



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Eiermijn

Zaaknummer: 119812-2021

Datum: 7 juni 2022

Inleiding

Op de hoek van de Koninginnelaan en de Prins Bernhardstraat bevindt zich een voormalige bedrijfslocatie, waar in het verleden de zogenaamde Eiermijn gevestigd was. De locatie heeft momenteel nog een bedrijfsbestemming. Het plan is dit terrein te herontwikkelen als woningbouwlocatie. Hiertoe moet het momenteel geldende bestemmingsplan worden gewijzigd.

Ten behoeve van de ontwikkeling is het bestemmingsplan 'Eiermijn' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 8 december 2021 tot en met dinsdag 18 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen formele zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel hebben over het plan nadere gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en de naastgelegen maatschappelijke instelling Moveoo. Naar aanleiding van deze gesprekken is op verzoek van initiatiefnemer het vast te stellen bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het woningbouwprogramma is teruggebracht van 67 tot 58 woningen.

Voorstel

U wordt voorgesteld (de analoge en digitale versie van) het bestemmingsplan 'Eiermijn' gewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

Planbeschrijving

De locatie wordt begrensd door de Koninginnelaan, de Prins Bernhardstraat, en het woningbouwplan Area M (bestemmingsplan 'Campinaterrein'). Op de locatie zijn twee gebouwen aanwezig. Het hoofdgebouw, gelegen langs de Koninginnelaan, is omstreeks 1952 gebouwd en werd tot 1973 gebruikt voor de opslag, verwerking en controle van eieren en eierproducten. Daarna is dit gebouw in gebruik genomen als showroom en opslagplaats voor tuinartikelen. In het voorste deel van dit pand (het 'kantoordeel') was tot voor kort een dansstudio gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het hoofdgebouw te transformeren tot appartementen en loftwoningen (zie ook het programma zoals hierna omschreven). Langs de westelijke perceelsgrens bevindt zich een garage / werkplaats. Dit gebouw zal ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie worden gesloopt.

De locatie kan worden ingedeeld in een aantal deelgebieden. De vormgeving van de bebouwing sluit goed aan bij de reeds aanwezige bebouwing binnen het projectgebied en direct daarbuiten. Het woonprogramma ziet er als volgt uit:

- 16 loftwoningen;
- 4 patiowoningen;
- 30 appartementen in opbouw Eiermijn;
- 8 appartementen aan Prins Bernhardstraat.

Ten behoeve van de appartementen zal het bestaande gebouw gedeeltelijk worden voorzien van een nieuw hoogteaccent, bestaande uit maximaal 6 bouwlagen.

De appartementen en de loftwoningen zullen in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. De stads- en patio-woningen worden gesitueerd aan de zijde van de Prins Bernhardstraat. Initiatiefnemer denkt ten slotte aan een maatschappelijke invulling van de begane grond van het voorstel bouwdeel. Deze functie zou een synergie moeten krijgen met andere voorzieningen in de omgeving. Er is echter nog geen duidelijkheid over de concrete invulling hiervan. Daarom wordt een dergelijke voorziening niet toegestaan in het bestemmingsplan, maar is daarvoor een zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Op deze manier kan hierover, wanneer er meer duidelijkheid bestaat, een zelfstandige afweging worden gemaakt.

Zoals aangegeven in de inleiding, voorzag het oorspronkelijke plan tevens in 9 grondgebonden rijwoningen (atelierwoningen) aan de Koninginnelaan, tegenover Moveoo. Initiatiefnemer heeft besloten zijn plannen aan te passen, en deze woningen (in ieder geval vooralsnog) niet te realiseren. De bouwtitels voor de 9 rijwoningen zijn dan ook uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd. Dit betreft derhalve een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de locatie langs de Koninginnelaan wordt een alternatieve passende invulling onderzocht. Daarvoor zal een separate planologische procedure moeten worden doorlopen.

Ruimtelijke afweging

In de directe omgeving van de locatie zijn een aantal ontwikkelingen op handen. Ten oosten van het plangebied is de woningbouwcorporatie Wonen Zuid voornemens om bestaande woningvoorraad te vervangen door nieuwe woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt de potentiële ontwikkellocatie van Rooswinkel. Ten slotte heeft er aan de oostzijde ook een herontwikkeling plaatsgevonden. Dit betreft het woningbouwplan Area M (bestemmingsplan 'Campinaterrein').

In de huidige situatie kent het plangebied een bedrijfsbestemming. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk deze solitaire bedrijfslocatie te herbestemmen ten behoeve van woningbouw. Dit sluit goed aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving (overwegend woongebied) en de overige ontwikkelingen die in deze omgeving spelen.

In het inrichtingsplan van initiatiefnemer wordt deels gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waarmee de verbinding wordt bewaard met het historisch gebruik van de locatie. Aan de noord- en zuidzijde van het huidige hoofdgebouw wordt nieuwbouw opgericht, welke qua bouwmassa zal aansluiten bij de (woon)bebouwing in de omgeving. De ambitie is om ter plaatse een prettig woonmilieu te creëren. Een rustige woonomgeving dicht bij de reuring van de binnenstad voor diverse doelgroepen. Met de transitie van bedrijfslocatie naar woongebied wordt invulling gegeven aan het streven naar inbreiding boven uitbreiding van de stad.

Omgevingsdialog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

De herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Om het huidige bestemmingsplan te plaatse te herzien, heeft initiatiefnemer het bestemmingsplan 'Eiermijn' opgesteld. 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.

De initiatiefnemer heeft voor de start van de formele procedure een participatietraject doorlopen om omwonenden zoveel mogelijk mee te nemen in de plannen. Het verslag van de omgevingsdialog is

als bijlage van de raadsinformatiebrief van 8 juli 2021 reeds verstrekt. Door de omgeving is grotendeels positief gereageerd op de planvorming. Daarna zijn door Moveoo zijn echter zorgen uitgesproken over mogelijke overlast in de toekomst. Het gaat om de zorg dat er mogelijk overlastklachten zullen ontstaan van de bewoners van de beoogde rijwoningen aan de Koninginnelaan, door aanwezigheid van cliënten van Moveoo in het openbaar gebied of in de aangrenzende tuin van Moveoo. Op basis van dit signaal heeft voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een gesprek met initiatiefnemer en Moveoo plaatsgevonden en is tevens de wijkregisseur geraadpleegd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 8 december 2021 tot en met dinsdag 18 januari 2022 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 7 december 2021 in het Elektronisch Gemeenteblad. Er zijn geen formele zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wel zijn tijdens en na de ter inzagelegging nog gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemer, Moveoo en gemeente. Uiteindelijk heeft dit proces er toe geleid dat initiatiefnemer het op dit moment verstandiger acht de 9 rijwoningen (in ieder geval vooralsnog) niet te realiseren. Het vast te stellen bestemmingsplan is op dit punt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

De ontwikkeling en realisatie van het vastgoed geschiedt voor rekening en risico van initiatiefnemer. In het plangebied dient nieuwe openbare ruimte te worden aangelegd. In verband zijn de rechten en plichten over en weer vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over de voorgestane ontwikkeling met de bijbehorende planvorming, planning en het kostenverhaal (o.a. aanpassingen openbare ruimte en planschade voor rekening van initiatiefnemer). Naar aanleiding van de wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een addendum op de grondexploitatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Op basis van het addendum zal met initiatiefnemer de mogelijkheid van een alternatieve invulling van het deelgebied langs de Koninginnelaan worden onderzocht. Daarbij zal waar mogelijk ook Moveoo worden betrokken. Uit het addendum volgt, dat eerdere afspraken uit de grondexploitatieovereenkomst die betrekking hebben op de inrichting van het betreffende deelgebied, vooralsnog komen te vervallen. Ook wordt afgesproken dat indien partijen niet voor 1 november 2022 tot overeenstemming komen over een alternatieve invulling van het gebied, de oorspronkelijke overeenkomst alsnog gestand zal worden gedaan.

Hoe dan ook zal voor iedere nieuwbouwontwikkeling in dit deelgebied (een 'doorstart' van de oorspronkelijk beoogde 9 rijwoningen, of een alternatieve invulling), een nieuwe planologische procedure moeten worden doorlopen.

Aangezien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied hiermee anderszins is verzekerd en de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd, kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Procedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter

inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Historie

- Op 3 september 2019 heeft ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de voormalige Eiermijn (Prins Bernhardstraat 40 te Roermond) tot woningbouwlocatie, en hieromtrent een stedenbouwkundig kader vast te stellen;
- op 15 juni 2021 heeft ons college besloten een grondexploitatieovereenkomst te sluiten met initiatiefnemer over de ontwikkeling van het gebied, en op 8 juli 2021 is uw raad door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de op handen zijnde herontwikkeling van dit gebied;
- het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 8 december 2021 tot en met dinsdag 18 januari 2022 ter inzage gelegen;
- op 17 december 201 heeft wethouder Waajen de commissie Ruimte over de start van de procedure geïnformeerd door middel van een commissie informatiebrief.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

De burgemeester,

J.W.A. Kradolfer (a.i.)

M.J.D. Donders – de Leest

Bijlagen:

Bijlage 1 - Concept raadsbesluit

Bijlage 2 - Toelichting en regels bestemmingsplan Eiermijn

Bijlage 3 - Verbeelding bestemmingsplan Eiermijn

Bijlage 4 - Bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting