Nota van zienswijzen

Beslissing op aanvraag omgevingsvergunning Baton Rouge in Jazz City te Roermond

April 2025

Cluster Vergunning Toezicht en Handhaving
Gemeente Roermond

Procedure ontwerpbesluit
Op 31 mei 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwplan Baton Rouge in Jazz City te Roermond.

De besluitvorming is met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) voorbereid.

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad een ontwerp-positief advies afgegeven ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarna heeft van 22 januari 2025 tot en met 4 maart 2025 een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Elektronisch Gemeenteblad op 21 januari 2025.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.			28 februari 2025

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen inzagetermijn ingediend, en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen
Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de ontvangen zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, zijn wel bij de reactie betrokken. De zienswijze is dus in zijn geheel beschouwd.

1. , per brief d.d. 28 feruari 2025, ontvangen 28 februari.

1. *Planologisch regime*
   Door de massaliteit en hoogte van de geplande bebouwing zal indiener voortaan uitkijken op een massief bouwvolume, hetgeen de woonkwaliteit aanzienlijk vermindert. Het vrije uitzicht wordt volledig volledig ontnomen door het plan

   Reactie:
   In het ontwerpbesluit is de aangevraagde afwijking van het omgevingsplan gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat op basis van het omgevingsplan, dus zonder afwijkingsbesluit, het hoogste bouwvolume dichter bij de woning van indiener zou mogen worden gesitueerd dan nu wordt beoogd.

   Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mag het college bij de afweging van de betrokken belangen meewegen dat negatieve gevolgen van een bouwplan ook kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan.[1] Met andere woorden: onder de Wet ruimtelijke ordening / Wet algemene bepalingen mocht het college dus rekening houden met bestaande bebouwingsmogelijkheden, ook wanneer deze niet (volledig) waren gerealiseerd. Dit zal onder de Omgevingswet ten aanzien van afwijkingen van het omgevingsplan niet anders zijn. Indiener

[1] ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1285, r.o. 7.2.

wordt als gevolg van het nu aangevraagde bouwplan dus in een betere positie gebracht: er wordt een lager bouwplan gerealiseerd, dan op basis van het omgevingsplan mogelijk is.

2. *Privacy*
De geplande bebouwing maakt het mogelijk dat toekomstige bewoners rechtstreeks zicht hebben in de woning van indiener, hetgeen een ernstige inbreuk vormt op zijn privacy. Er zijn geen maatregelen genomen om inkijk te beperken.

Reactie:
Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze kan een vergelijkbare reactie worden gegeven als onder 1. Wanneer het nu aangevraagde bouwplan wordt vergeleken met de planologische gebruiksmogelijkheden ter plaatse, dan komt indiener door het bouwplan in een gunstiger positie.

3. *Parkeren*
In de EFTAL- onderbouwing van de aanvraag wordt echter aangegeven dat het autoparkeren voor de commerciële plint en het bezoekersparkeren van het woonprogramma (Baton Rouge), niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt dus niet voldaan aan artikel 14.2.1 van het bestemmingsplan. De afwijking van deze bepaling wordt niet voldoende gemotiveerd.

Door gebrek aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zal de parkeerdruk in de omliggende straten toenemen. Ten aanzien van het bezoekersparkeren van het woonprogramma wordt in de EFTAL-onderbouwing aangegeven dat dit wordt gerealiseerd in een ander deelplan (Four Brothers) en tijdelijk op het bestaande maaiveldparkeerterrein of in de parkeergarage Kazerneplein. Uit de onderbouwing blijkt echter niet dat deze parkeerplaatsen duurzaam, structureel en goed bereikbaar zullen zijn. De voorgestelde oplossing voor bezoekersparkeren is tijdelijk (maaiveldparkeerterrein en parkeergarage) en afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in een ander deelplan. De parkeerdruk in de directe omgeving kan daardoor permanent toenemen, met name als het andere deelplan vertraging oploopt of in gewijzigde vorm wordt gerealiseerd. Het is van belang dat de parkeervoorzieningen gelijktijdig met het plan (Baton Rouge) beschikbaar zijn. Er is niet voldoende gemotiveerd hoe en waarom de alternatieve parkeervoorzieningen daadwerkelijk toereikend en passend zijn.

Reactie:
In de eerste plaats geldt dat in de ontwerp-omgevingsvergunning is beschreven ten aanzien van welke onderdelen van het omgevingsplan met onderhavig besluit mag worden afgeweken. Dat betreft in dit geval de overschrijding van de maximale bouwhoogte, en de situering van de woningen in het gebied. Er wordt met het besluit dus nog geen afwijking van artikel 14.2.1 van de planregels vergund.

Tevens is in het besluit aangegeven dat 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. Maar ook het parkeeraspect (en een mogelijke afwijking van artikel 14.2.1) zal daarbij aan de orde komen.

In het kader van voorliggende aanvraag, is het wel van belang de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan te tonen.

Vooropgesteld geldt daarbij weer, dat de aangevraagde planologische afwijking gering is. De aanvraag voorziet niet in het toevoegen van meer woningen dan op grond van het planologisch regime zijn toegestaan. Reeds bij de vaststelling van het bestemmingplan ‘Jazz City’ in 2014 was voorzien in deze aantallen woningen, en de bijbehorende parkeervraag. Daarbij geldt ook, dat de inzichten omtrent de parkeervraag als gevolg van nieuwbouwwoningen de afgelopen jaren zijn gewijzigd. Het CROW, het landelijk onafhankelijk kennisinstituut voor onder andere verkeer en infrastructuur, heeft sinds zijn algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers diverse malen geactualiseerd. Op basis van de huidige inzichten, zijn ten behoeve van het resterende te ontwikkelen deel van Jazz City aanzienlijk minder parkeerplaatsen benodigd dan in 2014 was voorzien. De huidige Nota parkeernormen van de gemeente Roermond is gebaseerd op de CROW publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen’. De ETFAL-motivering bevat een uitgebreide berekening van het op basis van het huidige gemeentelijke parkeerbeleid benodigde aantal parkeerplaatsen.

Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de aangevraagde omgevingsvergunning, geldt dat in de ETFAL-motivering is aangetoond hoe de toekomstige parkeervraag zal worden opgevangen, en waar het parkeeraanbod voor zowel bewoners als bezoekers kan worden gerealiseerd. Dat betreft voorafgaand aan de beoogde bouw van Four Brothers het tijdelijke parkeerterrein aan de Maashaven (dat overigens in eigendom is van aanvrager / initiatiefnemer, en daarmee behoort tot het eigen terrein). Na realisatie van Four Brothers zal de parkeervraag van bezoekers worden opgevangen in de parkeergarage van dat toekomstige gebouw. Mocht Four Brothers onverhoopt niet tot ontwikkeling komen, dan geldt dat die locatie nu reeds ingericht is als parkeerterrein.

Voor wat betreft mogelijke parkeeroverlast tijdens de bouwfase geldt in de eerste plaats dat dit een uitvoeringsaspect betreft, dat geen relatie heeft met de vergunde eindsituatie. Daarmee mag het college dit aspect in principe niet meewegen bij de afweging omtrent de aanvraag, en mag het ook geen reden zijn om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Dat gezegd hebbende kan over mogelijke parkeeroverlast tijdens de bouwfase het volgende worden aangegeven: tijdens de bouwfase van Four Brothers zal het perceel niet beschikbaar zijn ten behoeve van bezoekersparkeren. In de ETFAL-motivering is aangegeven dat gedurende die periode gebruik kan worden gemaakt van de parkeergarage Kazerneplein. In de avonduren, wanneer de parkeervraag als gevolg van bezoekers zich voordoet, beschikt deze parkeergarage over meer dan voldoende capaciteit.

Als gevolg van onderhavige omgevingsvergunning valt dus geen onanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving te verwachten.

4. *Overlast bouwwerkzaamheden*
De bouwwerkzaamheden zullen overlast veroorzaken, waaronder geluidsoverlast en stofhinder. In de omgevingsvergunning zijn ten onrechte geen voorschriften opgenomen om deze overlast te beperken.

Reactie:
Ook voor wat betreft mogelijke overlast tijdens de bouwfase geldt dat dit een uitvoeringsaspect is, dat geen relatie heeft met de vergunde eindsituatie. Het raakt dus niet aan de belangenafweging die ten aanzien van de omgevingsvergunning moet worden gemaakt. Dat gezegd hebbende zal uiteraard tijdens de bouwfase worden getracht mogelijke overlast zo veel mogelijk te voorkomen.