkomsten daarvan – danwel de daaraan verbonden conclusies niet deugdelijk zouden zijn.

2. De omgevingsvergunning had kunnen worden ingetrokken vanaf 2014. Dat indertijd een vergunning is verleend voor een kantoortoren wil niet zeggen dat nu maar moet worden meegewerkt aan een woontoren. De ruimtelijke kaders hadden opnieuw kritisch tegen het licht moeten worden gehouden.

Reactie:

Op 13 april 2010 hebben burgemeester en wethouders van Roermond vrijstelling op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning verleend voor het realiseren van een parkeergarage, kantoren en appartementen in het gebied tussen de Maria Theresialaan en de Spoorlaan Noord. De vrijstelling is, na het intrekken van daartegen ingediende bezwaarschriften, in mei 2011 onherroepelijk geworden en is als bestaande situatie in het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' (vastgesteld op 15 december 2011) meegenomen. Planologisch gezien bestaat er sindsdien dus een rechtstreekse titel voor de realisatie van een bouwwerk van maximaal 68 meter hoog ten behoeve van kantoren.

3. Reclamante pleit ervoor om eerst het proces van de Kansenkaart in de wijk het Vrijveld volledig te doorlopen en niet vooruitlopend daarop postzegelplannen te ontwikkelen.

Reactie:

Dit zienswijzeonderdeel komt overeen met zienswijze-onderdeel 3 van reclamante 1. Voor de reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 3 van reclamante 1.

4. Alternatieve mogelijkheden – bijvoorbeeld de mogelijkheid van stedelijke kavelruil voor de wooneenheden van de Roertoren – zijn niet onderzocht. Er is geen serieus omgevingsdialoog gevoerd.

Reactie:

Voorop staat dat de gemeente gehouden is een besluit te nemen op een aanvraag zoals deze wordt ontvangen. De situaties waarin stedelijke kavelruil een passend instrument kan zijn om een complexe gebiedsontwikkeling vlot te trekken, zijn hier niet aan de orde. Het plan ziet immers niet op meerdere percelen met complexe eigendomssituaties. Er is bovendien geen sprake van herstructurering als in dergelijke gevallen bedoeld.

De aanleiding voor dit voorstel is volgens reclamante gelegen in de sterke stedenbouwkundige ingreep die het profiel van de stad zou verstoren. Het voorliggend plan behelst echter geen sterke stedenbouwkundige ingreep, omdat gebruik wordt gemaakt van de planologische mogelijkheid om een bouwwerk van maximaal 68 meter te realiseren, die al sinds 2011 bestaat.

Planologisch wordt enkel het gebruik gewijzigd van kantoor naar wonen en wordt het bouwvlak juist kleiner en iets verschoven ten opzichte van het geldende bouwvlak. Reclamante geeft aan dat naar alternatieve locaties zou moeten worden gezocht om de wooneenheden van de Roertoren te realiseren. De invulling van de Roertoren met woningen is echter juist passend omdat er wel een grote behoefte is woningen, maar niet (meer) aan kantoorruimte.

5. Het plan is volgens reclamanten in strijd met meerdere gemeentelijke beleidskaders, o.a. hoogbouwnota, groenvisie, waardoor de leefbaarheid in de omgeving verder onder druk zal komen te staan.

Reactie:

Zoals onder punt 2 toegelicht, bestaat er sinds december 2011 een rechtstreekse planologische titel voor de realisatie van een bouwwerk van maximaal 68 meter hoog. Deze mogelijkheid is als bestaande situatie in het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' opgenomen omdat de vrijstelling die in 2010 was verleend voor de toren, onherroepelijk was geworden. Bij vergunningverlening is het bouwplan getoetst aan de uitgangspunten uit de Hoogbouwnota en akkoord bevonden.

Het nu voorliggende plan voorziet in een vergelijkbare bouwhoogte maar heeft een kleinere footprint en oogt daardoor ranker. Bij de uitgangspunten van de Hoogbouwnota sluit het bouwplan daarmee beter aan. Er is daarmee geen sprake van strijd met de Hoogbouwnota.

Verder voldoet het plan aan de Groenvisie Roermond 2016. Uitgangspunt is immers de al bestaande planologische mogelijkheid. Door het verkleinen van de footprint van de toren ten opzichte van de planologisch al mogelijke situatie, is er meer ruimte aanwezig voor een groene inrichting van de gronden rondom de toren. In paragraaf 3.2 is de toelichting bij het bestemmingsplan hierover aangevuld en in bijlage 21 behorende bij de toelichting bij het bestemmingsplan is het ambitiedocument ten aanzien van de vergroening toegevoegd.

Stedenbouwkundige inpassing

6. Er is vooral naar de (financiële) belangen van de ontwikkelaar gekeken, niet naar de belangen van de wijk (leefbaarheid) en de stad (aantasting stadsbeeld). De kantoorstoren is in 2010 planologisch mogelijk gemaakt. In het kader van een vaststellingsovereenkomst zijn indertijd juridische procedures ingetrokken. Vervolgens wordt aan de vaststellingsovereenkomst geen uitvoering gegeven.

Reactie:

In 2010 is inderdaad de bouw van een bouwwerk van deze omvang mogelijk gemaakt. Dit is in 2011 in het nu nog vigerende bestemmingsplan geborgd. Tot op heden zijn er geen zodanige gewijzigde inzichten geweest die ertoe hebben geleid dat de planologische mogelijkheden – voor zover het gaat om stedenbouwkundige uitgangspunten – niet meer wenselijk waren. Dit is wel anders voor zover het gaat om het beoogde en bestemde gebruik voor 'kantoor'. Voor een gezonde kantorenmarkt in Roermond is het wenselijk dat kantoorruimte wordt onttrokken. Aan woningen is juist grote behoefte. Daarom wordt met voorliggend plan ook het belang van de gemeente gediend.

Dit project heeft een zeer lange geschiedenis die teruggaat tot ver voor het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met de Buurtvereniging 't Vrijveld in 2010. Vele overleggen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau hebben sindsdien plaatsgevonden met de buurtvereniging. De gemeente heeft, ondanks het faillissement van één van de ondertekende partijen, steeds getracht te handelen in de geest van de overeenkomst. Hierbij is wel steeds het uitgangspunt gehanteerd dat er slechts dan overleggen werden gepland indien er nieuwe ontwikkelingen waren te melden.

7. Het plangebied wordt niet genoemd in de Hoogbouwnota. De woontoren belemmert een verdere ontwikkeling van het gebied aan de oostzijde van het station nabij de Spoorlaan Noord c.q. de eventuele toekomstige oostelijke ontsluiting van het station, waarvoor deze locatie van belang is.

Reactie:

Voor wat betreft de opmerking over de Hoogbouwnota, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 5.

Bij de opstelling van de visie Stationsomgeving Roermond (februari 2017) was bekend dat de locatie op de hoek van de Oranjelaan en de Maria Theresialaan op termijn zou worden ontwikkeld. Het is nooit de bedoeling geweest om een eventuele oostelijke entree tot het station direct te situeren aan de Maria Theresialaan/Oranjelaan. Hier is geen fysieke ruimte om de noodzakelijke voorzieningen (zoals fietsenstalling, Kiss & Ride) die noodzakelijk zijn bij een entree tot het station, te faciliteren. In de toekomst kan aan de Spoorlaan Noord, eventueel met gebruik van een deel van het emplacement, een oostelijke entree tot het station worden gerealiseerd, ook met het nu voorliggende plan.

Woningbouw

8. Er zijn in Roermond betere locaties te vinden om woningen te bouwen dan deze locatie, bijvoorbeeld in de vorm van herbestemmen van braakliggende terreinen. In het Vrijveld zijn de afgelopen jaren al veel woningen gebouwd en er zullen op het terrein van Weerstand nog 400 woningen bijkomen. De grens van wat de wijk aan kan is daarmee bereikt.

Reactie:

De gemeente is gevraagd een besluit te nemen op het ingekomen verzoek. Daarbij vormen het al dan niet bestaan van – theoretische – ontwikkelmogelijkheden op andere locaties, van andere grondeigenaren, geen onderdeel van de afweging. Gelet op de al bestaande planologische mogelijkheid van de realisatie van een gebouw van deze omvang, het feit dat met dit initiatief in de woningopgave van de gemeente wordt voorzien, en er geen beletselen zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, is door ons geconcludeerd dat aan dit verzoek kan worden meegewerkt.

Het is niet duidelijk wat reclamante precies bedoelt met de stelling dat de grens van wat de wijk aankan is bereikt. Er zijn geen aanwijzingen die erop zouden duiden dat met deze ontwikkeling de leefbaarheid of de kwaliteit in de wijk negatief wordt beïnvloed. Hoewel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geen verplichting ligt om betere locaties te vinden voor deze verdichting, is het intensiever verdichten van de spoorzone vanuit een goede ruimtelijke ordening en afgewogen stedelijke ontwikkeling wenselijk.

Roermond kent een stedelijke woonbehoefte. In een verdichtende stad is het noodzakelijk om woonopgaves, inclusief de aan de doelgroep gebonden eisen en wensen, met de (boven)wijkse voorzieningen en de mobiliteitsuitgangspunten zo veel als mogelijk met elkaar te verbinden. Het samenbrengen van functies en opgaven levert een stedelijke meerwaarde op en bevordert een duurzame stedelijke ontwikkeling op de lange termijn. Vanuit deze gedachte is het stedenbouwkundig gezien passend om onderhavige locatie te verdichten. De onderhavige locatie grenst direct aan de binnenstad en heeft haar ligging aan de zuidelijke rand van de wijk 't Vrijveld. De onderhavige locatie ligt binnen diverse verzorgingsgebieden. Zo ligt het binnen het bedieningsgebied van de voorzieningen van de binnenstad en binnen de mobiliteitsknooppunten (bus- en treinstation) - en verbindingen

(Oranjelaan). Er kan een koppeling van opgaves, functies en mobiliteitsverbindingen gemaakt worden. Vanuit de stedelijke benadering 'de stad efficiënter en duurzamer te gebruiken' met haar stedelijke afwegingen is deze plek een goede ontwikkellocatie. De volgende stedelijke afwegingen zijn hierbij meegenomen:

- Op onderhavige locatie kan gebruik worden gemaakt van de bestaande mobiliteitsverbindingen. De locatie ligt gunstig ten opzichte van de voorzieningen, (knooppunten/verbindingen) openbaar vervoer en de bereikbaarheid in de vorm van toegankelijke voet- en fietspaden. De locatie ligt aan een hoofdverbinding van de stad. Met deze slimme stedelijke verbindingen wordt geen grotere negatieve trend ten aanzien van mobiliteit en bijbehorende problematiek verwacht.
- Het gebied kent al woningbouw langs het spoor. Deze wordt bij ontwikkeling van de onderhavige locatie voortgezet. Bouwen van nieuwe woningen in een bestaande buurt is aan de orde. Dit verlaagd de druk op het bouwen in het buitengebied en op andere landschappelijke plekken.
- Door de randen van wijken te verdichten blijft er binnen de woonwijken voldoende ruimte voor andere maatschappelijke opgaves zoals het benodigde verkoelend groen.

Klimaat

9. Het Vrijveld staat al in de top 10 van Limburgse wijken met hoogste hittestress, dit zal met de bouw van de Roertoren alleen maar erger worden.

Reactie:

Door reclamante wordt niet nader toegelicht of onderbouwd waarom wordt gevreesd voor toename van hittestress als gevolg van voorliggend plan. De planologische mogelijkheid van een bouwwerk van 68 meter hoogte is immers al een gegeven. In voorliggend plan wordt het gebruik gewijzigd van kantoren naar wonen en wordt de footprint verkleind waardoor juist meer ruimte ontstaat voor een groene inpassing van het bouwwerk. Het realiseren van appartementen in hoogbouw betekent in algemene zin een verdichting van de ruimte zonder dat dit gepaard gaat met groot verlies aan (als groen bestemd) grondoppervlak.

Parkeren

10. Het is voor reclamante onduidelijk waaruit blijkt dat in de naastgelegen parkeergarage aan de Maria Theresialaan voldoende plaats is voor 143 benodigde bewonersparkeerplaatsen. Onderliggende cijfers over de beschikbare capaciteit ontbreken. Dit sluit niet aan bij artikel 5 lid 7 van het Uitvoeringsbesluit Parkeren 2021. De parkeerregeling in paragraaf 11.2 van de planregels is in strijd met artikel 3.1.2 tweede lid, aanhef en onder a van het Bro voor zover de regel ziet op verandering van gebruik.

Reactie:

De parkeergarage aan de Maria Theresialaan was gedimensioneerd ten behoeve van het plan Stationspark. Onderdeel daarvan was een kantorencomplex. Bij de bouw van de parkeergarage Stationspark is reeds rekening gehouden met de komst van de Roertoren.

De parkeergarage beschikt over in totaal 547 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 195 gereserveerd voor het appartementencomplex van de Meander. In het gemeentelijk deel van de parkeergarage zijn geen gereserveerde parkeerplaatsen.

De Roertoren heeft een parkeerbehoefte van 143 parkeerplaatsen voor de appartementen (namelijk 110 appartementen x 1,3 parkeerplaatsen voor een appartement tussen 60 en 100 m² in de schil) en 18 parkeerplaatsen voor de commerciële- en kantoorfuncties op de eerste 1^e en 2^e verdieping (namelijk 500 m² BVO kantoor dus 5 x 1,6 parkeerplaatsen in de schil per 100 m² BVO en 500 m² BVO commerciële dienstverlening dus 5 x 1,9 parkeerplaatsen in de schil per 100 m² BVO). Dit betreft dus in totaal een parkeerbehoefte van afgerond 161 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen van de parkeergarage die in eigendom zijn van de gemeente kent 352 parkeerplaatsen. De gemeente monitort de bezetting van de parkeergarage. Conform bijlage 4 van de Nota Parkeernormen 2021 ligt het hoogste aanwezigheidspercentage van bewoners (en hun bezoek) tijdens de werkdagavond en zaterdagavond. Uit de bezettingscijfers blijkt dat op deze momenten er in 2023 gemiddeld nog 258 parkeerplaatsen beschikbaar waren in parkeergarage Stationspark. Gelet hierop kan de bestaande parkeergarage ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van 161 parkeerplaatsen.

Zoals in de toelichting is vermeld, krijgen de bewoners van de appartementen met een auto privaatrechtelijk de verplichting tot het afnemen van een abonnement voor een parkeerplaats in de garage. Bezoekers zullen hun auto op een betaalde plaats in de parkeergarage moeten parkeren.

Artikel 3.1.2, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro bepaalt, dat een bestemmingsplan – ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening – regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Wij hebben geconcludeerd dat artikel 11.2.1 en artikel 11.2.2 van de planregels strijdig zijn met de geldende jurisprudentie waarin wordt gesteld dat artikel 3.1.2 lid 2 onder a van het Bro alleen een flexibele verwijzing naar beleidsregels mogelijk maakt bij de uitoefening van een in het bestemmingsplan gegeven bevoegdheid. Daarvan is bij een gebruikswijziging geen sprake, omdat die niet is gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht. Gelet hierop heeft reclamante hierin gelijk en is in artikel 11.2.1 'of het veranderen van gebruik' geschrapt en is in artikel 11.2.2 is 'functiewijziging of' geschrapt.

11. Het plan dat de kantoortoren mogelijk maakte is qua parkeren niet vergelijkbaar met de nu voorgenomen woontoren en was destijds gebaseerd op ander parkeerbeleid (mogelijkheid van dubbelgebruik). Ondernemers in de binnenstad maken zich zorgen dat er terugloop van klandizie zal zijn als in de weekenden bewoners gebruik maken van de parkeergarage juist als potentiële klanten de binnenstad willen bezoeken en daar willen parkeren.

Reactie:

Hetgeen reclamante stelt is onjuist. Er is nog steeds sprake van dubbelgebruik, zie hiervoor ook de aanwezigheidspercentages zoals vermeld in Nota Parkeernormen 2021. Toekomstige bewoners krijgen geen gereserveerde parkeerplaats, maar een parkeerabonnement voor het gebruik van een willekeurige parkeerplaats. In 2023 waren er gemiddeld nog 226 parkeerplaatsen beschikbaar tijdens de weekenden overdag. Dus ook in de weekenden is er nog voldoende capaciteit in de parkeergarage om de verwachte bewoners en bezoekers te voorzien in de parkeerbehoefte.

De invulling in het beoogde plan met appartementen heeft daarnaast juist een veel lagere parkeerbehoefte dan de invulling zoals in het nu geldende bestemmingsplan het geval zou zijn. Volgens de huidige parkeernorm zou een kantoorcomplex van 20.000 m² betekenen dat behoefte is aan 320 parkeerplaatsen. Daartegenover hebben 110 appartementen en in totaal 1.000 m² kantoor en commerciële functies een parkeerbehoefte van 161 parkeerplaatsen.

Ten slotte zal de exploitatie van de parkeergarage door deze ontwikkeling verbeteren (met name tijdens de nachturen wanneer de parkeergarage nu grotendeels leeg staat), dit helpt bij het aantrekkelijk houden van de parkeertarieven en dit is gunstig voor bezoekers van ondernemers. Voor de zorg van ondernemers in de binnenstad is gelet op het voorgaande geen grondslag.

Stikstof

12. Volgens reclamante is bij de Aerius berekening niet van de juiste uitgangspunten uitgegaan. De uitkomst van de Aerius berekening wordt in twijfel getrokken en verzocht wordt om een nieuwe berekening door een onafhankelijke bouwkundig bureau. De berekening is bovendien niet meer geldig in verband met een actualisatie van Aerius per 5 oktober 2023.

Op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aan het plan een stikstofberekening ten grondslag liggen die is gebaseerd op het meest actuele rekenprogramma van Aeries. Op 6 november 2023 is nog een correctie in AERIOUS Calculator doorgevoerd. De berekening die ten grondslag heeft gelegen aan het ontwerpbestemmingsplan is herzien en de rapportage is als bijlage 4 aan het bestemmingsplan toegevoegd. De uitkomst van de herziene berekening is 0,00 mol/ha/jaar. Voor de berekening zijn de 12 aaneengesloten maanden waarbinnen de hoogste stikstofemissie plaatsvindt als uitgangspunt genomen voor de berekening. Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie en hiermee is er ook geen sprake van significant negatieve gevolgen voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Trillingen

13. *In het rapport 'Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw Roertoren te Roermond' is uitgegaan van een frequentie van 1 zware goederentrein per week, maar volgens buurtbewoners is de frequentie hoger. Er is geen onderzoek verricht hoe en hoe vaak buurtbewoners trillingen ervaren en of er door jarenlange trillingen gebreken aan de woningen zijn ontstaan. Dit is door de gemeente nooit onderzocht en door ontwikkelaar niet meegenomen.*

Reactie:

De gegevens zijn gebaseerd op het Geluidsregister Spoor van ProRail en gegevens van de vervoerders. Volgens de IMA-2021 van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (vooruitblik voor spoorvervoer) wordt er een toename van het aantal goederentreinen verwacht, van de huidige 15 tot 20 treinen per dag naar 20 tot 25 goederentreinen per dag (beide richtingen samen). Er wordt geen toename van het aantal reizigerstreinen voorzien.

Aan de hand van bovenstaande gegevens mag men verwachten dat dit een goede weergave geeft van zowel de huidige als ook van de toekomstige verkeersbewegingen op het spoor.

De passerende goederentreinen zorgen voor hogere trillingen, maar de meeste goederentreinen zorgen niet voor een overschrijding van de streefwaarden. Dat gebeurt beperkt, maximaal 1x per week.

De kans dat men last krijgt van trillingen heeft behalve met het aantal en soort goederentreinen ook met de zwaarte van de constructie van het gebouw (dikte van de wanden, zwaarte van de fundering, gebruikte sterkteklasse beton) te maken: bij een zwaardere constructie zijn de trillingen lager en is de kans op overlast van trillingen ook lager. Hierdoor kan het zijn dat bij de bestaande bebouwing meer en vaker trillingen voelbaar zijn omdat deze niet zo robuust gebouwd zijn. Onderzoek naar de beleving van trillingen door buurtbewoners of naar gebreken in bestaande woningen levert daarom verder geen relevante informatie op voor de besluitvorming ten aanzien van voorliggend plan.

Externe veiligheid

14. *Reclamante vindt het discriminerend dat in het verantwoordingsdocument externe veiligheid is vermeld dat toekomstige bewoners zelfredzame personen moeten zijn.*

Reactie:

In het kader van onderzoek naar externe veiligheid is vastgesteld dat het van belang is dat er geen functies worden mogelijk gemaakt waarbij er grote groepen verminderd zelfredzame personen gebruik maken van het bouwwerk. In het geval van een calamiteit zou het tijdig kunnen vluchten dan immers een probleem kunnen vormen. Dit is een gebruikelijk aandachtspunt bij het invulling geven van bestemmingen aan gronden nabij bijvoorbeeld een spoorweg.

Praktisch betekent dit dat in het gebouw een functie die maakt dat er sprake is van een zeer kwetsbaar gebouw (zoals basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen) niet is toegestaan.

Het betekent niet dat (al dan niet tijdelijk) verminderd zelfredzame personen geen gebruik kunnen maken van het pand of hier niet kunnen (blijven) wonen.

In de op 10 juni 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Visie externe veiligheid Roermond is in paragraaf 4.5 van Deel B aangegeven dat groepen van personen, die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen niet wenselijk zijn nabij risicovolle activiteiten. Deze extra kwetsbare groepen kunnen zichzelf bij een dreigende calamiteit niet zelf redden. In deel C van voornoemde visie is verder uitgewerkt welke afstandscriteria er gelden voor deze extra kwetsbare groepen ten opzichte van de grote transportassen (spoor, A73, N280, N293 en N570). In de visie worden de volgende functies als extra kwetsbaar beschouwd: basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen en waarvoor per situatie beoordeeld moet worden of de zelfredzaamheid voldoende is. Op basis van deze zienswijze is een verduidelijking aangebracht in het begrip 'zeer kwetsbaar gebouw' in artikel 1.54 van de regels van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid omgeving

15. De omgeving van de Roertoren wordt belemmerd om duurzaamheidsbeleid voort te zetten in verband met slagschaduw afkomstig van de Roertoren. Reclamante geeft aan dat de VvE van het appartementencomplex aan de [REDACTED] Theresialaan 49-83 wil dat de mate van slagschaduw wordt onderzocht volgens de activiteitenregeling milieubeheer en dat daarbij de nieuwe Omgevingswet wordt betrokken. In afwachting van de uitkomsten daarvan zou besluitvorming moeten worden uitgesteld.

Reactie:

De bouw van een gebouw van maximaal 68 meter hoog was planologisch al mogelijk in het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld. Desalniettemin, is in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Roertoren een bezonningsonderzoek uitgevoerd door Klunder Architecten. De resultaten daarvan zijn als bijlage 11 bij de plantoelichting gevoegd. Uit dit onderzoek volgt dat de woningen aan de Oranjelaan – gelet op de ligging ten opzichte van de Roertoren – op de maatgevende dagen voor de bezonning in de verschillende seizoenen, voor het grootste deel van de dag geen schaduwwerking vanwege de Roertoren ondervinden. Op 21 juni is dat bijvoorbeeld pas rond 18:00 uur.

Voor het appartementencomplex en woningen aan de [REDACTED] Theresialaan geldt dat in februari en oktober pas schaduwwerking na 15:00 uur wordt ondervonden, in maart, juni en september reikt de schaduwwerking van de Roertoren niet tot over het appartementencomplex [REDACTED] Theresialaan. Voor de appartementen van het Stationspark geldt, dat deze planologisch zijn mogelijk gemaakt tegelijk met de al beoogde hoogbouw van het kantorencomplex.

Reclamante vraagt om onderzoek naar de mate van slagschaduw volgens de Activiteitenregeling milieubeheer. Deze regeling bevat normen voor slagschaduw specifiek voor windturbines. Bewegende wieken zorgen voor bewegende slagschaduw die als hinderlijk kan worden ervaren. Deze normen zijn niet van toepassing – en ook niet toepasbaar te maken – op schaduw vanwege gebouwde objecten in de ruimte.

Verkeer

16. Er wordt toename van verkeersdruk op de Maria Theresialaan en toename van geluidsoverlast verwacht.

Reactie:

Qua verkeerskundige ontsluiting is in de omgeving van het plangebied altijd rekening gehouden met een ontwikkeling ter plaatse van het plangebied inclusief een hogere bezettingsgraad van de

parkeergarage met de daarbij behorende verkeersbewegingen. Verkeerskundig moet een wegtype als de Maria Theresialaan het toekomstig aantal verkeersbewegingen zondermeer kunnen dragen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is verkeersonderzoek uitgevoerd om het effect van extra verkeer op het met verkeerslichten geregelde kruispunt Maria Theresialaan – Oranjelaan te bepalen. De resultaten daarvan zijn in de vorm van bijlage 10 aan de plantoelichting toegevoegd. Hieruit volgt dat de verkeerstoename niet tot onevenredige hinder zal leiden.

Daarnaast is in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek (dat als bijlage 5 bij het bestemmingsplan is gevoegd) uitgevoerd waarin de geluidbelasting uit de omgeving op de nieuwbouw is bepaald. Een onderdeel van dit onderzoek is het bepalen van het geluid afkomstig van de omliggende wegen. Hieruit blijkt dat het verkeerslawaaï afkomstig is van meerdere duizenden verkeersbewegingen welke nu ook al op de wegen zit. Men gaat er in het onderzoek vanuit dat het verkeer van en naar de nieuwbouw bestaat uit 422 verkeersbewegingen per etmaal, waarvan verreweg het merendeel richting de Oranjelaan komt en gaat. Volgens het onderzoek is het verkeer dat richting de Maria Theresialaan gaat, zowel richting het noorden als richting het zuiden, te verwaarlozen. Dit betekent dat de geluidstoename ten gevolge van het verkeer van en naar de nieuwbouw op de Oranjelaan 0,2 dB is en op de Maria Theresialaan 0 dB.

Daar het niet waarschijnlijk is dat er geen verkeerstoename op de Maria Theresialaan is gaan wij nu er vanuit dat er ook op de Maria Theresialaan een verkeerstoename zal zijn. Als men uitgaat van een toename van ca. 200 motorvoertuigen per etmaal dan zal de geluidstoename hier ca. 0,5 dB zijn. Daar zowel een toename 0,2 dB als ook 0,5 dB niet waar te nemen is wordt ervan uitgegaan dat dit niet tot geluidsoverlast leidt.

Windhinderonderzoek

17. Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar windhinder in de omgeving van de toren.

Reactie:

Er heeft een onderzoek naar windhinder plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan zijn als bijlage 12 aan de plantoelichting gevoegd. In de NEN8100 staat, dat een overschrijding van $p \geq 0,30$ procent per jaar gevaarlijk is en dat publiek hier niet aan mag worden blootgesteld. Uit het onderzoek volgt dat op 1,75 meter boven het maaiveld rondom de Roertoren de maximale overschrijdingskans van $p \geq 0,30$ procent per jaar voor windgevaar niet wordt overschreden.

3. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119101-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

4. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119097-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

5. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119088-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

6. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119085-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

7. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119080-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

8. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119075-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

9. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119068-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

10. [REDACTED] [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119065-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

11. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119063-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

12. [REDACTED], ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119061-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

13. [REDACTED], ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119047-2023)

Reclamant is van mening dat de opmerking die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is gemaakt inzake Spoorwegwetgeving onvoldoende is behandeld in het verslag vooroverleg (bijlage 16). Binnen het beperkingengebied voor hoofdspoorwegen zoals vastgelegd in de Spoorwegwet c.a. is voor te verrichten activiteiten op grond van artikel 19 van de Spoorwegwet een vergunning van ProRail vereist. Onder de Omgevingswet is de gemeente Roermond het bevoegde gezag voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven. Bij enkelvoudige aanvragen blijft de Minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.

Reactie:

Van deze zienswijze is kennis genomen, initiatiefnemer wordt hierop gewezen zodat hiermee in het vergunningenspoor rekening wordt gehouden.

14. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 zaaknummer 119017-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

15. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 119006-2023)

Reclamant vraagt zich af hoe het mogelijk is om de benodigde stroomaansluitingen te realiseren, gelet op informatie op de website van Enexis dat in dit gebied geen transportcapaciteit meer is.

Reactie:

In heel Nederland is momenteel sprake van schaarste in transportcapaciteit. Dit gegeven is op zichzelf geen reden om van een voorgenomen bouwplan af te zien en het is geen aspect dat in de weg staat aan besluitvorming over het bestemmingsplan. Voor het gebied waar het plangebied in valt geldt dat hier geen transportcapaciteit beschikbaar is voor grootzakelijke klanten. Dit betekent niet dat er nooit meer een aansluiting gerealiseerd kan worden, maar dat dergelijke aanvragers op een wachtlijst komen. Er kan dan gekozen worden voor het laten aanleggen van een aansluiting, deze wordt opengesteld zodra er transportcapaciteit vrijkomt.

De inhoud van deze zienswijze is voor het overige identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verder verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

16. [REDACTED], ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118996-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

17. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118978-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

18. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118976-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

19. [REDACTED], ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118973-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

20. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118969-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

21. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118964-2013)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

22. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118963-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

Daarnaast vraagt reclamante of onderzoek is verricht in het Vrijveld naar het aantal inwoners per vierkante kilometer, omdat dit een maatstaf is van 'draagbaarheid' van een wijk. Hiervoor wordt specifiek verwezen naar zienswijze onderdeel 8 van reclamante 2.

23. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118961-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

24. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118959-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

25. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118953-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

26. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118948-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

27. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118948-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

28. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118941-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

29. ██████████ en ██████████ ontvangen 7 november 2023 (zaaknummer 118934-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

30. ██████████, ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118932)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

31. ██████████ ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118926-223)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

32. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118923-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

33. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118917-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

34. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118912-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

35. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118900-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

36. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118892-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

37. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118886-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

38. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118882-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

39. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118880-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

40. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118868-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

41. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118829-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

42. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118824-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

43. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118817-2023)

Reclamant vindt het curieus dat er een plantsoen wordt opgeofferd voor de bouw van een woontoren op basis van een 10 jaar oud plan. Reclamant vindt het huidige ontwerp lelijk en niet passend in het stadsbeeld. Reclamant stelt dat de lagere bestaande garage zal zorgen voor een tochtgat en vraagt zich af waarom de garage niet geïntegreerd wordt in het ontwerp zodat meer vloeroppervlak ontstaat en geen 70 meter hoge toren nodig is.

Reactie:

Ter plaatse van de planlocatie is al sinds 2010 de realisatie van een gebouw van maximaal 68 meter hoogte toegestaan. In afwachting van realisatie daarvan is aan de locatie een groene invulling gegeven. Er is echter geen sprake van hoogwaardig beschermd groen.

De nu beoogde woontoren zal – ten opzichte van de planologische regeling in bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld – ranker zijn en heeft geen aanbouwsel waardoor de footprint kleiner is en er planologisch meer ruimte ontstaat voor een groene basis.

Het ontwerp van de toren is stedenbouwkundig getoetst en is positief beoordeeld door de commissie beeldkwaliteit die de esthetische kwaliteit van het bouwplan toetst.

Ten aanzien van de opmerking over windhinder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 17 van reclamante 2.

De ontwikkelaar van de Roertoren is geen eigenaar van de parkeergarage, het integreren van de parkeergarage is daarom niet aan de orde. Daarnaast dient het bevoegd gezag een besluit te nemen op het plan zoals het door een aanvrager wordt ingediend.

44. [REDACTED], ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118815-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

45. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118805-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

46. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118790-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

47. [REDACTED] ontvangen op 7 november 2023 (zaaknummer 118780-2023)

De inhoud van deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant onder 2. Voor de samenvatting van en reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de samenvatting en reactie op de zienswijze onder 2.

48. [REDACTED] ontvangen op 6 november 2023 (zaaknummer 118235-2023)

1. Het voorliggend plan strookt niet met gemeentelijke visies en beleidsnota's (Hoogbouwnota, Masterplan Stationsgebied, Groenvisie). Bewoners hebben geen serieuze inspraak gehad in de besluitvorming.

Reactie:

In de plantoelichting wordt op de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten en de geldende beleidstukken ingegaan en tevens op de resultaten van de onderzoeken die zijn uitgevoerd. Dit zienswijzeonderdeel specificeert niet om welke reden volgens reclamante de uitkomsten daarvan, danwel de daaraan verbonden conclusies, niet deugdelijk zouden zijn.

Voor zover dit zienswijze-onderdeel gaat over inspraak, wordt verwezen naar de reactie op zienswijze onderdeel 1 van reclamante 1.

2. De geplande woontoren is hoger dan toegestaan in het huidige bestemmingsplan en de Hoogbouwnota. De hoogte van de toren en de hoeveelheid appartementen zullen een negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit in de omgeving, zeker op de huizen aan de Oranjelaan (verminderde privacy, grootte, toename verkeersdrukte, frequentie en duur van slagschaduw en daarmee verminderde opbrengst zonnepanelen)

Reactie:

Op grond van het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' is ter plaatse een bouwwerk mogelijk van maximaal 68 meter hoogte. In het bestemmingsplan Roertoren is dezelfde maatvoering opgenomen. De stelling van reclamante dat de geplande woontoren hoger zou zijn dan is toegestaan in het huidige bestemmingsplan is daarmee onjuist.

Voor de reactie op de stelling van reclamante over de Hoogbouwnota wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 5 van reclamante 2.

Voor de reactie op de stelling van reclamante over de toename van verkeersdrukte en over de frequentie en duur van slagschaduw en verminderde opbrengst van zonnepanelen wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 16 respectievelijk 15 van reclamante 2.

Het kan niet ontkend worden dat er ten opzichte van de huidige situatie sprake zal zijn van een veranderende omgeving voor aangrenzende percelen. Echter kan in een stedelijke omgeving zoals de omgeving van het plangebied geen blijvende aanspraak gemaakt worden op een onbelemmerd uitzicht of aan volledige privacy. De mogelijke aantasting van de privacy voor reclamante is niet zodanig dat bij de afweging van belangen daaraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Er wordt verder door reclamante niet nader toegelicht waarom er sprake is van een verminderde woonkwaliteit.

3. Er wordt overlast verwacht tijdens de bouw, met name stof, bouwverkeer en geluidsoverlast over een langere periode. De stikstofruimte zal onvoldoende zijn voor de bouw van de Roertoren.

Reactie:

Zoals ook in het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen, wordt rekening gehouden met een bouwtijd van 2 jaar. Er is gestreefd naar een zodanig ontwerp dat daarbij voornamelijk prefab-elementen toegepast worden, waardoor een compacter bouwterrein nodig is en de bouwtijd teruggedrongen kan worden. De parkeergarage blijft goed en veilig bereikbaar, evenals de gangbare routes langs de

bouwlocatie. Bouwen kan nu eenmaal niet zonder enige overlast voor de omgeving, maar deze zal zo veel mogelijk worden beperkt..

Voor het standpunt van reclamante ten aanzien van stikstof wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 12 van reclamante 2.

49. [REDACTED] ontvangen op 6 november 2023 (zaaknummer 118221-2023)

1. De wijziging van kantoor- naar woontoren moet de gemeente niet acceptabel vinden, gelet op de negatieve invloed op het woongenot van omwonenden voor wat betreft privacy.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 2 van reclamant 48.

2. Er is geen rekening gehouden met het effect van slagschaduw.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 15 van reclamante 2.

3. Er wordt overlast verwacht vanwege de bouwperiode en verkeers- en parkeeroverlast na realisatie.

Reactie:

Ten aanzien van verwachte hinder tijdens de bouwperiode wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 3 van reclamant 48.

Ten aanzien van verwachte verkeer- en parkeeroverlast na realisatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdelen 10 en 16 van reclamante 2.

4. De Aeries-berekening moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 12 van reclamante 2.

50. [REDACTED], ontvangen op 6 november 2023 (zaaknummer 117813-2023)

1. Reclamante vindt dat slagschaduw getoetst moet worden aan de Activiteitenregeling milieubeheer en dat de belemmering van de opbrengst van de 180 zonnepanelen die de VvE wil plaatsen moet worden meegenomen in de afweging over hoogte en omvang van het torengedouw en hoe dan de VvE aan de verduurzamingsopgave moet voldoen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 15 van reclamante 2.

2. Het is volgens reclamante niet correct dat de gemeente van plan is het oorspronkelijke bestemmingsplan te wijzigen voor een woontoren die vele lagen hoger is dan de kantoorstoren. Bij de besluitvorming moet ook worden gekeken naar het effect dat de woontoren heeft op de rest van de buurt.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 2 van reclamant 48.

3. Er is een sinds 2016 braakliggend terrein aan de Maria Theresialaan dat zich volgens reclamante goed zou lenen voor een wooncomplex van 3 of 4 lagen. Moet er rekening mee worden gehouden dat daar ook een woontoren van 20 verdiepingen komt? Er moet een plan komen waarbij alle plekken in het Vrijveld worden meegenomen met de effecten die dat gezamenlijk heeft op de buurt.

Reactie:

De gemeente is gehouden een besluit te nemen op het ingekomen verzoek. Daarbij zijn het al dan niet bestaan van – theoretische – ontwikkelmogelijkheden op andere locaties geen onderdeel van de afweging. Gelet op de al bestaande planologische mogelijkheid van de realisatie van een gebouw van deze omvang, het feit dat met dit initiatief wordt bijgedragen in de woningopgave van de gemeente, en er geen beletselen zijn uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij ons op het standpunt dat aan dit initiatief kan worden meegewerkt.

4. Er zal sprake zijn van een toenemende verkeersdruk door woon- en werkverkeer en van geluidoverlast op de Maria Theresialaan. Het woongenot in het gebied het Vrijveld komt onder druk te staan.

Reactie:

Ten aanzien van verwachte verkeer- en parkeeroverlast na realisatie wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdelen 10 en 16 van reclamante 2.

5. Op de informatieavond is aangegeven dat toekomstige bewoners van de Roertoren niet verplicht zijn om in de parkeergarage te parkeren, terwijl bij de bouw van het Stationspark in 2010 is bepaald dat niemand van de 3 complexen (kantoortoren, Meander en Villa Vrijstaete) een bewonersonthefving zou ontvangen. Hoe wil de gemeente dit probleem oplossen zodat de parkeerdruk in de wijk voor de huidige bewoners niet verhoogd wordt.

Reactie:

Net zoals bij de Meander het geval is, zullen alle bewoners/huurders van de Roertoren verplicht worden een parkeerplaats in de parkeergarage af te nemen.

**51. [REDACTED] ontvangen op 6 november 2023
(zaaknummer 117693-2023)**

1. De bezonningsstudie is gebrekkig, want er is niet uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden: er mag met maximaal 15% worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Aldus wordt een bouwwerk van maximaal 78 meter hoogte mogelijk. Ook kunnen er ondergeschikte bouwdelen en installaties op het dak worden gerealiseerd, daarmee is in het onderzoek geen rekening gehouden.

Reactie:

De maximale bouwhoogte en de formulering van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is gelijk aan de bepalingen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld. De ondergeschikte bouwdelen en installaties hebben geen noemenswaardige invloed op de uitkomsten van de onderzoeken nu het een eventuele afwijking van 1,5 % betreft ten opzichte van een bouwhoogte van 68 meter.

De algemene afwijkingsmogelijkheid van 15% is standaard opgenomen in alle bestemmingsplannen van de gemeente Roermond. Gelet op het beoogde bouwplan – waarin geen gebruik wordt gemaakt van deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid – en het feit dat onwenselijk is dat van een dergelijke

afwijkingsmogelijkheid alsnog gebruik wordt gemaakt, zal deze bepaling uit de planregels worden geschrapt.

2. Onderzocht moet worden of hetgeen in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat het vorige bestemmingsplan in vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden voorzag, doet daar niet aan af.

Reactie:

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Roertoren is uitgebreid onderzocht of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het resultaat daarvan is in de toelichting inclusief de bijlagen opgenomen. Daaruit volgt dat er geen sprake is van nieuwe inzichten of gewijzigd beleid of anderszins gewijzigde omstandigheden waaruit zou moeten worden geconcludeerd dat de bouwmogelijkheden die worden mogelijk gemaakt – anders dan in het vorige bestemmingsplan – nu niet (meer) in overeenstemming zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het is juist dat de bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan niet zijn benut. En dat daarom niet valt uit te sluiten dat de bouwmogelijkheden in het voorliggende plan feitelijk zullen leiden tot vermindering van zonlichttoetreding, beperking van de privacy en aantasting van het uitzicht. Uit de door reclamant aangehaalde uitspraak (ECLI:NL:RVS:2019:3191) volgt echter geenszins dat dit op zichzelf zou betekenen dat dit onaanvaardbaar is.

In het voorliggende plan is de footprint van de Roertoren kleiner dan in het vorige bestemmingsplan. Er is daarmee sprake van een slankere toren, en als gevolg daarvan een verbetering voor wat betreft de aspecten zonlichttoetreding en aantasting van uitzicht ten opzichte van de huidige planologische situatie.

3. De voorwaardelijke verplichting van artikel 3.2.4 van de planregels ten aanzien van windhinder is niet uitvoerbaar. In het windhinderonderzoek wordt verwezen naar een rapport van 7 oktober 2022 dat niet als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. In het onderzoek van bijlage 12 wordt verwezen naar te nemen maatregelen die verder niet beschreven worden waardoor niet nagegaan kan worden welke maatregelen uitgevoerd moeten worden en of deze planologisch geborgd zijn, hetgeen wel noodzakelijk is. In het windhinderonderzoek is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden (binnenplanse afwijkingsmogelijkheden).

Reactie:

Het rapport van 7 oktober 2022 is aan reclamant toegezonden. Ter verduidelijking is het windhinderonderzoek geactualiseerd. In deze geactualiseerde versie zijn de resultaten uit het onderzoek van 7 oktober 2022 en uit het onderzoek van 4 april 2023 meegenomen. Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Vooropgesteld wordt dat er geen formele landelijke norm is voor windhinder en windgevaar. Uit het uitgevoerde onderzoek naar windhinder volgt dat er geen sprake zal zijn van windgevaar en dat er voor de bewoners/gebruikers van de toren, maar ook voor bijvoorbeeld voetgangers, sprake is van een acceptabel windklimaat. De maatregelen die zijn opgenomen in het onderzoek zijn verduidelijkt in bijlage 19. De voorwaardelijke verplichting is zodanig aangepast dat de maatregelen hiermee geborgd zijn.

4. Er is sprake van strijd met de provinciale omgevingsverordening Limburg omdat in de toelichting niet is ingegaan op de voorwaarden in sub b, d en e van artikel 2.4.2. Een behoefteonderzoek ontbreekt en de locatie-analyse maakt geen deel uit van de bij het bestemmingsplan behorende stukken. In de toelichting is niet aangegeven hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van de woningen komt te vervallen als binnen vijf jaar na vaststelling van het plan de woningen niet zijn gerealiseerd, en dit is ook niet geborgd in een voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

Door reclamant is aangegeven dat in de toelichting op het bestemmingsplan niet ingegaan is op artikel 2.4.2. sub b, d en e van de provinciale Omgevingsverordening Limburg. In artikel 2.4.2. sub b is vermeld dat in de toelichting wordt beschreven dat er sprake is van behoefte in kwantiteit en kwaliteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in het regionaal beleid en de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebreid ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van het plan. De kwantitatieve onderbouwing is gebaseerd op de provinciale huishoudenprognose van september 2021. De kwalitatieve onderbouwing is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Etil/Companen uit 2018. Recenter onderzoek geeft in kwantitatieve als kwalitatieve zin bevestiging. In november 2023 zijn de provinciale huishoudenprognoses geactualiseerd door Etil, welke laten zien dat er ten opzichte van de huishoudenprognose uit september 2021 nog een iets grotere kwantitatieve behoefte bestaat. In het in opdracht van de provincie door STEC uitgevoerde "Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg" van oktober 2022 wordt aangegeven dat er een aanzienlijke regionale behoefte bestaat aan appartementen in het middenhuursegment voor de periode 2022 tot en met 2030.

In artikel 2.4.2. sub d van de verordening is daarnaast vermeld dat in de toelichting is beschreven dat het plan moet zijn opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. Het plan is opgenomen in de Provinciale Capaciteitsmonitor Limburg, de monitor voor woningbouwplannen van de Provincie Limburg.

In artikel 2.4.2. sub e van de verordening is tevens vermeld dat in de toelichting wordt beschreven dat de realisatie van de woningen beoogd dient te zijn binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en dat als deze termijn niet wordt gehaald, een heroverweging plaatsvindt.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op de voorziene realisatie, waarbij wordt verwezen naar de met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst. Mocht realisatie niet binnen vijf jaar plaats hebben gevonden, dan zal de gemeente conform de vastgestelde Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 de functie heroverwegen op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking.

Het voorgaande is in paragraaf 4.1.2.1, 4.2.3.1 en 4.3.1.1 van de toelichting aangevuld.

Reclamant verwijst overigens naar een uitspraak van de Raad van State van 28 november 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3904) over een bestemmingsplanzaak van de gemeente Eijsden Margraten. Deze uitspraak ziet op een besluit van de Gedeputeerde Staten van 3 maart 2015. Dit is ruim voordat onderhavige instructieregel in de verordening is opgenomen. De genoemde uitspraak is derhalve hier niet van toepassing.

5. Er wordt betwijfeld of deze grootschalige ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied Roerdal. Verzocht wordt om dit nogmaals goed te onderzoeken.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 12 van reclamante 2.

6. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamante, omdat het plan voorziet in de bouw van appartementen grotendeels in het segment waar reclamante zich op richt. Er is niet deugdelijk onderzocht en aannemelijk gemaakt dat er in kwantitatief en kwalitatief opzicht behoefte is aan 110 extra woningen in het middensegment naast de al aanwezige 194 huurwoningen van reclamante. Actueel behoefte onderzoek ontbreekt. Een alternatieve oplossing zou volgens reclamante zijn dat het beoogde woonprogramma gerealiseerd wordt in een ander segment en dat in het bestemmingsplan vast te leggen.

Reactie:

Reclamant stelt dat de realisatie van appartementen in het middenhuursegment in onderhavig plan een negatief effect kan hebben op de vraag naar de woningen van reclamant. Het al dan niet ontstaan van concurrentie tussen woningaanbieders speelt geen rol in de overwegingen met betrekking tot het bestemmingsplan.

Er wordt nogmaals ingegaan op de actuele regionale behoefte, zoals aangegeven onder zienswijze-onderdeel 4 van reclamant. Hierbij wordt dan ook verwezen zienswijze-onderdeel 4 van reclamant 51.

51.a [REDACTED], ontvangen op 12 januari 2024 (zaaknummer 117693-2023)

Reclamant heeft een aanvullende zienswijze ingediend. Reclamant stelt dat de uitvoering en instandhouding van de maatregelen die zijn meegenomen in het windhinderonderzoek (een lamellen wand met bladvast groen en blijvende bomen en struiken met bladvast groen), in de planregels hadden moeten worden verzekerd via een voorwaardelijke verplichting.

Uit het windhinderonderzoek van 7 oktober 2022 volgt dat op de balkons van de appartementen die zich bevinden aan de zuidzijde van De Meander en uitkijken op de nieuwe ontwikkeling sprake is van kwaliteitsklasse C en D. Dit is een slecht windklimaat voor de activiteit Langdurig zitten. Reclamant vreest dat het woon- en leefklimaat van de bewoners van deze appartementen onaanvaardbaar verslechtert als gevolg van dit slechte windklimaat. Mogelijk dat er aanvullende maatregelen genomen moeten worden. De aanvullende maatregelen kunnen planologisch of civielrechtelijk middels een vaststellingsovereenkomst worden geborgd. Reclamant is graag bereid om daarover met de ontwikkelaar en/of de gemeente van gedachten te wisselen.

Reactie:

Het windhinderonderzoek is geactualiseerd (d.d. 22 maart 2024) en als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd. De specifieke maatregelen die voortvloeien uit het windhinderonderzoek van 22 maart 2024 zijn als bijlage 19 toegevoegd. Daarnaast is de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.4 hierop aangepast en zijn de maatregelen hiermee geborgd.

De betreffende balkons van de Meander zijn meegenomen in het onderzoek. Hierbij verwijzen we naar figuur 16 en 17 van dit onderzoek. Hieruit blijkt dat bij de betreffende balkons overal kwaliteitsklasse A van toepassing is, wat een goed windklimaat is voor de activiteit langdurig zitten. Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen ten aanzien van de balkons van de Meander vereist.

Door de ontwikkelaar is contact opgenomen met de reclamant om de uitkomsten van het geactualiseerde onderzoek te delen.

52. [REDACTED], ontvangen op 2 november 2023 (zaaknummer 117456-2023)

Reclamant meent dat de gemeente – door de eis te stellen dat gebruikers van het bouwwerk zelfredzaam moeten zijn – in tegenspraak handelt met het belang dat de gemeente hecht aan volledige inclusie en deelname van mensen met een beperking op alle terreinen van het maatschappelijk leven. Er moet volgens reclamant gekozen worden voor een andere bouwmassa of andere bouwwijze zodat niet gehandeld wordt in strijd met het VN-verdrag voor mensen met een beperking en met de Grondwet die discriminatie op grond van een handicap uitsluit.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 14 van reclamante 2.

53. [REDACTED] ontvangen op 30 oktober 2023 (zaaknummer 115548-2023)

1. Reclamanten maken bezwaar tegen de hoogte van het bouwwerk. Nu het een woongebouw wordt hoeft aan de oorspronkelijke hoogte niet vastgehouden te worden. Slagschaduw van de toren zal in de avond de tuin van reclamanten bereiken.

Reactie:

De maximale bouwhoogte die in bestemmingsplan Roertoren is opgenomen, is gelijk aan de maximale bouwhoogte die is opgenomen in bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 1 van reclamant 51.

Voor het aspect slagschaduw wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 15 van reclamante 2.

2. Reclamanten verzoeken een toren te ontwerpen zonder balkons, omdat de balkons in het huidige ontwerp rechtstreeks van bovenaf in de tuin en de serre van reclamanten uitzicht hebben. Het achteruitzicht van reclamanten wordt volledig gedomineerd door de Roertoren. Er wordt ook gevreesd voor geluidhinder vanaf de balkons, behorende bij de appartementen in het segment sociale huur.

Reactie:

Op grond van het Bouwbesluit is een balkon bij appartementen groter dan 50 m² verplicht. Gelet op de afstand van de woontoren tot de woning van reclamant (circa 60 meter), zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van onaanvaarde hinder of inbreuk op de privacy. Eventueel stemgeluid of overige woongeluiden is normaal en te verwachten in een stedelijke woonomgeving.

3. Reclamanten verzoeken dat een onafhankelijke instantie het ontwerp toetst op stormbestendigheid tot en met orkaankracht, gelet op de klimaatverandering.

Reactie:

Dit betreft een aspect dat geen ruimtelijke relevantie kent en in een bestemmingsplan geen relevant onderzoeksaspect betreft. Dit heeft betrekking op de constructieve veiligheid van het gebouw, dit aspect komt aan de orde bij de bouwkundige toetsing van een omgevingsvergunningaanvraag.

4. Reclamanten verzoeken dat de AERIUS calculatie opnieuw wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en op basis van de calculator die sinds 5 oktober 2023 van kracht is.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 12 van reclamante 2.

54. [REDACTED], ontvangen op 17 oktober 2023 (zaaknummer 112750-2023)

Reclamante verzoekt zodanig te bouwen dat aan de eisen van de Veiligheidsregio voldaan kan worden zonder discriminerend op te treden, want het weren van mensen met een beperking uit dit complex vindt reclamante discriminerend. Moeten huurders vertrekken als tijdens de huurperiode een beperking ontstaat, en mogen bewoners wel bezoekers ontvangen met een beperking?

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 14 van reclamante 2.

55. [REDACTED], ontvangen op 16 oktober 2023 (zaaknummer 111340-2023)

1. Reclamant stelt zich op het standpunt dat het bouwplan op deze locatie niet passend is omdat het een negatieve invloed zal hebben op zijn woongenot voor de aspecten privacy, leefbaarheid en lichtval. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zal er sprake zijn van meer geluidsoverlast. De bovenetages hebben volgens reclamant inkijk op het balkon van reclamant. Daarnaast zal de wijziging van gebruik naar wonen zorgen voor een grotere intensiteitsverhoging van de wijk dan bij de kantoorfunctie het geval zou zijn.

Reactie:

Vast staat dat het plan zal leiden tot enig verlies van het vrije uitzicht voor aangrenzende percelen. Er bestaat evenwel volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht. De omstandigheid dat appellant thans uitzicht heeft op groen, betekent dan ook niet dat daar thans geen bebouwing zou mogen komen. In het geldende bestemmingsplan (inmiddels omgevingsplan) is daarnaast al reeds woningbouw met een bouwhoogte van 68 meter mogelijk. Gelet hierop kan gesteld worden dat het mogelijk maken van een appartementencomplex met een bouwhoogte van 68 meter niet leidt tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van indiener. Wij achten het alleszins redelijk een groter gewicht toe te kennen aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan het belang van indiener bij het ongewijzigd blijven van de bestaande situatie.

Ten aanzien van gevreesde geluidsoverlast en verkeersintensiteit wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 16 van reclamante 2.

2. Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid omdat de verkeersintensiteit zal toenemen en de impact van het plan qua verkeer is volgens reclamant onvoldoende onderzocht. Reclamant vermoedt dat er sprake zal zijn van toename van verkeerslawaaai ter plaatse van zijn woning.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 16 van reclamante 2.

3. Reclamant is niet tevreden over de manier van communicatie door de gemeente en hij had graag eerder betrokken willen worden bij de plannen.

Reactie:

Een uitgebreid omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Hiervan is het verslag opgenomen in bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Naast de verschillende overleggen die hebben plaatsgevonden met de buurtvereniging in de periode vanaf 2010, hebben er tevens meerdere informatieavonden plaatsgevonden. Daarnaast wordt verwezen naar de reactie op zienswijze-onderdeel 1 van reclamant 1.

56. [REDACTED] ontvangen op 16 oktober 2023 (zaaknummer 110766-2023)

Reclamant spreekt zijn steun uit voor het project Roertoren.

Reactie:

Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

57. [REDACTED] ontvangen op 13 oktober 2023 (zaaknummer 110411-2023)

Reclamanten vinden de AERIUS berekening zoals opgenomen in bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan niet deugdelijk, omdat de opgenomen uren die per materieel inzichtelijk worden gemaakt, niet toereikend en niet realistisch zouden zijn om de Roertoren te realiseren.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze-onderdeel 12 van reclamante 2.

58. [REDACTED] ontvangen op 13 oktober 2023 (zaaknummer 109792-2023)

1. Reclamant vraagt zich af of – nu een bestemmingsplan in principe elke tien jaar moet worden geactualiseerd – het plan Roertoren het gevolg is van een actualisatie, en of – nu er ophef is rond de huidige plannen – een nieuw bestemmingsplan wordt overwogen.

Reactie:

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen per 1 juli 2018, zijn gemeenten niet langer verplicht om bestemmingsplannen binnen de periode van 10 jaar opnieuw vast te stellen. Het plan Roertoren is aldus geen gevolg van een actualisatie, maar een gevolg van een concrete aanvraag.

2. Voor zover er een vraag is naar (huur-) woningen, is de vraag of die juist op deze plek gerealiseerd moeten worden. In de Planvoorraadlijst Roermond en in de ontwerp structuurvisie Wonen Midden-Limburg komt de locatie niet voor. Er is een andere locatie aan de Spoorlaan Noord waar eenzelfde aantal woningen gerealiseerd kan worden.

Reactie:

Op de vastgestelde planlijst van de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 is de Roertoren opgenomen. Deze lijst is door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast is het plan regionaal afgestemd. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze onderdeel 4 van reclamante 51.

3. Volgens reclamant is de locatie niet geschikt: deze ligt te dicht bij het beschermd stadsgezicht.

Reactie:

Er is al sinds 2011 een rechtstreekse planologische bouwtitel voor een bouwwerk van deze bouwhoogte. Destijds is de aanvaardbaarheid van deze locatie voor een bouwwerk van deze omvang al getoetst en akkoord bevonden. Tot op heden zijn er geen gewijzigde inzichten geweest die ertoe hebben geleid dat de planologische mogelijkheden – voor zover het gaat om stedenbouwkundige uitgangspunten - niet meer wenselijk zijn.

4. Het plan voor de Roertoren houdt geen rekening met de oostelijke verbinding naar het station en de binnenstad.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze onderdeel 7 van reclamante 2.

5. Er is volgens reclamant voor het ontwerp van de Roertoren niet gezocht naar een opmerkelijke vorm, bijzondere kleurstelling, bijzonder materiaalgebruik of aantrekkelijke onderscheiding van de woonlagen.

Reactie:

Het ontwerp is beoordeeld op stedenbouwkundige kwaliteit en is positief beoordeeld door de commissie Beeldkwaliteit. Dat neemt niet weg dat niet iedereen de uiterlijke verschijningsvorm zal kunnen waarderen. Dat is een gegeven bij praktisch elk bouwwerk, maar op zichzelf geen reden om geen medewerking te verlenen aan het initiatief.

59. [REDACTED], ontvangen op 9 oktober 2023 (zaaknummer 106932-2023)

1. Reclamanten vinden dat de Roertoren niet op de beoogde locatie hoort en denken dat het rooskleuriger ingetekend is dan dat in de praktijk mogelijk is. Reclamanten doen suggesties voor alternatieven.

Reactie:

Een animatie is uiteraard geen foto van de werkelijkheid, deze is er immers nog niet, maar voor zover reclamante met deze stelling meent dat een onjuist beeld wordt geschetst, is dat niet het geval. Er bestaat sinds december 2011 een rechtstreekse planologische titel voor de realisatie van een bouwwerk van maximaal 68 meter hoog. Deze mogelijkheid is als bestaande situatie in het bestemmingsplan Vrijveld Lommerveld opgenomen omdat de vrijstelling die in 2010 was verleend voor de toren, onherroepelijk was geworden.

Het nu voorliggende plan voorziet in een vergelijkbare bouwhoogte maar heeft een kleinere footprint en oogt daardoor ranker. Door het verkleinen van de footprint van de toren ten opzichte van de planologisch al mogelijke situatie, is er meer ruimte aanwezig voor een groene inrichting van de gronden rondom de toren.

2. Volgens reclamanten willen bedrijven zich niet vestigen op zo'n druk verkeerspunt met weinig parkeergelegenheid. Bovendien liggen diverse bedrijfspanden in de nabijheid en in Roermond leeg.

Reactie:

De mogelijke invulling van de onderste 3 bouwlagen is flexibel, daarmee kan flexibel worden ingespeeld op de toekomstige behoefte aan ruimte voor dienstverlening, kantoren of – met binnenplanse afwijkingsvergunning – bepaalde vormen van maatschappelijke voorzieningen. Juist deze combinatie met ook wonen, maakt het een integraal concept. De locatie is juist praktisch vanwege de nabijheid van openbaar vervoer en ook parkeergelegenheid.

3. De naastgelegen parkeergarage is voor een groot deel al verhuurd aan bewoners van bovenliggende appartementen.

Reactie:

De parkeergarage Stationspark heeft – naast de verhuurde plaatsen aan bewoners van de Meander – nog ruim voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte vanwege de Roertoren. Destijds is in de parkeergarage rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het te realiseren kantorencomplex, welke behoefte veel groter is dan de behoefte nu vanwege de woontoren. Daarnaast wordt nog verwezen naar de reactie op zienswijze onderdeel 10 van reclamante 2.

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan Roertoren:

Regels:

- De definitie 'Maatschappelijke voorzieningen' in artikel 1.37 wordt gewijzigd: '(Voorzieningen ten behoeve van) begeleid en/of beschermd wonen, of opvang, vallen niet onder deze definitie, evenals voorzieningen die gebruik mogelijk maken voor functies die beschreven zijn in de definitie van een 'zeer kwetsbaar gebouw'.'
- In artikel 1.54 is het begrip 'zeer kwetsbaar gebouw' gewijzigd naar: "Basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen."
- In artikel 3.3 Nadere eisen is lid i geschrapt en zijn de leden j tot en met k vernummerd;
- Artikel 3.2.4 is als volgt gewijzigd:

"3.2.4 Voorwaardelijke verplichting windklimaat

Het bouwen en het in gebruik nemen van een woongebouw is slechts toegestaan wanneer de windhinderreducerende maatregelen zoals opgenomen in bijlage 19 zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden. Dit met als doel om voor de entree van zowel het woongebouw zelf als de (hoofd)entree van de parkeergarage aan de Maria Theresialaan 12, 6042 AL Roermond, te zorgen voor minimaal een 'goed' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat bij de activiteit 'slenteren'.

a Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 wanneer:

 - a. alternatieve maatregelen gerealiseerd worden waarvan middels onderzoek aangetoond is dat hiermee aan de gestelde eisen uit artikel 3.2.4 voldaan wordt, of;
 - b. sprake is van een 'matig' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat bij de activiteit 'slenteren', voor de (hoofd)entree van de parkeergarage aan de Maria Theresialaan 12, 6042 AL Roermond, mits uit nader onderzoek blijkt dat de noodzakelijke maatregelen bezwaren met zich meebrengen met het oog op verkeerskundige, stedenbouwkundige of andere zwaarwegende belangen."
- In artikel 8.1 is sub a geschrapt en zijn de leden a tot en met g vernummerd.
- In artikel 9 is aan sub a het volgende toegevoegd: ", met uitzondering van de bouwhoogte".
- In artikel 11.2.1 is 'of het veranderen van gebruik' geschrapt.
- In artikel 11.2.2 is 'functiewijziging of' geschrapt.

Toelichting:

- In paragraaf 3.2 is de toelichting aangevuld op basis van de reactie op zienswijze nummer 2 onderdeel 5 inzake de beoogde vergroening.
- In paragraaf 4.1.2.1 4.2.3.1 en 4.3.1.1 is de toelichting aangevuld op basis van de reactie op zienswijze nummer 51 onderdeel 4 inzake de actuele regionale behoefte.
- In paragraaf 5.12 is de toelichting aangepast op basis van de reactie op zienswijze nummer 51 onderdeel 3 inzake windhinder.
- In paragraaf 6.3.2 is de tekst aangepast aan de planregels. Binnen 'woongebied' zijn maatschappelijke functies niet rechtstreeks toegestaan op de begane grond, eerste en tweede verdieping.

Verbeelding:

- Geen wijzigingen.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:

- De geactualiseerde stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage 4.
- Het geactualiseerde windhinderonderzoek van 22 maart 2024 is als bijlage 12 toegevoegd.
- Het geactualiseerde verantwoordingsdocument is als bijlage 17 toegevoegd.
- De specifieke maatregelen die voortvloeien uit het windhinderonderzoek van 22 maart 2024 zijn als bijlage 19 toegevoegd.
- Het ambitiedocument ten aanzien van de vergroening is toegevoegd als bijlage 21.