

Verslag omgevingsdialog “Ontwikkeling Gebroeklaan – Lindelaan” te Roermond, woensdag 23 april 2025, Grand Hotel Valies 19.30 uur – 21.00 uur met toelichting door architect dhr. P. Laumans Engelman Architecten en adviseur dhr. B. Theelen

Locatie : Grand Hotel Valies Roermond

Datum: woensdag 23 april 2025

Tijdstip: 19.30 uur – 21.00 uur

Aanwezig: 27 personen van 18 adressen van 35 uitgenodigde adressen rond het plangebied

1. Doel van bijeenkomst.

Dhr. B. Theelen heet iedereen welkom op deze avond over de herontwikkeling op de locatie hoek Gebroeklaan – Lindelaan te Roermond en zet uiteen hoe de avond in elkaar steekt. De omgevingsdialog heeft primair als doel om de omgeving te informeren over de plannen. Het streven is om op 22 mei 2025 alle vereiste stukken in te dienen bij de gemeente, waarna de beoordeling zal plaatsvinden. In september 2025 wordt het plan geagendeerd voor de gemeenteraad. Vergunningverlening eind september 2025 door het college van B&W. Op vrijdag 25 april start de bodemsanering, waarbij ca. 56 m³vervuilde grond verwijderd zal worden.

Na een toelichting door architect P. Laumans is er ruimte voor vragen, mede aan de hand van de tekeningen die aanwezig zijn.

Dhr. V. Adams, de initiatiefnemer, is vanwege vakantie afwezig.

2. Toelichting op het ontwerp door dhr. P. Laumans.

Dhr. Laumans geeft de hoofdlijnen van het ontwerp aan a.d.h.v. de sheets:

- de locatie betreft de oude supermarktlocatie van de Aldi, die in 2004 afgebrand is;
- op het perceel is circa 1 meter hoogteverschil aanwezig in het terrein;
- het plan omvat totaal 18 woningen (waarvan 7 levensloopbestendig) met 6 grondgebonden woningen aan de Gebroeklaan - 4 beneden/boven woningen appartementen in de hoek - 8 grondgebonden woningen aan de Lindelaan;
- vanwege de parkeerdruk op de locatie geldt een gemeentelijke parkeereis van gemiddeld 1,8 pp per woning;
- de woningen aan de Gebroeklaan hebben een erker aan de voorkant;
- het materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving;
- de adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft positief geadviseerd op 17 april 2025;
- de provincie Limburg heeft in kader van het vooroverleg op 11 april 2025 ingestemd met het plan.

3. Vragen-discussie.

De aanwezigen stellen de volgende vragen.

1. Gebroeklaan ■■■

Er zijn meerdere plannen gemaakt in het verleden, wat is het verschil met het voorliggende plan?

Wij kennen niet alle plannen maar het is juist dat in het verleden meerdere plannen ontwikkeld zijn voor de locatie waaronder een plan met een nieuwe weg dwars door het gebied. Nu is gekozen voor een ontwerp met woningen in de lijn van de Gebroeklaan en woningen aan de Lindelaan met een hofje en binnenterrein voor het parkeren.

2. Gebroeklaan ■■■

Is er afstemming geweest met de plannen van Wonen-Zuid aan de Beukenlaan?

De sloop en vervanging van de woningen aan de Beukenlaan (nrs. 1 t/m 19) is een apart plan van Wonen-Zuid. De woningbouwvereniging is geïnformeerd door de initiatiefnemer. Het pad wordt gehandhaafd. Het streven is om in december 2026 de 18 woningen gerealiseerd te hebben.

3. Gebroeklaan ■■■

Wanneer gaat Wonen-Zuid de woningen aan de Beukenlaan slopen?

Dit is bij ons niet bekend waarschijnlijk eind 2027.

4. Gebroeklaan ■■■■■

Er wordt gevraagd hoe de overlast tijdens de bouw voor de buurt zoveel als mogelijk beperkt zal worden en de veiligheid t.g.v. het (vracht)verkeer gewaarborgd zal worden?

Er wordt met de aannemer naar deze aspecten serieus gekeken in overleg met initiatiefnemer. De bouwplaats en verkeersrouting worden gecommuniceerd met de buurt.

Voor het fietsverkeer door de buurt, met name schoolgaande jeugd, zal tijdens de bouw extra aandacht gevraagd worden.

5. Gebroeklaan ■■■■■

Gevraagd wordt hoe met het aspect water omgegaan wordt in het plan?

Water wordt gescheiden afgevoerd via het riool en hemelwater. De infiltratie van het hemelwater is voorzien onder het parkeerterrein (halfopen-verharding) en dient te voldoen aan de normen/beleid van Waterschap en gemeente Roermond, waarbij rekening wordt gehouden met extreme buien.

De waterparagraaf is uitvoerig onderbouwd in het plan.

6. Gebroeklaan ■■■

Gevraagd wordt naar het parkeren in het plan, is dit openbaar of privé?

De verwachting wordt uitgesproken dat de parkeerdruk in de buurt zal toenemen.

Het plan gaat uit van 33 parkeerplaatsen en voldoet aan de gemeentelijke normen volgens de parkeernota 2021.

Het parkeerterrein op het binnenterrein zal in principe afgesloten worden, zodat het gebruik voor de bewoners gewaarborgd is.

7. *Gebroeklaan* ■■■

Gevraagd wordt of het inleveren van 1 parkeerplaats aan de Gebroeklaan wel verantwoord is? De parkeerdruk in de buurt wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door zorginstelling Roncalli, waar een parkeertekort op eigen terrein afgewikkeld wordt op de buurt. Op dit punt zijn gemeentelijke maatregelen dringend gewenst.

Het onttrekken van 1 parkeerplaats aan de Gebroeklaan is gecompenseerd in het plan. De parkeerdruk t.g.v. Roncalli zal door de initiatiefnemer bij de gemeente neergelegd worden.

8. *Gebroeklaan* ■■■■■

Gevraagd wordt of de verdeling van de woningen met 6 koop en 12 huur vaststaat? Kunnen huidige bewoners voorrang krijgen bij de toedeling van woningen? Parkeerplaatsen koppelen bij de koop van een woning?

De definitieve verdeling koop-huur is mede afhankelijk van de bouwkosten, die zijn nog niet bekend.

Huidige bewoners kunnen zich melden bij dhr. Adams voor een woning.

De parkeerplaatsen aan de Gebroeklaan zijn openbaar en op het binnenterrein privé.

9. *Gebroeklaan* ■■■

Hoe zit het met het voetpad naar de Beukenlaan?

Het voetpad naar de Beukenlaan wordt gehandhaafd.

10. *Gebroeklaan* ■■■

Gevraagd wordt waar de warmtepompen van de woningen gesitueerd worden? Inrijden naar parkeerplaatsen op het binnenterrein aan de Lindelaan is erg krap.

De pompen worden geplaatst in de bergingen (niet op dak/of aan gevels) en 2x in de schoorsteen waardoor er geen geluidseffecten optreden naar de omgeving.

De inrijmogelijkheid is afgestemd met de gemeente en dient te voldoen aan technische eisen.

11. *Gebroeklaan* ■■■

Op welke wijze wordt gefundeerd?

Vanwege de bodemgesteldheid wordt de fundering geschroefd met palen, dus geen heien.

12. Gebroeklaan ■

Gevraagd wordt wat voor mensen in het plan komen wonen met 12 huur en 6 koop?

Gevreesd wordt voor een eilandje in de buurt zonder echt een gemeenschap te zijn, hoe zit dit sociologisch?

De diversiteit zit in het plan door de verschillende typen woningen. Op de samenstelling/afkomst van de bewoners kan niet gestuurd worden behalve met het prijsmechanisme.

13. Gebroeklaan ■

Gevraagd wordt wat het effect zal zijn van balkons op de 2^e verdieping op de omgeving?

De dakterrassen/balkons mogen geen ongewenst uitzicht (rechtstreeks danwel zijdelings) bieden op naburige erven. Er dient rekening worden gehouden dat er beperking op de leefbaarheid (de gebruiksmogelijkheden van de buitenruimte en privacy) van nieuwe en bestaande bewoners op kan treden. Om de overlast te beperken worden bomen geplaatst op het binnenterrein.

14. Gebroeklaan ■

Wat is de goot en nokhoogte?

De goothoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte 10,0 meter.

15. Gebroeklaan ■

Lopen de voetpaden vanaf de Lindelaan door naar de Gebroeklaan?

Nee.

16. Gebroeklaan ■

Wat is de prijsklasse van de verkoopwoningen?

Er geldt een prijsplafond van € 405.000,-

17. Gebroeklaan ■

Zitten parkeerplaatsen bij de huur inbegrepen?

Is nog niet bekend bij ontwikkelaar.

18. Gebroeklaan ■

Als de nieuwbouw gereed is zou een feestelijke opening moeten plaatsvinden.

Deze opmerking wordt voorgelegd aan dhr. Adams.

19. Dhr. Adams heeft met de directe burens Gebroeklaan ■■■■■ persoonlijk overleg gehad.

De informatieavond wordt afgesloten en de aanwezigen worden bedankt voor hun komst en inbreng.

Afspraken

- Verslag naar alle aanwezigen/belanghebbende in de omgeving per e-mail en/of bezorging;
- Stukken van de omgevingsdialoog worden bij de overige stukken gevoegd en komen ter inzage.

Contactgegevens:

dhr. V. Adams [REDACTED]

dhr. P. Laumans [REDACTED]

dhr. B. Theelen [REDACTED]

In totaal waren 35 adressen uitgenodigd voor de omgevingsdialoog, waarvan 18 adressen aanwezig:

Gebroeklaan 36-66 (14 adressen)

Gebroeklaan 37-65 (11 adressen)

Beukenlaan 1-19 (10 adressen) bewoners van woningen van Wonen Zuid.

Roermond, 29 april 2025