gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN UW RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: **Positief advies omgevingsvergunning bouwplan Baton Rouge**
Zaaknummer: **Z2024-00001019**
Datum: **22 april 2025**

Voorgesteld besluit
Uw raad wordt voorgesteld een positief advies af te geven ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwplan Baton Rouge in Jazz City te Roermond.

Inleiding en samenvatting
Op 19 september 2024 heeft uw raad besloten een ontwerp-positief advies af te geven ten aanzien van het bouwplan Baton Rouge in Jazz City. Daarbij heeft uw raad tevens (samengevat) besloten, dat indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan zouden worden ingediend, het ontwerp-positieve advies automatisch een definitief positief advies zou worden.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 22 januari 2025 tot en met 4 maart 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Daarmee is het ontwerp-positieve advies van uw raad dus nog niet definitief geworden.

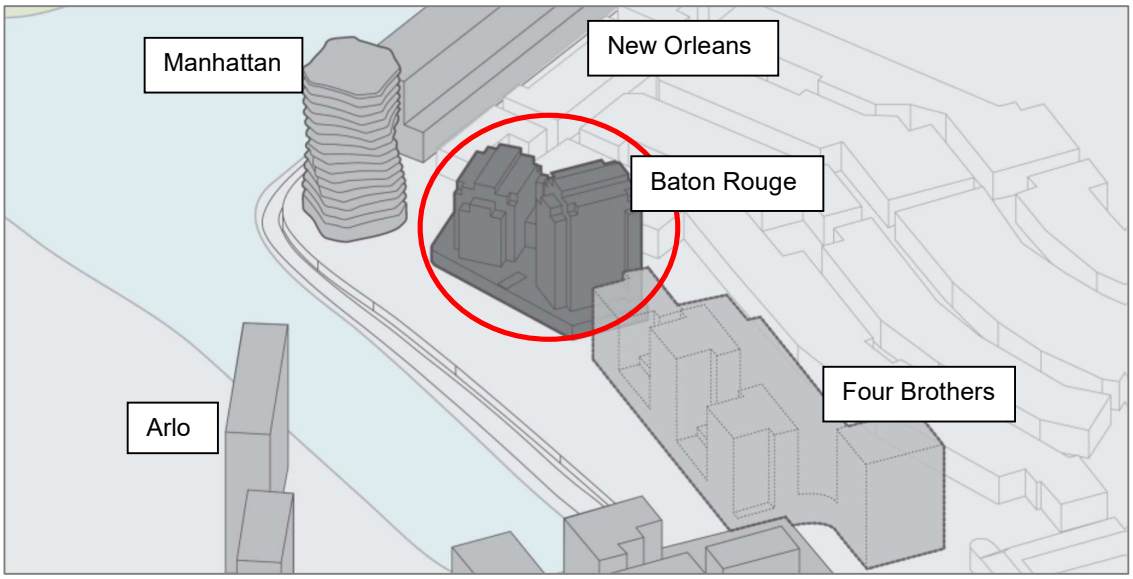
De zienswijze geeft geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning alsnog te weigeren. Daarom stellen wij u voor een (definitief) positief advies af te geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Het voorstel wordt hierna verder toegelicht.

Aanleiding
De ontwikkeling Jazz City gaat in feite al terug tot 2001 toen, in het licht van de realisatie van het Designer Outletcenter Roermond (DOR), de eerste uitgangspunten voor herbestemming van de randen van het gebied werden geformuleerd. Na het Masterplan Jazz City (2007) en de Ontwikkelingsvisie Jazz City (2012), de basis voor het in 2014 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Jazz City, startte de feitelijke realisatie van het plan in 2015. Inmiddels is het grootste deel van de uitbreiding van het DOR gerealiseerd (2017) en zijn in totaal 139 appartementen met parkeren opgeleverd in respectievelijk 2017 en 2020.

In 2017 gaf Jazz City BV aan een hotel onder te willen brengen plandeel Baton Rouge. Daartoe is ook een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Vanwege de ineenstorting van de (internationale) hotelmarkt als gevolg van de coronapandemie, werd dat plan echter onhaalbaar. De aanvraag omgevingsvergunning voor het hotel is uiteindelijk ingetrokken, waarna initiatiefnemer zich heeft beraamd op een nieuwe invulling, passend bij de aard van het gebied.

Het nieuwe Baton Rouge
Zoals aangegeven heeft initiatiefnemer, in afstemming met de omgeving en met de gemeente, een nieuw plan voor het bouwdeel Baton Rouge opgesteld. In onderstaande afbeelding is in donkergrijs en rood omlijnd de thans beoogde bouwmassa weergegeven.



Het is belangrijk dat de ontwikkeling van het gebied Jazz City, waarvan in volume nu ongeveer de helft is gerealiseerd, de komende jaren wordt afgerond. Dit is zowel in het belang van de stad, als van de bewoners en bezoekers van Jazz City. Het plan voor het nieuwe Baton Rouge voorziet hierin.

De invulling van de begane grond is niet gewijzigd ten opzichte van eerdere planvorming. Hier worden nog steeds designer outlet winkels met bijbehorende voorzieningen beoogd. Zoals in de inleiding al is aangegeven, is deze invulling al toegestaan op grond van het vigerende planologisch regime.

Op de eerste bouwlaag worden nu twee woontorens voorzien. Verdeeld over deze twee woontorens zullen 100 appartementen worden gerealiseerd: 44 appartementen in de noordelijke woontoren, en 56 appartementen in de zuidelijke woontoren. Dit wijkt iets af van de origineel beoogde indeling (respectievelijk 52 om 48), maar dit heeft ruimtelijk geen consequenties: de bouwmassa blijft gelijk.

Omgevingsplan
De locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Jazz City’, dat van rechtswege onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Waar in het vervolg van dit voorstel gesproken wordt over het omgevingsplan, wordt dus gedoeld op de bestaande planregeling die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Jazz City’.

Voor het realiseren van de woontorens is een planologisch afwijkingsbesluit noodzakelijk. Eén van de woontorens is namelijk 13,5 meter hoger dan het omgevingsplan ter plaatse toestaat. Daarnaast wordt een deel van de woningen gesitueerd op een locatie, waar volgens de huidige planologische regeling geen woningen zijn toegestaan.

De verhouding tussen het nu aangevraagde bouwplan en het omgevingsplan is reeds uitgebreid beschreven in het voorstel aan uw raad d.d. 13 augustus 2024, om een ontwerp-positief advies ten

aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor een uitgebreide toelichting op de planologische afwijkingen wordt verwezen naar het betreffende raadsvoorstel (bijlage 3).

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Om het nieuwe bouwplan voor Baton Rouge te kunnen ontwikkelen, is vanwege de afwijkingen met het omgevingsplan dus een planologisch afwijkingsbesluit nodig. In dit geval is dat een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna ook: Bopa). De aanvraag hiervoor is op 31 mei 2024 door initiatiefnemer ingediend.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder de Omgevingswet (Ow) de opvolger van het begrip ‘goede ruimtelijke ordening) is het alomvattende criterium waarop de aanvraag moet worden beoordeeld. De aanvraag valt onder de categorie van gevallen, waarvoor de raad zichzelf op 17 februari 2022 een bindend adviesrecht heeft toegekend op grond van artikel 16.15a Ow. Voordat de omgevingsvergunning voor de aangevraagde Bopa kan worden verleend, moet uw raad een positief advies ten aanzien van de aanvraag afgeven.

Er is in de aangevraagde situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de aanvraag is een onderbouwing gevoegd, waarin dit uitgebreid is onderbouwd (bijlage 3 bij dit voorstel). De afweging kan als volgt worden samengevat:
- de aangevraagde planologische afwijkingen gering zijn;
- het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is op de locatie;
- het bouwplan past binnen de volkshuisvestelijke kaders;
- de ontwikkelaar zich door middel van een anterieure overeenkomst heeft verplicht om nadere afspraken te maken over het ontwerp van de openbare ruimte.

Tot slot is het relevant om op te merken dat de nu aangevraagde Bopa als het ware een planologisch ‘basisbesluit’ betreft, op grond van artikel 12.27a Bkl (beoordelingsregel gefaseerde Bopa). Om het project te kunnen realiseren zullen nog meer omgevingsvergunningen nodig zijn, waarbij in een latere fase bijvoorbeeld een welstandsbeoordeling en bouwtechnische aan bod zullen komen.

Ook ten aanzien van bovenstaande geldt dat in het raadsvoorstel van 13 augustus 2024 een en ander al uitvoerig is toegelicht.

Omgevingsdialoog
Onder de Omgevingswet kan het voeren van een omgevingsdialoog verplicht worden gesteld voor bepaalde activiteiten, wanneer buitenplans van het omgevingsplan wordt afgeweken. Uw raad heeft de activiteiten waarbij in de gemeente Roermond een omgevingsdialoog verplicht is, op 17 februari 2022 aangewezen. Deze aanwijzing is gebaseerd op artikel 16.55 lid 7 Ow. Het betreft in de eerste plaats een indieningsvereiste. Zonder (verslag van) een omgevingsdialoog, hoeft een aanvraag bij die activiteiten niet in behandeling te worden genomen.

Voorliggende aanvraag valt onder de door uw raad aangewezen activiteiten: ‘Het toevoegen van meer dan 10 zelfstandige dan wel onzelfstandige woningen (inclusief nieuwbouw, functiewijziging of transformatie).’ Het bouwplan beoogt immers woningbouw mogelijk te maken op een andere locatie dan uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Jazz City heeft aangewezen.

Initiatiefnemer heeft een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag daarvan is bij de aanvraag opgenomen, waarmee aan de wettelijke indieningseis is voldaan. Ook inhoudelijk biedt het

verslag van de omgevingsdialoog voldoende basis voor verdere besluitvorming omtrent het plan. De belangen in de omgeving zijn voldoende in beeld gebracht.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 7 bij dit voorstel opgenomen. Het resultaat van de omgevingsdialoog is reeds uitgebreid samengevat in het raadsvoorstel van 13 augustus 2024.

Ontwerpbesluit en resultaat zienswijzenprocedure
De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 22 januari 2025 tot en met 4 maart 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

De indiener van de zienswijze vreest samengevat voor verlies aan uitzicht en privacy. Daarnaast wordt betoogd dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat tijdens de bouwfase (ook die van het nog te realiseren gebouw Four Brothers) er onvoldoende zekerheid bestaat over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers. Tot slot vreest indiener overlast (stof / geluid) als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

De indiener van de zienswijze heeft niet gereageerd op de vraag of hij open zou staan voor een gesprek met initaitiefnemer. Inhoudelijk geldt dat, zeker in vergelijking met de huidige bouwmogelijkheden op grond van het omgevingsplan, er nauwelijks sprake is van gevolgen voor het uitzicht en/of de privacy. Uit bezettingsgegevens blijkt dat de capaciteit van de parkeergarage Kazerneplein voldoende is, om in de tijdelijke situatie dat Four Brothers wordt gerealiseerd de parkeervraag als gevolg van bezoekers op te kunnen vangen. Enige invloed van bouwwerkzaamheden valt nooit uit te sluiten. Uiteraard zal tijdens de bouwfase worden getracht mogelijke overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect, en raakt niet aan de belangenafweging die ten aanzien van de omgevingsvergunning moet worden gemaakt.

De zienswijze geeft dus geen aanleiding om de aangevraagde omgevingsvergunning alsnog te weigeren. Omdat de zienswijze is gericht aan het college van burgemeester en wethouders, en niet aan uw raad, hoeft uw raad geen standpunt in te nemen op de zienswijze.

Nadat uw raad heeft besloten over het (definitieve) positieve advies, zal ons college beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning, en daarbij ook een standpunt in te nemen op de zienswijze.

Procedure
De beslissing op de aanvraag wordt door middel van toezending aan de aanvrager bekend gemaakt. Het besluit wordt ook gepubliceerd in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De indieners van de zienswijzen en andere belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen tegen het besluit bij de rechtbank Limburg.

Communicatie en participatie
De besluiten van ons college en uw raad worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Met betrekking tot het gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar het kopje ‘Omgevingsdialoog’.

Financiële gevolgen
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen en risico’s
Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing.

Historisch overzicht
In bijlage 8 is een uitgebreid overzicht van de ontwikkelingen in en rondom Jazz City opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris, de burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen
Bijlage 1 - concept raadsbesluit Ontwerp-positief advies omgevingsvergunning bouwplan Baton Rouge
Bijlage 2 - concept nota van zienswijzen
Bijlage 3 - raadsvoorstel d.d. 13 augustus 2024 ontwerp-bindend advies Baton Rouge
Bijlage 4 - onderbouwing inclusief onderzoek
Bijlage 5 - impressie stedenbouwkundige eindsituatie
Bijlage 6 - ontwikkeling ideeën Baton Rouge binnen Jazz City
Bijlage 7 - verslag omgevingsdialoog
Bijlage 8 - historisch overzicht