gemeente **Roermond**

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Roertoren'
Zaaknummer: 80593-2021
Datum: 23 april 2024

Inleiding

- Het bestemmingsplan 'Roertoren' maakt de realisatie van een woontoren met 110 woningen en kantoor- en/of dienstverlenende functies mogelijk op de hoek van de Oranjelaan, Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord in Roermond;
- Op 12 september 2023 heeft ons college besloten het bestemmingsplan 'Roertoren' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. De commissie Ruimte is op 29 september 2023 met een commissie-informatiebrief over de start van de procedure geïnformeerd;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast is er een inloopavond georganiseerd op 3 oktober 2023;
- Er zijn 59 zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is het bestemmingsplan ambtelijk en naar aanleiding van de zienswijzen op enkele punten aangepast en aangevuld. In dit voorstel is een korte samenvatting opgenomen van de belangrijkste wijzigingen. Daarbij is tevens beschreven waarom uit deze zienswijzen onzes inziens geen reden volgt om het bestemmingsplan niet vast te stellen. De volledige reactie op de zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde concept nota van zienswijzen en wijzigingen;
- Door de op 26 januari 2010 gesloten realiseringsovereenkomst, met de daarbij horende allonge I & II gesloten respectievelijk 6 februari 2013 en 19 oktober 2023, is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd waardoor het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.

Voorstel

U wordt voorgesteld:

1. een standpunt in te nemen ten aanzien van de ingediende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Roertoren' (gewijzigd) vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen;
2. de provincie te verzoeken om het vastgestelde bestemmingsplan eerder te publiceren gelet op art 3.8 lid 4 Wro.

Ons voorstel wordt hierna verder toegelicht.

Toelichting

Planbeschrijving

Het plangebied ziet op een onbebouwd perceel op de hoek van de Oranjelaan, Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord in Roermond. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie B, nummers 5375 en 7900 met een oppervlakte van 1.880 m^2. Het plangebied is gelegen ten oosten van het stadscentrum en het spoor.

Er wordt een woontoren beoogd met op de begane grond en de eerste twee verdiepingen kantoor- en/of dienstverlenende functies en vanaf de derde tot en met de tweeëntwintigste verdieping 110 (3-kamer) huurappartementen. De onderverdeling aan huurappartementen is als volgt:
- 18 appartementen in de sociale huurklasse;
- 92 appartementen in de midden huurklasse.

Ruimtelijke afweging

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat onderhavig bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft op grond van artikel 4.3. van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht van toepassing (met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Gelet hierop volgt onderstaande planologische beoordeling.

Het geldende bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' is door uw raad vastgesteld op 15 december 2011. Binnen het geldende bestemmingsplan is op onderhavige locatie reeds de mogelijkheid opgenomen om een gebouw te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 68 meter, ten behoeve van kantoren.
Het planvoornemen is hierbinnen niet rechtstreeks toegestaan en om een ontwikkeling mogelijk te maken is de voorliggende bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Hierbij dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting op onderhavig bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders. Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden en er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Gelet op de uitgevoerde onderzoeken zal onderhavig planvoornemen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en (toekomstige) bewoners van het plangebied. Derhalve kan door middel van een bestemmingsplan dat nu ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden, conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, onderhavige ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Resultaat zienswijzeprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Roertoren' heeft – samen met het besluit vormvrije-m.e.r. en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wgh – van woensdag 27 september 2023 tot en met dinsdag 7 november 2023 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 september 2023 in het Elektronisch Gemeenteblad (nr. 406913). Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl, na bekendmaking in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wgh. Er zijn uitsluitend zienswijzen ingediend inzake het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 59 zienswijzen binnengekomen.

Als bijlage 6 bij dit voorstel is de concept nota van zienswijzen en wijzigingen opgenomen, waarin alle zienswijzen (samengevat) zijn weergegeven, en waarin een standpunt op de ingediende zienswijzen is ingenomen. Voor het volledige overzicht van alle zienswijzen en de complete weging en standpuntbepaling, verwijzen wij naar deze bijlage.
42 van de 59 indieners van de zienswijzen hebben (nagenoeg) dezelfde inhoudelijke zienswijze ingediend. In deze zienswijze komen alle omgevingsaspecten die van belang zijn bij een goede ruimtelijke ordening aan bod. De overige zienswijzen zijn individuele zienswijzen.

Op basis van de zienswijzen kan geconcludeerd worden dat de omwonenden bezwaren hebben tegen deze ontwikkeling en dat de bezwaren met name zien op de hoogte van de toren, de parkeer- en

verkeersituatie, een gebrek aan groen, het uitsluiten van een specifieke doelgroep en de effecten van de woontoren op het woongenot van de omwonenden.

De ontvangen zienswijzen geven ons inziens geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen: enige mate van vermindering van privacy is bij een herontwikkeling in stedelijk gebied nauwelijks te voorkomen, en moet in deze acceptabel worden geacht. Daarnaast mag in de huidige situatie al een toren met een maximum bouwhoogte van 68 meter hoog worden gerealiseerd en wijkt het beoogde plan niet zodanig af van de omgeving dat dit niet in verhouding staat tot de met het plan te dienen doelen. Verder zijn er ten aanzien van de verschillende omgevingsaspecten geen zwaarwegende argumenten aangevoerd, waarom er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Wij willen uw raad erop wijzen dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:1424) blijkt dat het ontbreken van draagvlak een rol mag spelen bij het besluit van uw raad ten aanzien van de vaststelling van een bestemmingsplan. Het ontbreken van draagvlak kan volgens de rechter echter geen dragend argument zijn om een plan niet vast te stellen. Voorgenoemd besluit dient gebaseerd te worden op basis van ruimtelijke argumenten. Hiervoor is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hierna wordt nog kort ingegaan op de aspecten volkshuisvesting, parkeren, veiligheid en groen.

Volkshuisvesting

De volkshuisvestelijke aspecten van deze ontwikkeling zijn getoetst aan het vigerende beleid. De behoefte aan deze 110 appartementen, waarvan 18 sociaal, is aanwezig in dit gebied van Roermond. Het plan is in februari 2022 afgestemd met de regio. Naast de 18 sociale huurappartementen bevat het plan ook 92 appartementen in de middenhuur, waarmee het plan 110 betaalbare woningen bevat (100% van het plan).

Het plan bevat daarmee een mix van betaalbare huurappartementen, waarmee ook mede vanwege de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de stedelijke voorzieningen, de woningbehoefte in de bredere regio kan worden bediend. Het nu voorliggende plan voor 110 appartementen kan daarmee vanuit volkshuisvesting voldoende worden onderbouwd.

Parkeren

De parkeervraag voor de Roertoren kan worden opgevangen in de parkeergarage Stationspark. Bij de bepaling van de omvang van de parkeergarage Stationspark is rekening gehouden met de parkeervraag voor de kantoren (circa 240 plaatsen). Het gemeentelijk deel van de garage heeft 352 parkeerplaatsen. Voor de roertoren geldt op basis van de geldende parkeernormen een parkeerbehoefte van in totaal 161 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). De bewoners van de appartementen met een auto krijgen privaatrechtelijk de verplichting opgelegd tot het afnemen van een abonnement voor een parkeerplaats in naastgelegen parkeergarage. Bezoekers zullen hun auto op een betaalde plaats in de parkeergarage moeten parkeren. Uit de bezettingscijfers blijkt dat in de parkeergarage voldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in deze vraag.
Omdat bewoners en bezoekers van bewoners gebruik kunnen maken van een bestaande parkeervoorziening (parkeergarage Stationspark), komen zij niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

Veiligheid

In het kader van het onderzoek naar externe veiligheid is vastgesteld dat het van belang is dat er geen functies worden mogelijk gemaakt waarbij er grote groepen verminderd zelfredzame personen gebruik maken van het bouwwerk. In het geval van een calamiteit zou het tijdig kunnen vluchten dan immers

een probleem kunnen vormen. Dit is een gebruikelijk aandachtspunt bij het invulling geven van bestemmingen aan gronden nabij bijvoorbeeld een spoorweg.

Praktisch betekent dit dat in het gebouw een functie die maakt dat er sprake is van een zeer kwetsbaar gebouw (zoals basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en andere functies waar groepen verminderd zelfredzame personen verblijven, die zichzelf in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet of minder goed in veiligheid kunnen brengen) niet is toegestaan. Het betekent niet dat (al dan niet tijdelijk) verminderd zelfredzame personen geen gebruik kunnen maken van het pand of hier niet kunnen (blijven) wonen. Dit is op deze wijze ook juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan onder artikel 1.54 en artikel 3.5.1 sub a.

Groen

De ontwikkelaar heeft een visie laten opstellen voor maximale vergroening van de buitenruimte rondom de Roertoren, die op basis van de zienswijzen nog is aangepast (d.d. 23 januari 2024, zie bijlage 8). Door het verkleinen van de footprint van de toren ten opzichte van de vergunde situatie is er meer ruimte aanwezig voor groen. De gronden rondom de toren worden zo veel mogelijk vergroend. Het groen in de buitenruimte zal daarnaast over de eerste 3 bouwlagen langs de gevels omhoog worden geleid. Op deze wijze verrijst de Roertoren als het ware uit het groen en wordt een gezonde leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd. Of er een koppeling kan worden gemaakt met het dak van de parkeergarage dient nog te worden onderzocht



<u>Wijzigingen bestemmingsplan (ambtelijk en naar aanleiding van zienswijzen)</u>

Hoewel de zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet vast te stellen, zijn ambtelijk en naar aanleiding van de zienswijzen wel enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Dit betreft (onder andere):

- Een actualisatie van het stikstof-onderzoek;
- Een actualisatie van het windhinder-onderzoek en het toevoegen van een overzicht van de uit te voeren maatregelen die voortvloeien uit het geactualiseerde windhinderonderzoek;
- Een aanvulling van het verantwoordingsdocument externe veiligheid;
- Een verduidelijking in de plantoelichting ten aanzien van de (volkshuisvestelijke) behoefte aan onderhavig plan;
- Een aanscherping van de voorwaardelijke verplichting in de regels inzake windhinder;

- Een aanscherping van het begrip 'zeer kwetsbaar gebouw' in de begripsomschrijving in de regels.

Geen exploitatieplan nodig

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, behalve als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Door de op 26 januari 2010 gesloten realiseringsovereenkomst, met de daarbij horende allonge I & II, gesloten respectievelijk 6 februari 2013 en 19 oktober 2023, is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Historisch overzicht

- Op 26 januari 2010 is een realiseringsovereenkomst gesloten voor de kantoorontwikkeling Stationspark met de besloten vennootschap Kantorencomplex Stationspark Roermond B.V. In 2013 is een allonge (Allonge I) op deze overeenkomst gesloten, waarin de tijdelijke bereikbaarheid van de parkeergarage Stationspark is beschreven. In september 2023 is opnieuw een allonge (Allonge II) op deze overeenkomst gesloten om de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke afspraken over de realisatie van een kantoorcomplex vast te leggen. Het gaat dan onder meer om;
    - Het programma (artikel 3);
    - Het handhaven van de bestaande plataan aan de Spoorlaan Noord (artikel 6);
    - Het borgen van de maatregelen in het kader van externe veiligheid (artikel 7)
    - Het maken van nieuwe financiële afspraken (artikel 8).
- Op 22 maart 2022 heeft ons college kennisgenomen van de stand van zaken van de mogelijke herbestemming van de kantoorlocatie Stationspark en heeft ons college ingestemd met de stedenbouwkundige kaders.
- Op 29 maart 2022 is uw raad middels een RIB geïnformeerd over de laatste stand van de mogelijke herbestemming van de kantoorlocatie Stationspark.
- Op 12 september 2023 heeft ons college besloten:
    - het besluit te nemen dat voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapport moet worden opgesteld, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en de aanmeldingsnotitie en bijbehorende stukken zes weken ter inzage te leggen;
    - het bestemmingsplan 'Roertoren' in procedure te brengen door het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Voor de overige geschiedenis van de ontwikkeling van deze locatie wordt verwezen naar bijlage 7 bij dit voorstel.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen voorzienbare financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

- Naar aanleiding van de in 2010 voor het plan gesloten vaststellingsovereenkomst tussen toenmalig ontwikkelaar Stationspark Roermond BV, de gemeente Roermond, de Buurtvereniging Vrijveld en de stichting Milieugroep Roermond heeft veelvuldig ambtelijk overleg plaatsgevonden. Hoewel de belangrijkste partij in deze overeenkomst, ontwikkelaar Stationspark Roermond BV, na een faillissement in 2014 is weggevallen, is destijds zoveel als mogelijk invulling gegeven aan deze afspraken of in de geest daarvan gehandeld.
- Ontwikkelaar heeft op 19 september 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. In een ruim gebied rondom de ontwikkeling zijn circa 360 uitnodigingen voor deze bijeenkomst verspreid. De avond is bijgewoond door circa 20 belangstellenden. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting behorende bij het bestemmingsplan gevoegd.

- Bestuurlijk is op 23 september 2022 met de buurtvereniging overleg gevoerd.
- Bestuurlijk is op 27 januari 2023 met de buurtvereniging overleg gevoerd.
- Op 3 oktober 2023 tussen 17.30 en 19.30 uur is een inloopavond voor het ontwerpbestemmingsplan 'Roertoren' georganiseerd in de Tuinzaal van het Stadhuis, Markt 31 te Roermond. Tijdens deze bijeenkomst is eenieder in de gelegenheid gesteld om vragen te kunnen stellen over het ontwerpbestemmingsplan en zijn tekeningen van het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar gesteld. Datum en tijdstip van deze avond zijn zowel opgenomen in de bewonersbrief die in de omgeving van de Roertoren is verspreid op 22 september 2023 als aangekondigd in de publicatie van de terinzagelegging in het gemeenteblad en de Staatscourant op 26 september 2023.
- Op de (gewijzigde) vaststelling en publicatie van het bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat de stukken wederom gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze beroepstermijn is het instellen van beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Ter bescherming van de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen is de niet geanonimiseerde versie van de nota van zienswijzen te raadplegen via de griffie.

Uitvoering en evaluatie
Niet van toepassing, nu het geen ontwikkeling van de gemeente Roermond betreft, maar van een externe partij.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)
Niet van toepassing, nu de organisatie zodanig is ingericht dat de advisering van ruimtelijke zaken door de afdeling VTH wordt behandeld, ook voor wat betreft de onderwerpen die vallen onder bedrijfsvoering.

Kanttekeningen en risico's
Er zijn geen voorzienbare kanttekeningen en risico's.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris, De burgemeester,

J. van Putten Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen
Bijlage 1 - Concept raadsbesluit
Bijlage 2 - Verbeelding bestemmingsplan Roertoren
Bijlage 3 - Toelichting bestemmingsplan Roertoren
Bijlage 4 - Regels bestemmingsplan Roertoren
Bijlage 5 - Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Roertoren
Bijlage 6 - Concept nota van zienswijzen en wijzigingen
Bijlage 7 - Historie alternatieve plannen voor de kantoorlocatie
Bijlage 8 - Vergroeningsvisie Roertoren