



---

Standpuntbepaling op de zienswijzen die zijn ontvangen ten aanzien van het ontwerpstedebouwkundig en beeldkwaliteitplan Roerdelta fase 1.

---

## Inleiding

Het college heeft bij besluit van 20 april 2010 besloten het ontwerpstedebouwkundig en beeldkwaliteitplan Roerdelta vrij te geven voor inspraak. Het ontwerpstedebouwkundig en beeldkwaliteitplan Roerdelta fase 1 heeft vervolgens ter inzage gelegen van 5 mei 2010 tot en met 15 juni 2010 bij Publieksvoorlichting, na voorafgaande publicatie op de Roermondpagina van 4 mei 2010.

## Zienswijzen

Tijdens de inzageperiode zijn 6 schriftelijke reacties ontvangen. Achtereenvolgens worden de ingediende zienswijzen en het standpunt daaromtrent behandeld.

## Indieners zienswijzen

Nr	Naam en adres	Inboekdatum
1.	Stichting Roerdelta Open, Deemselstraat 12, 6041 KR Roermond	8 juni 2010 (brief)
2.	H.A. Franken, Voorstad St Jacob 49, 6041 LL Roermond	9 juni 2010 (brief)
3.	H. Hawinkels en M. Vossen, Bisschop Lindanussingel 4, 6041 LV Roermond	14 juni 2010 (brief)
4.	Driessen BV, De Ster 13, 6041 LP Roermond	14 juni 2010 (brief)
5.	Muermans VastGoed Roermond BV, Oudeborgstraat 12, 6049 CT Herten	15 juni 2010 (fax)
6.	ARLO Holding bv. Molenstraat 5, 5581 JT Waalre	16 juni 2010 (brief)

## Samenvatting zienswijzen en standpuntbepaling

### 1. Stichting Roerdelta Open, Deemstelstraat 12 6041 KR Roermond

a. *Inspreker geeft aan in zijn algemeenheid tevreden te zijn het stedenbouwkundige plan. Ten aanzien van het stadspark heeft inspreker enkele opmerkingen. Het park is niet verbonden met de binnenstad, hetgeen niet uitnodigt tot een bezoek aan het park. Om een betere toegang en betere verbinding met de binnenstad te verkrijgen is het volgens inspreker wenselijk om de parkeergarage te verplaatsen in de richting van de Roer.*

#### Standpunt

In het stedenbouwkundig plan is de bebouwing in de rand van het park geconcentreerd aan de stadse oost- en noordzijde. De geprojecteerde parkeergarage maakt daar onderdeel van uit. Hij staat als het

ware in de schaduw van Brugman Keukens. Het park is hier kleinschaliger van opzet en heeft een tuinachtig karakter.

De grootste maat van het park grenst aan de Roer. Dit is een middel om de Roer 'terug te geven' aan de stad. Wie komend vanaf de Loesbleik de Ster oversteekt, overziet het hele park tot aan het Steeileiland. Het bestaat uit een ruime ligweide met losse boomgroepen.

Het verschuiven van de parkeergarage volgens de zienswijze gaat ten koste van dit wijde uitzicht. De Roer komt 'achter' de garage te liggen.

Daarnaast is er een functioneel argument. De parkeergarage ligt in het stedenbouwkundig plan dicht bij de binnenstad. Hier gaan de meeste mensen naartoe. De looplijnen zijn korter en overzichtelijker dan in de zienswijze. Hetzelfde geldt voor de looplijnen van de parkeergarage naar de ECI. Bij manifestaties zal de parkeergarage ook voor de ECI kunnen functioneren.

## **2. H.A. Franken, Voorstad St Jacob 6041 LL Roermond.**

a. *Inspreker geeft aan dat de fietsloop brug die is gepland tussen de panden Voorstad st Jacob 47 en 49 direct aan zijn garage grenst waardoor zijn privacy wordt aangetast. Inspreker verzoekt om de brug in het midden van het perceel te projecteren.*

### Standpunt

Het stedenbouwkundig plan is een globaal plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden in een civieltechnisch ontwerp. Bij het opstellen van dit ontwerp en het bepalen van de exacte locatie van de brug zal worden onderzocht of de brug enige meters verplaatst kan worden.

De fiets- voetgangersbrug die het Park Akcros met de Voorstad St. Jacob verbindt, heeft als neven doel om in fase 2 de verbinding met de Maas te maken. Er is geen noodzaak deze verbinding pal langs de gevel van pand nr. 49 te leggen en kan gerust iets naar het noorden verschoven worden. Het is wel van belang dat het eenduidig dient te zijn waar deze route zich aan de andere kant van de Voorstad St. Jacob gaat vervolgen richting de Maas.

Uiteindelijk zal bij vaststelling van het bestemmingsplan Roerdelta, de locatie van de brug worden vastgelegd door middel van een daarop toegespitste bestemming of aanduiding.

## **3. H. Hawinkels en M. Vossen, Bosschop Lindanussingel 4, 6041 LV Roermond**

a. *Inspreker geeft aan dat het wenselijk is om de parkeergarage te verplaatsen in de richting van de Roer. Voor de toekomstige parkbezoekers is het niet wenselijk een lange aan- afrit in het Akcros park aan te leggen.*

### Standpunt

Zie het standpunt onder 1.

## **4. Driessen BV, De Ster 13 6041 LP Roermond**

a. *Inspreker geeft aan dat er bezwaar bestaat tegen de fasering van de herontwikkeling van het Roerdeltagebied in een tweetal afzonderlijke planfasen die in afzonderlijke deelplannen worden uitgewerkt en vastgelegd. Voor deze opsplitsing bestaat volgens inspreker geen deugdelijke argumenten en doet de splitsing afbreuk aan de gedachte van een integrale herontwikkeling van het totale Roerdeltagebied.*

### Standpunt

Het faseren van het gebied Roerdelta in twee fasen is een bewuste keuze. Fase 1 wordt nu uitgewerkt omdat in deze fase een groot deel van het eigendom gelegen is bij de gemeente of Roerdelta BV en dus beschikbaar is voor de realisering van de geplande bebouwing. In fase 2 ligt een aantal bedrijven welke gronden in erfpacht hebben van de gemeente en waarvan deze erfpacht niet eerder dan in 2018 afloopt, ontwikkeling en realisatie op dit moment is dus nog niet mogelijk.

Bovendien maken gewijzigde marktomstandigheden het noodzakelijk dat het uit 2001 daterende Masterplan wordt aangepast. Het op grond van het Masterplan beoogde woningbouwprogramma is dermate groot van omvang, dat uitvoering daarvan een omvangrijke periode zal beslaan. Bovendien is het programma weinig gedifferentieerd en weinig marktconform. Deze periode is zo omvangrijk dat op dit moment nog niet kan worden gekomen tot een sluitende exploitatie. Binnen stad en regio is sprake van een omvangrijk planaanbod aan woningen/appartementen, waardoor het hiervoor genoemde risico wordt versterkt.

Dit probleem kan worden opgelost door een sterke fasering van de uitvoering van het project, waarbij tevens is gekeken naar het aanbrengen van een verregaande differentiatie in het woningbouwprogramma. Per fase zal de economische uitvoerbaarheid en de woningbehoefte opnieuw worden bekeken.

Verder maakt de herontwikkeling van het ECI complex tot een cultuurfabriek het noodzakelijk dat het rondom dat complex liggende gebied ook wordt gerealiseerd. Gezien de ligging van dit complex is het derhalve logisch dat dit gedeelte van het gebied Roerdelta als eerste fase in uitvoering wordt genomen.

Uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling Roerdelta vormt het Masterplan 2001. Dit stedenbouwkundige plan betreft voor fase 1 een verdere uitdieping van de mogelijkheden en een uitwerking op perceelsniveau. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan voor fase 2 is op dit moment nog niet aan de orde, gelet op het ontbreken van economische uitvoerbaarheid en de planning op langere termijn. Voor fase 2 zal dit Masterplan te zijner tijd eveneens het uitgangspunt zijn voor een nadere uitwerking. Het doet dus geen afbreuk aan een integrale herontwikkeling maar het getuigt van een zorgvuldige afweging in de stedelijke herontwikkeling. Gedurende de ontwikkeling van fase 1 zal gestart worden met de planvorming voor fase 2.

*b. Inhoudelijk heeft inspreker bezwaar tegen de voorziene loopbrug over de Roer ter hoogte van pand Voorstad St Jacob 49.*

### Standpunt

De fiets- voetgangersbrug die het Park Akcros met de Voorstad St. Jacob verbindt, heeft als neven-doel om in fase 2 de verbinding met de Maas te maken. Dit was al zo gepland in het masterplan uit 2001. Het is van belang dat het eenduidig dient te zijn waar deze route zich aan de andere kant van de Voorstad St. Jacob gaat vervolgen richting de Maas. Dit zal in de nadere civieltechnische inrichting uitgewerkt worden.

*c. In de diverse tekeningen worden in het havenwater elementen ingetekend die thans niet aanwezig zijn. Indien het de bedoeling mocht zijn om daarmee alvast een voorschot te nemen op beoogde maatregelen in fase 2 dan wil inspreker hiertegen reeds zijn bezwaren uiten.*

### Standpunt

Het is niet duidelijk wat door de inspreker met de elementen wordt bedoeld. Het voorliggende plan heeft betrekking op fase 1 en gaat niet in op fase 2. Het havenwater maakt geen onderdeel uit van fase 1. Eventuele aanwezige elementen in het omliggende gebied komen uit de luchtfoto of de kadastrale onderlegger en hebben geen gevolgen voor een eventuele ontwikkeling van dit gebied.

d. *Als gevolg van het exploitatietekort in de eerste fase van het plan Roerdelta zou instemming met het plan volgens inspreker in wezen betekenen dat realisatie van planfase 2 onvermijdelijk is, ervan uitgaande dat gestreefd wordt naar een renderende grondexploitatie. Het feit dat fase 2 op financiële gronden tot een voldongen feit wordt gepromoveerd ten koste van het belang van inspreker als exploitant van een watersportbedrijf komt onzorgvuldig voor en is volgens inspreker in strijd met hun belangen*

Standpunt

Op dit moment ligt een concrete uitwerking van fase 1 van het plangebied Roerdelta voor. Op basis van deze uitwerking is het duidelijk dat er een financieel tekort zal ontstaan. De gemeenteraad heeft in 2009 ingestemd met een gemeentelijke bijdrage in dat tekort. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van fase 1 als zelfstandig project verzekerd. Uit financieel oogpunt is er derhalve geen noodzaak om ook fase 2 in uitvoering te nemen om fase 1 financieel sluitend te maken. Instemmen met dit plan leidt dan ook geenszins tot een eventuele verkapte instemming van een plan voor fase 2. Voor plannen in fase 2 zal te zijner tijd een afzonderlijke procedure worden gevolgd, waarbij voor die fase een zelfstandige afweging wordt gemaakt wat betreft de economische uitvoerbaarheid. Net zoals fase 1 zal ook fase 2 uit financieel oogpunt als een zelfstandig project worden gerealiseerd.

e. *Kennelijk is er reeds een duidelijk visie met betrekking tot fase 2 aangezien in het vlekkenplan van de gebiedsontwikkeling Midden Limburg wordt gesproken over de realisatie van Roerdelta fase 2.*

Standpunt:

Hetgeen staat verwoord in het Vlekkenplan 'Maas en Meer' volgt uit de structuurvisie Roermond en het Masterplan Roerdelta. Een nadere uitwerking of visie van het gebied Roerdelta fase 2 is nog niet bekend.

f. *Inspreker merkt op dat dit plan niet op slechts ondergeschikte wijze afwijkt van het masterplan Roerdelta, dat na intensief overleg met bewoners en overige belanghebbenden werd vastgesteld. Inspreker vraagt zich af waarom bij de vaststelling van dit plan geen betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden is geweest. Inspreker beschouwd deze handelswijze als een zuivere demonstratie van bestuurlijk onzorgvuldig handelen.*

Standpunt:

Het voorliggende plan is aan de klankbordgroep Roerdelta voorgelegd. De klankbordgroep bestaat uit direct belanghebbenden in het gebied Roerdelta fase 1. De ter inzagelegging welke nu heeft plaatsgevonden is juist bedoeld om andere betrokkenen en omwonenden van het plan kennis te laten nemen en de mogelijkheid te bieden om te reageren. De voorbereiding van dit plan is aldus zorgvuldig te noemen.

## **5. Muermans Vast Goed Roermond BV, Oude Borgstraat 12, 6049 CT Herten**

a. *Inspreker geeft aan dat er geen ontwerp besluit ter inzage heeft gelegen. Evenmin heeft inspreker een persoonlijke kennisgeving ontvangen.*

Standpunt:

Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de voorgeschreven wettelijke procedure doorlopen. Er zal worden gestart met een terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerp kan via de website

[www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl) geraadpleegd worden. Kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats via de Gemeentepagina in de Trompetter en op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl). Belanghebbenden ontvangen geen afzonderlijke kennisgeving.

**b.** *Inspreker is van mening dat onvoldoende stukken ter inzage zijn gelegd om het ontwerp stedenbouwkundig plan te kunnen beoordelen. Inspreker wijst in dit kader naar artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening.*

Standpunt:

Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan dat ter inzage heeft gelegen is geen plan in het kader van de Wro. Het plan hoeft dan ook niet aan de wettelijke eisen van de Wro te voldoen. Op korte termijn zal de ruimtelijke procedure voor het gebied Roerdelta fase 1, te weten een bestemmingsplanprocedure, worden opgestart. In het kader van deze procedure zullen alle stukken, welke noodzakelijk zijn ter onderbouwing van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 behoren, ter inzage worden gelegd.

**c.** *Naar de mening van inspreker ontbreekt een deugdelijke financiële onderbouwing, welke voor inspreker noodzakelijk zou zijn om te kunnen beoordelen of het stedenbouwkundig plan haalbaar is.*

Standpunt:

Het betreft hier een stedenbouwkundig plan. Dit plan geeft de wenselijke stedenbouwkundig situatie aan. Uit een stedenbouwkundig plan vloeien nog geen rechtstreeks bindende rechten en plichten voort voor burgers of andere betrokkenen. Deze rechten en plichten vloeien voort uit het ruimtelijke instrumentarium (het bestemmingsplan). In het kader van het bestemmingsplan zal ook de economische uitvoerbaarheid aangetoond dienen te worden. Voor de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de bestemmingsplanprocedure.

**d.** *Volgens inspreker is niet of onvoldoende gemotiveerd waarom zijn object in het kader van het thans voorliggende plan niet gehandhaafd zou kunnen blijven. Tevens is inspreker niet benaderd om deel te nemen aan het vooroverleg met betrekking tot het stedenbouwkundig plan.*

Standpunt:

In het stedenbouwkundig plan staat onder hoofdstuk 1.2 de afwijking ten opzichte van het masterplan duidelijk aangegeven. Hieronder zullen we dit nogmaals kort herhalen.

De invulling van de Lindanussingel is veranderd van grote geschakelde hoven (met appartementen) naar stevige bouwblokken die tussen de groene scheggen liggen (met grondgebonden woningen). Binnen dit nieuwe concept valt het eigendom (de industriële loods) van inspreker niet meer dusdanig in te passen dat deze meedoet met de andere massa's. Daar waar het pand van inspreker in het masterplan nog deel uitmaakte van de grote volumes, die gezamenlijk de hoven vormden, zou het pand nu een breuk veroorzaken in het strakke ritme van bouwblokken en scheggen. Het zou betekenen dat een bouwblok doormidden wordt gesneden.

**e.** *Inspreker verzoekt de gemeente alle bescheiden aan hem te doen verstrekken welke betrekking hebben op het stedenbouwkundig plan, te rekenen vanaf de totstandkoming van het masterplan 2001 tot heden. Inspreker vraagt daarnaast om een financiële onderbouwing en het ontwerpbesluit.*

Standpunt:

Zoals aangegeven onder punt 5a horen de gevraagde gegevens bij de toelichting op het bestemmingsplan. Een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting op het

bestemmingsplan inclusief onderzoeken en een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid worden met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan daarop worden gereageerd.

## **6. ARLO Holding BV, Molenstraat 5, 5581 JT Waalre**

*a. Inspreker geeft aan niet te kunnen beoordelen of het voorliggende plan overeenkomt met de door hem gemaakte afspraken met de huidige eigenaar. Uitgangspunt voor eigenaar is de overeenkomst d.d. 15 oktober 1997. Conform deze overeenkomst dient het perceel bouwrijp en schoon opgeleverd te worden. Inspreker verzoekt om inzage van milieुरapportages.*

### Standpunt:

Privaatrechtelijke afspraken die bestaan tussen partijen maken geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging die de gemeente maakt. Het voorliggende plan betreft een stedenbouwkundige visie en een beeldkwaliteitplan. In dit plan wordt de toekomstig meest gewenste stedenbouwkundige situatie geschetst, alsmede de gewenste beeldkwaliteit. Het plan gaat niet in op en houdt geen rekening met privaatrechtelijke overeenkomsten.

*Inspreker wil graag rechtstreeks met de gemeente een overeenkomst sluiten met als doel om het perceel op het Steeleiland te kunnen ontwikkelen.*

### Standpunt:

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst met Roerdelta BV voor de ontwikkeling van Roerdelta Fase 1. Deze overeenkomst impliceert de samenwerking tussen Roerdelta en de gemeente voor de ontwikkeling van het gebied Roerdelta fase 1. Het is niet zonder meer mogelijk met andere partijen over hetzelfde gebied overeenkomsten aan te gaan. Indien inspreker overeenkomsten heeft met Roerdelta dient zij deze partij hierop aan te spreken. De gemeente heeft geen enkele betrokkenheid bij deze overeenkomst.

## **Conclusie**

De ingediende zienswijzen 1 t/m 5 zijn tijdig kenbaar gemaakt en voorzien van een standpunt. De zienswijzen leiden niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpplan.