Voorstel behandelwijze: A/B/C/D
raad dd: 9 S. 2022

GEMEENTE ROERMOND
Sect.: | Afd.:
Gezien dir.:
NR.:
Datum 11 MRT 2022
Behand. ambtenaar:
Kopie aan:
Opmerking:

Aan de leden van de Raad van de gemeente Roermond
Postbus 900
6040 AX Roermond

Betreft: reactie op ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Veldje
NL.IMRO.0957.BP00000319-ON01

Roermond, 10 maart 2022

Geachte leden van de Raad,

Ondergetekende is sinds kort woonachtig aan de [redacted] te Roermond, een prachtige woonplek in het mooie ruime en groene stadsdeel Maasniel.
Op 01 februari jl. publiceerde uw college een ontwerpbestemmingsplan onder nr. NL.IMRO.0957.BP00000319-ON01

Via omwonenden zijn we, als nieuwkomers, kort bijgepraat omtrent het voorliggend plan en hebben we ons volledig kunnen vinden in een gezamenlijke reactie, die u via mw. [redacted], ontvangen heeft.
Toch maak ik, nadat ik de betreffende stukken tbv het ontwerpbestemmingsplan volledig heb kunnen lezen, bij deze ook persoonlijk gebruik van het recht om een zienswijze in te dienen,.

De volgende punten wil ik met u delen tbv uw besluitvorming omtrent het voorliggende plan.
Hierbij probeer ik het ontwerpbestemmingsplan zoveel mogelijk te volgen.

Algemeen:
Woningbouw in deze tijd is van essentieel belang, met respect kijk ik dan ook naar de plannen van initiatiefnemer. Echter is het zoeken naar een balans tussen aanwas van het aantal woningen en leefklimaat m.i. onvoldoende in het plan verwoord en meegenomen.
Het plan focust éénzijdig op een 6-tal woningen en gaat voorbij aan o.a. de huidige ruimtelijk werkende indeling van de locatie.
Conclusie: woningbouw OK, maar de opzet blijkt het huidige straatbeeld volledig te verstoren. Heroverwegingen zouden tot een goed leefklimaat voor huidige én toekomstige bewoners kunnen leiden

Hoofdstuk 2.2 Besluitprofiel
Dat er sprake is van een passende bouw, draagt bij aan de uniformiteit van het straatbeeld.
Omtrent een uniforme situering, gezien vanaf de straatkant, wordt hier niets vermeld.
Passend zou zijn wanneer de woningen op eenzelfde wijze als de bestaande bouw gerealiseerd zouden worden: trottoir, voortuin, voorgevel. Hierdoor kan een ingrijpende vermindering van een ruimtelijk werkend aanzicht deels voorkomen worden.
Dit is trouwens een in vrijwel geheel Maasniel toegepast principe !
Ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen wordt éénzijdig gekeken vanuit de nieuwbouw. Het totaalplaatje voor de gehele [redacted] ontbreekt m.i. en voldoet hierdoor ook niet meer aan de regelgeving zoals door de gemeente gehanteerd.
(bij de bestaande bouw is er 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en zijn een drietal parkeerplaatsen gerealiseerd naast het huidige grasveld)



Wat dit voor de huidige situatie al betekent illustreert de afbeelding hiernaast (momentopname rond 09.15 uur op woensdag 09 maart jl.)

In de nieuwe situatie wordt in het ontwerpbestemmingsplan weliswaar aangegeven dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke normen, maar gaat men voorbij aan het feit, zoals hiervoor omschreven. Verder mag de vraag gesteld worden of de voorziene parkeerplekken op eigen terrein ook als zodanig gebruikt zullen gaan worden. Hoe breed en diep zijn deze? Tekentafelrealiteit en dagelijkse werkelijkheid kunnen aardig gaan schuren, waardoor achteraf de bewoners van een gehele straat met een moeilijk probleem geconfronteerd gaan worden.
Conclusie: een heroverweging van de situering van de voorgevels van de te bouwen woningen én en grondige herziening van het parkeerplan voor het gehele gebied [redacted] Veldje, zodat het plan hierop aangepast kan worden.

Hoofdstuk 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten
In het plan wordt, terecht, melding gemaakt van de vervanging van een loods. Zijdelings wordt opgemerkt dat er ook een grasveld aanwezig is. De huidige situatie laat een lange groenstrook en grasveld zien voorzien van een 6-tal bomen (inmiddels nog 5 !) en een mooie keurige haag, als grens met de bestaande loods. Mijns inziens komt dit overeen met wat bij het kadaster bekend is onder Roermond, sectie F 5648. (zie bijlage)
(saillant detail: eind december is, m.i. met medeweten van de gemeente die voor afvoer van kapresten heeft gezorgd, het aantal bomen reeds teruggebracht van 6 naar 5, juridisch mág een eigenaar dat uiteraard, maar past toch niet in de fase waarin het huidige plan zich bevindt: ontwerp !)
Met de conclusie, zoals op pagina 10 van het plan geformuleerd, ben ik het dan zeker ook niet eens.
Conclusie: het effect van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is niet alleen het verwijderen van een loods maar ook een aanzienlijk stuk straatbeeldbepalende groenvoorziening. Ik pleit voor een heroverweging om dit laatste terug te laten komen in het voorliggende plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader
Hoofdstuk 4 Onderzoek
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten
Omdat het hier puur om formeel-technische zaken gaat, waarbij opsteller van het ontwerpbestemmingsplan enkel aangeeft te voldoen aan alle regels, volsta ik hier met het vermelden van de zinsnede op de "Quickscan flora en fauna Het Veldje te Maasniel"

Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken, maar om vrijheid te behouden en te vergroten" (John Locke)

Voor hetgeen in hoofdstuk 3.4.7 Groenvisie en hoofdstuk 4.6 Parkeren vermeld staat, verwijs ik naar hetgeen hierover in het voorgaande betoogje staat.

Samenvattend:
Uit voorgaande mag blijken dat ik zeker niet tegen het realiseren van woningen ben, maar de realisatie vanuit een wat andere visie wil bepleiten.
Concreet komt het erop neer dat ik vanuit mijn optiek (en deze wijkt zeker niet af van hetgeen in de gezamenlijke bewonersreactie staat) wil voorstellen het huidige kadastrale perceel Roermond sectie F 5280 NIET als direct bebouwbaar te bestemmen maar deels (de lange groenstrook over de lengte van de Clauslaan) te gebruiken tbv aan te leggen trottoirs en voortuintjes en deels (het huidige gazon, tussen de loods en de parkeerplaatsen) als groenvoorziening/speelruimte voor kinderen in gebruik te nemen.
Ten behoeve van voldoende parkeerplaatsen (bewoners én bezoekers) voor de totale omgeving [redacted]/Veldje, pleit ik voor een herziening van de berekening, zoals in het ontwerpbestemmingsplan vermeld staat. Immers uit bovenstaande valt af te leiden dat dit niet strookt met hetgeen noodzakelijk geacht mag worden. Alleen in de [redacted] zou het al gaan om minimaal 13 woningen. Ten behoeve van het Veldje komen daar (exclusief het aanwezige bedrijf) nog zeker 4 woningen bij.

Uiteraard realiseer ik me terdege, dat voorgaande zienswijze tot een inperking van het aantal te realiseren woningen zal leiden, mogelijk nog 4. Het moge echter duidelijk zijn dat dit voortkomt uit een andere benaderingswijze:
Welk bebouwingspercentage is op het onderhavige gebiedje maximaal haalbaar wanneer eerst naar een gezonde en prettige leef- en woonomgeving gekeken wordt, zowel voor de huidige áls de toekomstige bewoners.

Aan u, als leden van de Raad van de gemeente Roermond, is het uiteindelijk om, inclusief de afwijkende zienswijzen en bezwaren, een gedegen besluit te nemen dat past in een Leefbaar Maasniel.
De uitnodiging om de situatie ter plekke te komen bekijken heeft u al ontvangen via de aan het begin aangehaalde bewonersbrief. Ik wil het belang hiervan nogmaals benadrukken. Wellicht ook een moment voor verder overleg met u én de initiatiefnemers van dit ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage:
Afschrift uittreksel kadastrale kaart d.d. 03 maart

Via mail i.a.a.
Fractievoorzitters Raad
Mw. [redacted] *woordvoerder bewoners*

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2067973_1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Roermond
Sectie	F
Perceel	5280

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.