



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Roertoren

Zaaknummer: 79389-2022

Datum: 7 september 2023

Inleiding en samenvatting

- Op 22 maart 2022 heeft uw college kennisgenomen van de stand van zaken van de mogelijke herbestemming van de kantoorlocatie Stationspark en heeft uw college ingestemd met de stedenbouwkundige kaders.
- Vervolgens is ten behoeve van de herbestemming van deze locatie het bestemmingsplan 'Roertoren' opgesteld voor de realisatie van een woontoren met 110 woningen en commerciële functies.
- Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.
- Met een begeleidende notitie is tevens aangetoond dat significante negatieve effecten op het milieu zijn uitgesloten, waarmee het uitvoeren van een milieueffectrapportage (m.e.r.) niet noodzakelijk is.
- Er dient ook een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden te worden genomen inzake het aspect geluid.

Voorstel

Aan het college wordt voorgesteld:

1. een allonge te sluiten op de bestaande realiseringsovereenkomst van d.d. 26 januari 2010 en een allonge I van d.d. 6 februari 2013 voor de realisering van het project Stationspark aan de Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord te Roermond;
2. voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapport op te stellen, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen en de aanmeldingsnotitie en bijbehorende stukken zes weken ter inzage te leggen;
3. hogere grenswaarden vast te stellen, als bedoeld in (ex) artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder, conform het ontwerpbesluit;
4. het bestemmingsplan 'Roertoren' in procedure te brengen door het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen;
5. de commissie Ruimte over de stand van zaken in deze ontwikkeling te informeren met bijgaande concept commissie-informatiebrief.

Wij lichten ons voorstel hierna verder toe.

Planbeschrijving

Het plangebied omvat 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 m². 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 huurappartementen. De onderverdeling aan huurappartementen is als volgt:

- 18 appartementen in de sociale huurklasse;
- 92 appartementen in de midden huurklasse.



Historie

Algemeen

Planvorming voor deze locatie (Stationspark) in Roermond speelt al sinds het vaststellen van het masterplan voor het stationsgebied Roermond in 2003. Doel van de herontwikkeling was een kwaliteitsimpuls – minder woningen in een meer oorspronkelijk groene setting - voor een gebied met 122 verouderde sociale huurwoningen aan de oostzijde van station Roermond. In de jaren daarna zijn diverse plannen de revue gepasseerd. Door veranderende marktomstandigheden (vastgoedcrisis) werden eerdere uitgangspunten losgelaten, werd het woningbouwprogramma verhoogd en een kantoorlocatie ingepast.

Het plangebied omvatte:

- 194 huurappartementen (Meander) en een parkeergarage, opgeleverd 2012;
- 50 appartementen met parkeervoorziening aan de Tilman van Breestraat, opgeleverd 2012;
- 25 appartementen met parkeren aan de Maria Theresialaan (later gewijzigd in een gezondheidscentrum en 24 appartementen met parkeervoorziening), niet gerealiseerd;
- Kantoorcomplex met circa 20.000 m² kantoren, niet gerealiseerd.

Kantoorlocatie

In het masterplan Stationsgebied Roermond (2003) en ten tijde van de planontwikkeling voor het Stationspark in de jaren daarna, is al rekening gehouden met een mogelijkheid tot kantoorontwikkeling op deze strategische locatie, die zowel aan het station als aan uitvalswegen grenst. Ook stedenbouwkundig paste een hoogteaccent op deze locatie en in de totale stedenbouwkundige opzet van het plan voor de ontwikkeling van het Stationspark. De kantooortoren is echter nooit gerealiseerd en de kantorenmarkt in Roermond is niet zodanig dat realisatie van deze

nieuwbouwkantoren nog voor de hand ligt. Dit wordt o.a. bevestigd in het onderzoek naar de Roermondse kantorenmarkt uit 2020 (Handelingsperspectief kantoren Roermond), waarin wordt geadviseerd het aantal bestaande kantoormeters in Roermond fors terug te brengen: “De totale kantorenvorraad is fors groter dan de toekomstig gewenste kantoren-voorraad in gebruik. In totaal kan er tot en met 2030 circa 55.500 m² VVO kantooruimte onttrokken worden, om te komen tot een gezonde kantorenmarkt.”

Voor het plangebied zijn vanaf 2015 diverse ideeën ontwikkeld, van een toren met uitsluitend appartementen tot een concept met wonen en zorg (Verticale stad). De historie van de plannen voor het plangebied vindt u in bijlage 7 bij dit voorstel.

Roertoren

In het najaar van 2021 heeft ontwikkelaar aangegeven het wonen met zorgconcept los te laten en in te zetten op regulier wonen met services, die in het complex worden aangeboden en daarmee een verbindende factor vormen voor bewoners, buurt en wijk. Vervolgens is het plan voor de Roertoren gepresenteerd. In dit plan wordt uitgegaan van drie lagen (begane grond, verdieping 1 en 2) commerciële functies, passend bij de locatie in de nabijheid van een OV knooppunt en het eerdergenoemde nieuwe concept en appartementen. Voor wat betreft het stedenbouwkundig kader is een aantal varianten uitgewerkt, variërend van 18 lagen (het aantal lagen van de eerder voorziene kantoorontwikkeling) tot 22 lagen.

Uw college heeft in maart 2022 gekozen voor deze laatste variant, die weliswaar meer lagen kent (22 ten opzichte van 18), maar in hoogte nauwelijks afwijkt (68,8 meter) van de oorspronkelijke en planologisch vastgelegde hoogte van de kantoren (68 meter) en tevens aandacht gevraagd voor vergroening van de omgeving en de sociale veiligheid rond de ontwikkeling. Deze aspecten worden in de planuitwerking meegenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ‘Vrijveld Lommerveld’ is door de gemeenteraad 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.

De realisatie van het hiervoor beschreven plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Vrijveld Lommerveld’, gelet op de functies en het feit dat de situering van het gebouw iets wordt verschoven ten opzichte van het geldende bouwvlak en de hoogte afwijkt (0,8 meter). Aan het planvoornemen kan medewerking worden verleend door voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan ‘Roertoren’.

Afweging

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

De beoogde locatie betreft een inbreidingslocatie in een gemengd gebied. In de huidige situatie is reeds een toren met vrijwel dezelfde bouwhoogte mogelijk ten behoeve van kantoren. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de functie gewijzigd naar woningen en commerciële functies. Het bouwvlak wordt ook iets verschoven ten opzichte van het huidige bouwvlak, namelijk meer richting de Spoorlaan Noord en verder van de Maria Theresialaan af. Daarnaast wijkt de bouwhoogte 0,8 meter af van de huidig toegestane bouwhoogte.

Gelet op het feit dat ten noorden van het plangebied reeds een appartementencomplex met 194 appartementen (Meander) is gelegen en er meerdere woningen aanwezig zijn in de directe omgeving,

is een gebruikswijziging naar woningen op deze locatie in de binnenstad van Roermond ruimtelijk gezien passend. Gelet hierop en dat de verschuiving van het bouwvlak en de afwijking van de bouwhoogte dermate ondergeschikt is, kan geconcludeerd worden dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn. Een goed woon- en leefklimaat voor zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden wordt hiermee niet onevenredig aangetast, ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die reeds gelden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geen bezwaar tegen de situering van de nieuwbouw en het plan is op 2 augustus 2022 akkoord bevonden door de commissie Beeldkwaliteit. In het plangebied wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte op grond van de Nota Parkeernormen 2021. Ten slotte wordt in het plan aandacht besteed aan een groene inrichting van de bebouwing. Het gebied rondom de woontoren wordt ontworpen en ingericht door een landschapsontwerper. Hierbij zal er ruimschoots aandacht worden besteed aan een groene invulling van het gebied rondom de Roertoren.

Zoals reeds is aangegeven is een ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 3, 4, 5 en 6 bij dit voorstel) opgesteld waarbij in de toelichting per omgevingsaspect is geconcludeerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve worden een aantal zaken hierna nog kort belicht.

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 alle woningen in het plan in de betaalbare categorie vallen. Het plan bevat daarmee een mix van huurappartementen in verschillende prijscategorieën, 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 voorstel voor 110 appartementen kan daarmee vanuit volkshuisvesting voldoende worden onderbouwd.

Op dit moment is het de bedoeling dat in dit plan door ontwikkelaar wordt samengewerkt met Wonen Limburg Accent. Het kan zijn dat een aantal appartementen op de hoogste verdiepingen later toch wordt verkocht met als mogelijk gevolg uiteindelijk grotere en wat minder appartementen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een belangrijk aandachtspunt voor het realiseren van een woonfunctie in hoogbouw op een locatie nabij het doorgaande spoor. In de aanloop naar besluitvorming over het stedenbouwkundig kader heeft intensief overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Limburg Noord. Dit overleg heeft geleerd dat er, mede door technologische ontwikkelingen en goede voorbeelden in de regio (Venlo), onder voorwaarden toch mogelijkheden voor wonen in hoogbouw op deze markante locatie zijn. Dit betekent echter wel dat stringente voorwaarden in acht moeten worden genomen bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en daarom zijn hiervoor nadere eisen opgenomen in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn ook opgenomen in de privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaar. De Veiligheidsregio is nauw betrokken bij het plan.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is een Hogere waarde besluit benodigd. Het ontwerpbesluit hiervoor is als bijlage 9 bij dit voorstel toegevoegd. Het ontwerpbesluit daarvan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Parkeren

De parkeervraag voor het complex kan worden opgevangen in de parkeergarage Stationspark. Het gemeentelijk deel van de garage heeft 352 parkeerplaatsen. Het gaat op basis van de recente parkeernormen om maximaal 132 parkeerplaatsen (inclusief bezoekers parkeren) voor de appartementen en, afhankelijk van de aard van de invulling, om circa 20 tot 35 parkeerplaatsen voor de commerciële functies. Uiteraard kunnen bewoners niet worden verplicht een parkeerabonnement in de garage af te nemen als zij geen auto bezitten. 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.

Bij de bepaling van de omvang van de parkeergarage Stationspark is rekening gehouden met de parkeervraag voor de kantoren (circa 140 plaatsen) en met bezoekersparkeren voor de overige planonderdelen. De voor de kantoren bedoelde plaatsen zouden in de avond en in het weekend ook kunnen worden ingezet ten behoeve van bezoekersparkeren voor de binnenstad. Nu er voornamelijk woningen in plaats van kantoren worden gerealiseerd, vervalt deze mogelijkheid deels, al is de parkeervraag bij de woningen en commerciële functies minder groot dan bij de kantoren, maar komen structurele parkeeropbrengsten de exploitatie van de parkeergarage Stationspark ten goede.

Voor fietsen wordt voorzien in een gemeenschappelijke stalling, waarbij voor wat betreft de normen van de Parkeernota 2021 (0,75 fiets per kamer van een appartement) leidend zijn.

Trillingen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van een bestemmingsplan het aspect trillingen geen aandachtspunt is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook dit aspect te worden afgewogen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van richtlijnen (zoals de Stichting Bouwresearch-richtlijn (SBR)). In beginsel bleek uit onderzoek van de initiatiefnemer dat er op de bovenste 7 verdiepingen incidenteel trillingen waarneembaar zouden zijn. Op ambtelijk verzoek zijn er vervolgens door initiatiefnemer significante aanpassingen getroffen aan de bouwconstructie om de mogelijkheid op overschrijdingen van de streefwaarden te minimaliseren. Vervolgens is een nieuw onderzoek uitgevoerd naar mogelijke trillingshinder, dat in bijlage 12 aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.

Uit dit onderzoek blijkt dat nu enkel nog op de bovenste verdieping incidenteel trillingen waarneembaar zijn, namelijk maximaal 1 keer per week. Dit onderzoek hebben wij extern laten toetsen door TNO en wij komen tot de conclusie dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat middels de constructieve aanpassingen, gelet op:

- het beperkte aantal overschrijdingen (maximaal 1 per week) op de bovenste etage;
- het feit dat het om lichte overschrijdingen gaat (iets meer dan 5 procent boven de streefwaarde);
- het feit dat maatregelen niet goed zijn te treffen (vanwege forse technische risico's en hoge meerkosten);
- het gegeven dat de trillingen weliswaar niet voldoen aan de strenge streefwaarden voor nieuwbouw uit de SBR B-richtlijn, maar wel aan de soepeler streefwaarden voor bestaande situaties uit de SBR B-richtlijn.

Tevens worden de woningen gerealiseerd in een zone dichtbij het spoor, waar nu ook al oudere, meer trillingsgevoelige (weliswaar lagere) bebouwing staat waaruit geen klachten over trillingen bekend zijn.

Om de initiatiefnemer wel te verplichten om bij het bouwen van de toren de constructieve aanpassingen door te voeren die zijn voorgesteld in onderhavig onderzoek, is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wel dient te worden

opgemerkt dat, nu het gaat om relatief laagfrequente trillingen (met een grote golflengte), het niet goed mogelijk is om achteraf nog maatregelen te treffen, mochten de trillingen toch hoger zijn dan vooraf verwacht, met behulp van de constructieve aanpassingen.

Windhinder

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om onevenredige windhinder te voorkomen, ter plaatse van de entree van het woongebouw zelf als de (hoofd)entree van de parkeergarage aan de Maria Theresialaan 12, 6042 AL Roermond.

Omgevingsdialoog

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig kader heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met de buurtvereniging Vrijveld, mede naar aanleiding van de in 2010 voor het plan gesloten vaststellingsovereenkomst tussen toenmalig ontwikkelaar Stationspark Roermond BV, gemeente, de Buurtvereniging Vrijveld en de stichting Milieugroep Roermond. In deze overeenkomst zijn vooral praktische afspraken gemaakt over de realisatie en de gevolgen voor het plan voor de omgeving. In ruil voor de afspraken in deze overeenkomst hebben laatstgenoemde partijen hun procedure tegen de plannen gestaakt. Hoewel de belangrijkste partij in deze overeenkomst, ontwikkelaar Stationspark Roermond BV, na een faillissement in 2014, is weggefallen, is destijds zoveel als mogelijk invulling gegeven aan deze afspraken of in de geest daarvan gehandeld. Ook bestuurlijk is recentelijk op 23 september 2022 en op 27 januari 2023 met de buurtvereniging overleg gevoerd. Belangrijkste aandachtspunt voor de buurtvereniging is de hoogte van het complex. Deze hoogte is echter, gekoppeld aan de huidige kantoorfunctie, ook op dit moment planologisch al mogelijk.

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. De omgevingsdialoog wordt beschreven in de toelichting behorende bij het ontwerp bestemmingsplan en is van bijlagen voorzien. Op basis de bewonersavond concluderen wij dat de omwonenden bezwaren hebben tegen deze ontwikkeling en dat de bezwaren met name zien op de hoogte van de toren, de parkeer- en verkeerssituatie en de effecten van de woontoren op het woongenot van de omwonenden. Initiatiefnemer heeft deze bedenkingen tot op heden niet kunnen wegnemen. De bedenkingen vanuit de omgeving geven ons inziens echter geen reden om geen medewerking te verlenen aan het initiatief: 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 verder zijn er ook vanuit verkeerskundig oogpunt geen zwaarwegende argumenten vanuit de omgeving aangevoerd, waarom het plan geen doorgang zou kunnen vinden.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.17 van de Wet Milieubeheer dient voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit te worden genomen over de aanvraag voor een milieueffectrapportage (m.e.r.) die initiatiefnemer heeft ingediend (zie bijlage 1 bij dit voorstel). Op basis van deze aanvraag is beoordeeld of er een milieueffectrapportage moet worden gemaakt voorafgaand aan de nog te starten bestemmingsplanprocedure. De aanvraag is ambtelijk beoordeeld. Uw college wordt voorgesteld te besluiten dat voor onderhavige activiteit geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, omdat geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen (zie bijlage 2 bij dit voorstel). Tevens wordt voorgesteld de aanvraag en bijbehorende stukken ter inzage te leggen. Een besluit tot bevestiging van de aanvraag is een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep kan worden ingesteld.

mogelijk is. Eventuele zienswijzen tegen dit besluit kunnen in de bestemmingsplanprocedure (als zienswijze) worden ingebracht.

Allonge II behorende bij de realiseringsovereenkomst Stationspark (2010)

In 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. Thans is opnieuw een allonge (Allonge II) aan de orde, 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) en;
- Het maken van nieuwe financiële afspraken (artikel 8).

Aanvullend op de bijdragen die ontwikkelaar eerder in het kader van dit plan aan de gemeente heeft voldaan, wordt nog een bedrag van € 160.657,- in rekening gebracht voor interne en externe plankosten (€ 40.377,-) en bovenwijkse voorzieningen (€ 129.250,-). De eerder voor het plan betaalde bijdrage (€8.970,-) voor bovenwijkse voorzieningen wordt hierop in mindering gebracht. Mocht de gemeente kosten moeten maken voor het aanpassen van de riolering ten behoeve van het plan, dan worden deze kosten aanvullend in rekening gebracht.

Over bijgaande concept allonge II (zie bijlage 8 bij dit voorstel) is overeenstemming met ontwikkelaar bereikt. Na uw besluit deze overeenkomst met ontwikkelaar aan te gaan wordt deze door ontwikkelaar getekend, in ieder geval voor de terinzagelegging van de stukken in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het concept ontwerp-bestemmingsplan verzonden aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Limburg, Veiligheidsregio Midden-Limburg en ProRail. De reacties zijn gebundeld in een verslag vooroverleg (zie hiervoor bijlage 11 bij dit voorstel). Tevens is hierbij aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan en waarom wel of niet.

Procedure

De bekendmaking van de start van de formele procedure zal, na besluitvorming van uw college, worden gepubliceerd in het gemeenteblad, op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen in te dienen. Na afloop van de inzage termijn zal een standpunt worden ingenomen op eventueel ontvangen zienswijzen. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Onder het kopje 'Communicatie en participatie' wordt een nadere toelichting gegeven over de communicatie inzake de terinzagelegging.

De commissie Ruimte zal door de portefeuillehouder met een commissie-informatiebrief worden geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure (zie bijlage 10 bij dit voorstel).

Advies bedrijfsvoering

Het cluster bedrijfsvoering is betrokken en heeft geadviseerd op het concept addendum.

Kanttelingen en risico's

Deze locatie is niet expliciet betrokken in de visie voor de Stationsomgeving 2017. Er was immers al sinds 2010 bekend dat er voor deze locatie bestaande afspraken lagen (vergunning voor kantoorontwikkeling, intentie om naar een andere invulling te kijken). Voor een oostelijke toegang tot het station is altijd ingezet op bereikbaarheid via de Spoorlaan Noord (kiss & ride) en het amoveren van de sporen voor aanvullende voorzieningen zoals een fietsenstalling. Die optie blijft bij realisatie van het voorliggende plan voor de kantoorlocatie Stationspark bestaan. Door het hoogteverschil tussen het maaiveld van deze locatie en de Spoorlaan Noord kan, indien dit op termijn toch aan de orde zou zijn, voor voetgangers met een trap worden aan getakt op de passage naast het complex, waarop ook de toegang tot de parkeergarage uitkomt.

Historisch overzicht

- Op 22 maart 2022 heeft uw college kennisgenomen van de stand van zaken van de mogelijke herbestemming van de kantoorlocatie Stationspark en heeft uw college ingestemd met de stedenbouwkundige kaders.
- Op 26 januari 2010 is een realiseringsovereenkomst gesloten.

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

Financiële gevolgen

Mocht het nu voorliggende plan tot ontwikkeling komen, dan wordt de in 2010 bedongen koopsom voor de gemeentegrond van € 1.214.000,- alsnog voldaan. Tot het moment van betaling wordt jaarlijks achteraf een rentevergoeding betaald van 4.7%. In totaal gaat het sinds 2010 om een bedrag van € 687.509,82, inclusief de vergoeding over 2022. Hertaxatie op basis van een gewijzigd programma is niet aan de orde, omdat op basis van de Groningerakte levering van de grond al heeft plaatsgevonden en alleen de betaling is uitgesteld.

Communicatie en participatie

Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Het bestemmingsplan 'Roertoren' zal na uw besluit ter inzage worden gelegd van 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023.

Er wordt tijdens de eerste week van de terinzagelegging van het bestemmingsplan een inloopavond georganiseerd op 25 september 2023. De omwonenden krijgen hiervoor nog een persoonlijke uitnodiging.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2 - Concept besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3 - Verbeelding ontwerp-bestemmingsplan Roertoren
- Bijlage 4 - Toelichting ontwerp-bestemmingsplan Roertoren
- Bijlage 5 - Bijlagen bij de toelichting ontwerp-bestemmingsplan Roertoren
- Bijlage 6 - Regels ontwerp-bestemmingsplan Roertoren
- Bijlage 7 - Historie alternatieve plannen voor de kantoorlocatie
- Bijlage 8 - Allonge II, behorende bij de realiseringsovereenkomst voor het plan

Bijlage 9 - Ontwerp-besluit vaststelling hogere grenswaarde WGH

Bijlage 10 - CIB ontwerp-bestemmingsplan Roertoren

Bijlage 11 - Verslag vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan Roertoren