

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan
'Roerkade 11/11a en Roerkade
6/Koolstraat 17-19'

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roerkade 11/11a en Roerkade 6/Koolstraat 17-19' heeft van 26 augustus 2009 tot en met 6 oktober 2009 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 25 augustus 2009 in de Trompetter, de Staatscourant en op www.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. In de bijlage is aangegeven wie de indieners zijn. Alle zienswijzen zijn tijdig, binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een standpunt voorzien. Daarbij wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.

a. De plannen doen geen recht aan het historisch belang en het stadsgezicht.

Standpunt gemeente:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zeer uitgebreid gekeken naar de ligging binnen het beschermd stadsgezicht en naar het historisch karakter van de omgeving. Zo is bij het bepalen van de maximale bouwhoogte rekening gehouden met de te behouden zichtlijnen op de kathedraal (onder andere vanaf de Steenen Brug). Bovendien is aansluiting gezocht bij het straatbeeld van de Roerkade en is de kleinschalige parcellering behouden. Overigens bestonden de eerste bouwplannen van initiatiefnemer uit hogere gebouwen, maar die zijn bijgesteld in verband met de aansluiting op het straatbeeld en om een aantasting van het beschermd stadsgezicht te voorkomen.

Over het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, die met het plan heeft ingestemd. Zo is ten aanzien van de locatie Roerkade 11/11a opgemerkt dat de massa op een logische manier aansluit bij de omgeving. Ten aanzien van de locatie Roerkade 6/Koolstraat 17 is door de Rijksdienst aangegeven dat het plan voor wat betreft ritme beter aansluit bij de andere panden aan de Roerkade.

Daarnaast geldt op grond van artikel 3 van het bestemmingsplan met betrekking tot het bouwen dat voldaan moet worden aan hetgeen in de 'Atlas voor de Ruimtelijke Kwaliteitszorg' (hierna: Atlas) is opgenomen. In de Atlas worden specifieke eisen gesteld aan het bouwen binnen het beschermd stadsgezicht, om zo het historisch belang te waarborgen. Dit betekent onder andere dat gebruik moet worden gemaakt van natuurlijke kleuren en duurzame materialen.

b. De behoudenswaardige zaken die zijn vastgelegd in de quick scan van Res Nova zouden in het ontwerp-bestemmingsplan tot uitdrukking moeten komen.

Standpunt gemeente:

In het bestemmingsplan wordt in artikel 3 een koppeling gelegd met de cultuurhistorische analyse. Wijzigingen aan het beschermd stadsgezicht zijn namelijk uitsluitend toegestaan op basis van een vastgestelde cultuurhistorische analyse.

Uit de nu opgestelde cultuurhistorische analyses blijkt dat de huidige panden op zichzelf geen hoge waarde hebben en als indifferent kunnen worden aangemerkt. Er wordt wel geconcludeerd dat het ontwikkelen van de locaties een grote zorgvuldigheid vergt vanwege de historische uitstraling van de omgeving. Bij het ontwerpen van de bouwplannen zal deze zorgvuldigheid op grond van de Atlas in acht genomen moeten worden.

c. Dat de voorgenomen bebouwing veel hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bebouwing aan de Roerkade, wordt onterecht en verwerpelijk geacht voor deze plek in het beschermd stadsgezicht. Maat en schaal zou moeten aansluiten bij de historische bebouwing en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving.

Standpunt gemeente:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en daarmee de wijziging van de bouwhoogte is uitvoerig gekeken naar de relatie met de bestaande bebouwing aan de Roerkade. Zo is bij de locatie Roerkade 11 aan de zijde van de Roerkade een maximale bouwhoogte van 15,5 meter aangehouden en geldt bij de aansluiting op de hoeken een lagere maximale hoogte. Deze maximale hoogte van 11,5 meter zorgt voor een aansluiting bij de naastgelegen panden. De setback is ver teruggelegen en voegt zich daardoor niet in gevel van de Roerkade. Dat de bebouwing veel hoger is dan de gemiddelde hoogte van de bebouwing aan de Roerkade is onjuist. Zo geldt er nu aan de Roerkade een maximale goothoogte variërend van 8 tot en met 12 meter. Aan de bouwhoogte is geen grens gesteld. De hoogte komt met een dak dus hoger uit. In het voorliggende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 16,5, 15 en 11,5 meter aan de zijde van de Roerkade. Op het achterterrein van de locatie Roerkade 11 is een maximale bouwhoogte van 17 meter opgenomen. Doordat het hier de maximale bouwhoogte betreft wijkt de hoogte niet in grote mate af van de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Bovendien dient een bouwplan te voldoen aan de Atlas, waardoor bij de uitwerking van een bouwplan ook de historische omgeving van het beschermd stadsgezicht in acht genomen dient te worden.

d. Er wordt erop aangedrongen dat in de bouwregels wordt vastgelegd dat voor dak- en geveloppervlakken alleen gebruik wordt gemaakt van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen.

Standpunt gemeente:

In de toelichting op het bestemmingsplan is reeds aangegeven dat gebruik zal worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen. In verband hiermee zal geen zink worden toegepast, maar wordt een alternatief niet-uitlogend bouw materiaal gebruikt (bijvoorbeeld aluminium).

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2.

a. Een voorgenomen wijziging zal geen recht doen en voorbij gaan aan het historisch belang en het historisch stadsgezicht, zoals is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan Binnenstad, de Atlas Ruimtelijke Kwaliteit en het beschermd stadsgezicht

Standpunt gemeente:

Zie het standpunt onder 1a.

b. Het voorgenomen bestemmingsplan gaat voorbij aan de aansluiting bij de historische bebouwing en bij de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving.

Standpunt gemeente:

Zie het standpunt onder 1c.

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 3.

a. Zowel de hoogte op de locatie Roerkade 6 als de daardoor te verwachten massaliteit van de wand aan de Koolstraatzijde is structuurverstoring.

Standpunt gemeente:

De maximale hoogte ter plaatse van de locatie Roerkade 6 is hoger dan de direct naastgelegen panden. Echter gezien het gehele beeld van de Roerkade past de diversiteit in hoogte binnen het straatbeeld. Op andere locaties aan de Roerkade zijn immers reeds goothoogtes toegestaan van 12 meter, waarbij de bouwhoogte nog enkele meters hoger zal uitvallen. Hierdoor kenmerkt het straatbeeld zich door een verscheidenheid aan gebouwen van verschillende hoogtes en in diverse stijlen. Zie hiervoor ook de cultuurhistorische analyse 'Op de Key', pagina 36. Voor wat betreft de hoogte aan de Koolstraatzijde is de hoogte van de gebouwen op de hoek Luifelstraat/ Koolstraat als referentie aangehouden. Van structuurverstoring is dus geen sprake.

b. De hoogte van het pand Roerkade 4 zou leidend moeten zijn bij alle nieuwbouwplannen aan de Roerkade (niet eroverheen). Er moet dus een verdieping af bij het plan aan de Koolstraat.

Standpunt gemeente:

Op de locatie Roerkade 4 is een maximale goothoogte toegestaan van 12 meter. De bouwhoogte is niet beperkt, waardoor een hogere bouwhoogte mogelijk is. In het voorliggende plan is een bouwhoogte van 16,5 meter toegestaan, voor de goothoogte is geen regel opgenomen. Bij het bepalen van de hoogte is het complete straatbeeld van de Roerkade meegenomen en niet enkel het pand Roerkade 4. De hoogtes van beide panden wijken niet in grote mate van elkaar af. Het verlagen van de maximale hoogte wordt niet nodig geacht. In het ingediende bouwplan voor de locatie ligt de goot zelfs lager dan de goot van het pand Roerkade 4.

c. Met het bestemmingsplan worden plannen van een projectontwikkelaar gefaciliteerd ten nadele van het beschermd stadsgezicht.

Standpunt gemeente:

Het plan werkt niet ten nadele van het beschermd stadsgezicht, zie hiervoor het standpunt onder 1a. De bouwplannen zijn juist gericht op een ruimtelijk-functionele versterking van de Roerkade, waarbij de uitstraling van de hele straatwand binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht opgewaardeerd wordt ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe ontwikkelingen worden op een natuurlijke manier ingepast in de historische hoofdstructuur, zodat die structuur ook met een nieuwe invulling behouden kan blijven.

d. Er moet voorrang worden gegeven aan het historisch belang en het historische stadsgezicht.

Standpunt gemeente:

Zie hiervoor het standpunt onder 1a.

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.