

Nota van zienswijzen en wijzigingen

bestemmingsplan
‘Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat’

November 2020

Cluster Ontwerp Omgeving
Gemeente Roermond

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' heeft van woensdag 29 juli 2020 tot en met dinsdag 8 september 2020 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 28 juli 2020 in de Staatscourant, het Elektronisch Gemeenteblad en op www.roermond.nl. Tegelijkertijd heeft ook de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening' aan de Minister Bongaertsstraat, 6042 CJ en 6042 CK en Doctor Philipslaan, 6042 CV en 6042 CW te Roermond ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden met toepassing van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd voorbereid.

Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Een ieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
1.			31 juli 2020 + aanvulling op 31 augustus 2020
2.			19 augustus 2020 + aanvulling 7 september 2020
3.			25 augustus 2020
4.			28 augustus 2020 + aanvullingen op 6 oktober 2020 en 12 oktober 2020
5.			31 augustus 2020
6.			1 september 2020
7.			1 september 2020
8.			1 september 2020
9.			1 september 2020
10.			3 september 2020
11.			3 september 2020
12.			4 september 2020

13.			7 september 2020
14.			8 september 2020
15.			8 september 2020

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee tijdig ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Inhoudelijke reactie naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen:

In de eerste plaats is het belangrijk om aan te geven, dat bij een binnenstedelijke ontwikkeling (zoals bijvoorbeeld een sloop / nieuwbouw situatie die in het plangebied aan de Minister Bongaertsstraat wordt beoogd), keuzes moeten worden gemaakt. Daarbij spelen in dit geval enerzijds het volkshuisvestelijk belang van de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen, het belang van het aanleggen van veilige wegen en voldoende parkeerplaatsen, het belang van het infiltreren van regenwater, en het belang van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Anderzijds speelt het belang van het behouden / aanleggen van stedelijk groen en speelgelegenheid, dat met name kan worden bereikt door het woningbouwprogramma in het gebied te verkleinen.

Het is niet mogelijk om in gelijke mate aan alle belangen en wensen tegemoet te komen. In voorliggend geval weegt het belang van de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen, het belang van het aanleggen van veilige wegen en voldoende parkeerplaatsen, het belang van het infiltreren van regenwater, en het belang van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, zwaarder dan de wens voor (samengevat) een beperkter woningbouwprogramma met meer ruimte voor groen. Daarbij weegt in dit geval ook zwaar dat in het nu voorgelegde plan de planexploitatie al fors negatief (minimaal €5.000.000,--) is voor initiatiefnemer (Wonen Zuid). Het is onredelijk te verlangen dat Wonen Zuid een nog groter verlies neemt op het woningbouwplan door het aantal woningen te verlagen.

Daarbij is het ook goed om stil te staan bij de vergelijking tussen huidige en toekomstige planologische situatie (meer concreet: wat is het verschil tussen het huidige en voorgestelde bestemmingsplan). In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor wonen. Deze functionele invulling van het plangebied wijzigt niet: ook in de toekomstige situatie blijft wonen de hoofdfunctie van het gebied. Er is slechts sprake van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling, welke past binnen de omliggende stedelijke structuur.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hierna volgt een zakelijke samenvatting van de diverse ontvangen zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd, zijn dus bij de reactie op de zienswijzen betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beschouwd. Bij de standpuntbepaling is dus rekening gehouden met de volledige inhoud van de ontvangen zienswijzen. Na elke zienswijze is aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. , per brief d.d. 28 juli 2020, ontvangen op 31 juli 2020. De zienswijze is aangevuld per brief d.d. 28 augustus 2020, ontvangen op 31 augustus 2020.

De oorspronkelijke zienswijze en de aanvulling komen op een aantal inhoudelijke onderdelen met elkaar overeen. De aanvulling zal verderop in deze nota worden beantwoord. Eerst wordt ingegaan op de oorspronkelijke zienswijze. Voor zover daar nog aanleiding voor is, wordt bij de aanvullende zienswijzen een aanvullende reactie gegeven.

Ruimtelijk

1. De consequentie van het ontwerpbestemmingsplan is dat het aantal inwoners van het gebied zal toenemen en dus ook het aantal personenauto's en huisdieren. Er is nu sprake van een rustig gebied met voornamelijk laagbouw, wat straks verandert in een dichtbebouwde wijk. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit op een onaanvaardbare wijze af. De verschuiving van de doelgroep senioren naar gezinnen met een inkomen onder de sociale huurgrens zal de samenstelling van de wijk doen veranderen. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid verder onder druk zetten. Door Wonen Zuid werd al gesproken over de inzet van toezichthouders om de leefbaarheid te kunnen handhaven. Dit bevestigt dat deze aanpassing ontoelaatbaar is en een te grote inbreuk maakt op de bestaande ruimtelijke kwaliteit en sociale structuur van de wijk

Standpunt:

Zoals indiener stelt, zal het aantal bewoners van het plangebied waarschijnlijk toenemen. Anders dan indiener stelt, is van een onaanvaardbare en/of onwenselijke toename van de bebouwingsdichtheid en bewonersdichtheid echter geen sprake.

Het aantal woningen in het plangebied bedroeg 76, en zal in toekomstige situatie 74 bedragen. De woningdichtheid in de buurt neemt derhalve af. Het huidige bebouwingspercentage van het plangebied bedraagt ca. 30%. In de met het bestemmingsplan beoogde situatie zal het bebouwingspercentage ca. 31% bedragen. Een dergelijk kleine toename van het bebouwingspercentage is niet waarneembaar in de stedenbouwkundige beleving van het plangebied en zijn omgeving. Overigens bedraagt het bebouwingspercentage van de wijk Vrijveld als geheel ook ca. 31%. Van een te hoog bebouwingspercentage van het plangebied in de huidige situatie en/of toekomstige situatie is dus, gelet op het bebouwingsbeeld in de wijk, geen sprake.

Het percentage oppervlakteverharding neemt in vergelijking met de huidige situatie meer toe, van ca. 20% tot ca. 32%. Deze toename is derhalve groter dan de toename in bebouwingspercentage. Deze toename is met name te verklaren door het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte wordt aangelegd: het aantal parkeerplaatsen neemt toe van 30 parkeerplaatsen in de huidige situatie, tot 81 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Dit aantal is noodzakelijk vanwege de huidige verkeerskundige inzichten over dit onderwerp, welke sterk afwijken van de inzichten die golden toen de huidige woningen werden gebouwd. Het percentage openbaar groen op maaiveldniveau neemt af van ca. 13% tot 5%. Daar staat echter tegenover dat het aantal bomen toeneemt van 15 tot 29. Alles overziend is bij het ontwerp van de nieuwe woonbuurt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse en in de directe omgeving voldoende gewaarborgd. Voor wat betreft de toegestane bebouwingshoogte (eveneens van invloed op deze kwaliteiten), wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2.

Ten aanzien van de toekomstige bewoners van de woonbuurt geldt het volgende: Wonen Zuid richt zich met de nieuw te bouwen woningen op een andere doelgroep, gezinnen in plaats van senioren,

om een gezonde mix aan bewoners te bewerkstelligen. Hiermee wordt voorkomen dat er voor specifieke doelgroepen aparte wijken ontstaan met alle nadelige gevolgen van dien.

Wonen Zuid beoogt met haar projecten een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke behoeften in de gemeente. Hiervoor voert zij periodiek woningbehoefte onderzoeken uit, worden dataanalyses uitgevoerd op basis van het verhuurportaal 'Thuis in Limburg', en ontwikkelt zij tools die geschikt zijn om haar woningen aan te laten sluiten op hoe haar klant graag wil wonen. Om haar visie goed te laten aansluiten bij de gemeentelijke woonvisie maken Wonen Zuid en gemeente hierover jaarlijks afspraken die worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Voor het project herontwikkeling Minister Bongaertsstraat is specifiek naar de wijk Vrijveld gekeken. Hier bezit Wonen Zuid 424 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, maar ontbreekt de gezinshuurwoning in deze wijk. Voor een wijk is het belangrijk dat er een gebalanceerde mix van woningtypes en woningprijzen aanwezig is. Door toevoeging van gezinshuurwoningen en de afname van het aantal woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens komt er een betere balans terug in de wijk. Daarnaast ontstaat voor jonge gezinnen die nu in deze 1 en 2 persoons woningen wonen de mogelijkheid om binnen de wijk te verhuizen naar een gezinswoning waardoor omgekeerd weer woningen beschikbaar komen voor senioren die vanuit een gezinswoning elders in Roermond kunnen verhuizen naar een woning die aansluit bij hun levensfase.

Deze uitgangspunten worden door ons onderschreven, en zijn ook in lijn met de Toekomstvisie (zie ook het standpunt zoals verwoord onder 1.20).

Bij dit alles moet tenslotte nog de kanttekening worden gemaakt, dat een bestemmingsplan wel woningtypologieën kan regelen (vrijstaand, gestapeld, enz.), maar niet kan bepalen wie in deze woningen mag gaan wonen. In de huidige woningen mochten ook jongeren gaan wonen en in de nieuw te bouwen woningen mogen ook senioren wonen. Dit betekent dat als de huidige woningen gehandhaafd zouden worden, indieners geen enkele zekerheid hebben dat er senioren in die woningen blijven wonen.

Specifiek ten aanzien van de zorgen over de leefbaarheid in de omgeving overwegen wij nog het volgende. Een overconcentratie van sociale huurwoningen kan van invloed zijn op de leefbaarheid in een wijk. Dit volgt onder andere uit de publicatie 'Leefbaarheid in Nederland 2018' van het bureau RIGO Research en Advies. Ten behoeve van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's' heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de leefbaarheidssituatie in de diverse buurten in de gemeente Roermond. Dat onderzoek is gebaseerd op de Leefbaarometer van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. en de Veiligheidsmonitor Roermond 2017. In de Leefbaarometer wordt de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord. In aanvulling op de gegevens uit de Leefbaarometer, kunnen ook op grond van de Veiligheidsmonitor Roermond 2017 conclusies worden getrokken ten aanzien van de leefbaarheid binnen de gemeente. De Veiligheidsmonitor is een tweejaarlijks terugkerend bevolkingsonderzoek naar veiligheid, leefbaarheid en slachtofferschap. De Veiligheidsmonitor wordt uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Justitie en Veiligheid, gemeenten en politie.

De leefbaarheid en veiligheid in de gemeente Roermond worden over het algemeen als ruim voldoende beoordeeld. Voor het de wijk Vrijveld geldt dat de leefbaarheidsscores niet significant lager liggen dan het landelijk gemiddelde. Specifiek ten aanzien van het plangebied en omgeving, geldt dat de leefbaarheidsscores zelfs aanzienlijk hoger liggen dan het landelijk gemiddelde. Er is derhalve geen sprake van een kwetsbare buurt. Om deze reden is er geen objectieve reden om aan te nemen

dat er sprake is van een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied, als gevolg van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling. Dat omwonenden mogelijk een verandering in hun woonomgeving ervaren als gevolg van het feit dat er meer gezinnen met kinderen in de buurt komen wonen in plaats van senioren, maakt dat niet anders.

Dit alles laat onverlet, dat leefbaarheid in de wijken en buurten voor de gemeente altijd een nadrukkelijk aandachtspunt vormt. Wijkregisseurs van de gemeente zijn hierover te allen tijden in overleg met de partners in buurt, en ook voor Wonen Zuid vormt leefbaarheid nadrukkelijk een aandachtspunt. Hiertoe zet Wonen Zuid ook zelf wijkregisseurs in. In dit licht moet de opmerking van Wonen Zuid over de inzet van toezichthouders worden gezien.

2. De nieuw te bouwen woningen hebben een nokhoogte van bijna 8 meter, terwijl de huidige woningen maar 4 meter hoog zijn. Hierdoor is er een afname van bezonning en privacy bij de aangrenzende woningen.

Standpunt:

De nieuw te bouwen woningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in hun omgeving, hetgeen ook wordt onderbouwd in de plantoelichting. De maximale bouw- en goothoogtes zijn in een stedelijk gebied gebruikelijk voor de beoogde woningbouwtypologieën. Dat het huidige bestemmingsplan deels lagere bouwhoogtes toestaat, maakt dat niet anders. Ook de aangehouden afstanden tussen de omliggende woningen, en de nieuw te bouwen woningen zijn niet ongebruikelijk in een doorsnee stedelijke woonwijk. In dit soort situaties kunnen omwonenden overigens ook niet uitgaan van het recht van blijvend uitzicht. Het is een normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving bebouwing kan komen.

Voor de bezonning van woningen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is daarom naar aanleiding van de diverse zienswijzen een bezonningssimulatie verricht, waarbij is gekeken naar de schaduwwerking op verschillende momenten op de dag op zowel de kortste als de langste dag van het jaar en in de voor- en nazomer. Hierbij is de huidige/oude situatie vergeleken met de situatie die voorziet in de nieuwbouw. De bezonningssimulatie is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Uit de bezonningssimulatie kan het volgende worden geconcludeerd:

- De percelen aan de noordzijde van het plangebied (Doctor Philipslaan 120 – 126 en Minister Bongaertsstraat 127 – 137): Sommige percelen krijgen op 21 januari iets minder zonlicht en sommige percelen juist iets meer zonlicht. Op 21 december ontvangen de percelen in de nieuwe situatie iets minder zonlicht. De verschillen zijn klein, behalve voor het perceel aan de Doctor Philipslaan 120, wat qua zonlicht in de tuin merkbaar minder wordt, behalve in de zomer (dan is de situatie gelijk als aan de oude situatie).
- De percelen aan de oostzijde van het plangebied (Minister Bongaertsstraat 1 – 11 en 2 – 24 en Professor Schreinemakersstraat 30): Op sommige percelen is er op 21 januari en 21 december een kleine vermindering aan zonlicht in de tuin aan het einde van de middag. Op 21 maart is er geen verschil in te ontvangen zonlicht tussen de oude en nieuwe situatie en op 21 juni is er in de avonden op sommige percelen juist iets meer zonlicht dan in de oude situatie.
- De percelen aan de zuidzijde van het plangebied (Robert Regoutstraat 55 – 71): De nieuwe situatie verandert wat de ontvangst van zonlicht betreft op geen van de onderzochte data ten opzichte van de oude situatie.
- De percelen aan de westzijde van het plangebied (Doctor Philipslaan 2 -10): In de ochtenden van 21 januari en 21 december valt er in sommige achtertuinen een beetje minder zonlicht (de

verschillen tussen de oude en nieuwe situatie zijn klein). Op de overige tijdstippen en data is er geen verschil aan zonlichtinval.

Uit de bezonningssimulatie blijkt een zeer beperkt effect van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende percelen. Alleen voor het perceel aan de Doctor Philipslaan 120 zal er in de winterperiode een vermindering van zonlicht in de tuin merkbaar zijn. Gezien het feit dat de er ondanks de nieuwbouw nog meer dan voldoende daglicht in de woning aan de Doctor Philipslaan 120 zal toetreden en een vermindering van zonlicht op de andere omliggende percelen van het plangebied zeer klein is, is er geen sprake is van een onevenredige afname van bezonning.

Gelet op bovenstaande, is objectief bezien van en onevenredig zware aantasting van het woongenot / gebruiksmogelijkheden dus geen sprake, ook al kan dat door omwonenden anders worden ervaren.

3. Er vindt een drastische afname plaats van het aantal nultredenwoningen in de sociale huur plaats. De nultredenwoningen worden maar zeer beperkt opgevangen in ander delen van Roermond. In plaats van nultredenwoningen kiest men voor gezinswoningen in de sociale huur. Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de (regionale) volkshuisvestelijke kaders.

Standpunt:

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 2.4.1 beschreven hoe de met het bestemmingsplan beoogde woningbouwontwikkeling zich verhoudt tot de regionale afspraken en kaders ten aanzien van nieuwe woningbouwontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, 2018-2021. In het regionaal woningmarktonderzoek uit 2018, dat zoals in de plantoelichting is beschreven onderdeel uitmaakt van deze structuurvisie, wordt geconstateerd dat er in de gemeente in algemene zin een overschot aan rijwoningen in de huur bestaat in het stedelijk gebied. De sociale doelgroep kent echter wel een aanvullende behoefte aan rijwoningen, zo blijkt uit het woningmarkt-onderzoek op pagina 87 (bijlage 11 van het rapport betreffende de gemeente Roermond). Om dit tekort van ca. 80 aan te vullen, is onder andere voorliggend plan nodig. Nieuwbouw van aaneengebouwde huurwoningen (rijwoningen) in dit plan is daarom passend in relatie tot de sociale doelgroep, de doelgroep van woningcorporaties. Ter verdere motivering kan nog het volgende worden aangegeven:

De bestaande bouwplannen van corporaties komen tegemoet aan de behoefte van de sociale doelgroep aan grondgebonden nultredendewoningen in de sociale huur. De in het voorliggende plan opgenomen vermindering van het aantal grondgebonden nultredenwoningen in de sociale huur wordt elders gecompenseerd.

Voor de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling betekent het concreet dat er 29 nultreden / levensloopbestendige woningen minder terug gebouwd worden dan de huidige situatie. Echter Roermond als geheel beschouwend neemt dit woningtype (voor zover in eigendom / beheer van Wonen Zuid) met 79 woningen toe waarmee wordt bijgedragen aan veranderende woningbehoefte. Daarnaast voldoen huidige woningen qua afmetingen en indeling niet meer aan de eisen die tegenwoordig gelden voor een levensloopbestendige woning.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan past binnen de geldende (regionale) volkshuisvestelijke kaders, en bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Roermond.

Beleid

4. In het provinciale beleid wordt aangegeven dat onderdeel van de opgaven voor het gebiedstype 'Overig bebouwd gebied' de transformatie van de bestaande (regionale) woningvoorraad, een goede bereikbaarheid, stedelijk groen en water de kwaliteit van de leefomgeving is. Door de keuze voor de geplande bebouwingsdichtheid en de wijziging van de doelgroep is hier onvoldoende aandacht voor. Er wordt verwezen naar de uitdaging om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken, waarbij de vraag naar levensloopbestendige woningen toeneemt. Er wordt hier grotendeels geen ruimte voor geboden in het ontwerpbestemmingsplan. Er vindt transformatie plaats, maar deze transformatie staat grotendeels haaks op de doelstellingen.

Standpunt:

Voor zover dit onderdeel van de zienswijze ziet op de door indiener veronderstelde te hoge bebouwingsdichtheid in het plangebied, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2. Voor zover dit onderdeel van de zienswijze ziet op de veranderende woningtypologie in het plangebied, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3. Voor wat betreft het stedelijk groen wordt verwezen naar het hierna opgenomen standpunt onder 1.5. Van strijd met het provinciaal beleid is ons inziens geen sprake. Daarbij merken wij op, dat bij een binnenstedelijke herontwikkeling (gemotiveerde) keuzes moeten worden gemaakt, en dat daaruit kan voortvloeien dat bijvoorbeeld meer belang wordt gehecht aan het op een goede wijze transformeren van de bestaande woningvoorraad, dan aan het realiseren van meer stedelijk groen in een bepaald gebied. Dergelijke keuzes zijn niet op voorhand in strijd met de uitgangspunten van het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014), of de Provinciale Omgevingsverordening.

In dit licht merken wij ook reeds op dat de provincie Limburg in haar reactie in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen kanttekeningen bij het ontwerpbestemmingsplan heeft geplaatst. Ook volgens de Provincie is het plan derhalve in lijn met de geldende provinciale beleidskaders.

Groen

5. Roermond presenteert zich als een groene gemeente. Bij het onderhavige plan is hier geen sprake van. Bestaand groen verdwijnt en door de hoge bebouwingsdichtheid is er zeer beperkt ruimte voor nieuw groen. De kwaliteit van het groen gaat achteruit, omdat bestaande waardevolle bomen worden gekapt, en worden vervangen door kleinere bomen, die minder schaduw zullen genereren. Dit heeft meer hittestress tot gevolg. De verstening van de wijk neemt met het bouwplan op onaanvaardbare wijze verder toe.

Standpunt:

Bij de herontwikkeling van het plangebied moeten (gemotiveerde) keuzes worden gemaakt. Daarbij spelen in dit geval enerzijds het volkshuisvestelijk belang van de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief goede sociale huurwoningen, het belang van het aanleggen van veilige wegen en voldoende parkeerplaatsen, het belang van het infiltreren van regenwater, en het belang van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad. Anderzijds speelt het belang van het behouden / aanleggen van stedelijk groen en speelgelegenheid, dat met name kan worden bereikt door het woningbouwprogramma in het gebied te verkleinen. Het is helaas niet mogelijk om in gelijke mate aan alle belangen en wensen tegemoet te komen.

In het standpunt zoals verwoord onder 1.1 is reeds beschreven dat het percentage van het oppervlak openbaar groen in het plangebied afneemt van 13 % tot 5%. De oppervlakteverharding neemt in vergelijking met de huidige situatie toe, van 20 % tot 32%. Het verschil is met name te verklaren door het aantal parkeerplaatsen dat in de openbare ruimte wordt aangelegd: het aantal parkeerplaatsen neemt toe van 30 parkeerplaatsen in de huidige situatie, tot 81 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Dit aantal is noodzakelijk om de parkeervraag van de in het plangebied beoogde woningen (conform de Nota Parkeernormen 2014, zie ook het standpunt zoals verwoord onder 1.9) hoofdzakelijk in het plangebied zelf op te vangen. Voor wat betreft het aantal woningen in het plangebied (uiteraard eveneens van belang voor het bebouwingspercentage, en voor het oppervlak dat resteert voor een groene inrichting), geldt dat in het plangebied sociale huurwoningen worden beoogd. Vanuit exploitatietechnisch oogpunt is kan dit aantal woningen niet worden verlaagd (zie ook hierna het standpunt zoals verwoord onder 1.10). Gelet op de volkshuisvestelijke afweging die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt (het standpunt zoals verwoord onder 1.3), is het bouwen van duurdere woningen (waardoor het woningbouwprogramma zou kunnen afnemen) niet wenselijk. Dit alles resulteert in de hiervoor beschreven afname van het openbaar groenoppervlak. Hieruit volgt echter niet, dat het openbaar groen in het plangebied tot een onaanvaardbaar niveau wordt teruggebracht. Zo zal bijvoorbeeld de (potentiële) kroonprojectie van de bomen in het plangebied aanzienlijk toenemen. Ten aanzien van het openbaar groen in het plangebied, wordt verder verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22 en 1.23.

Bij het bovenstaande moet tevens in acht worden genomen, dat het planvoornemen in vergelijking met de huidige situatie bijdraagt aan andere belangrijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie: de nieuw te bouwen woningen zullen van energetisch aanzienlijk hogere kwaliteit zijn dan de huidige woningen (isolatie) en zullen aardgasloos worden gebouwd (de nieuwe woningen worden verwarmd door middel van warmtepompen). Daarnaast is er in de huidige situatie geen gescheiden rioleringsstelsel in het plangebied aanwezig, en wordt hemelwater dat valt in het plangebied grotendeels afgevoerd via het gemeentelijke vuilwaterriool. In de toekomstige situatie wordt het verhard oppervlak in de nieuwe woonbuurt volledig afgekoppeld van dit gemengde rioleringsstelsel, en wordt het regenwater geborgen en geïnfiltreerd in het plangebied (volledigheidshalve wordt verder verwezen naar paragraaf 4.11 van de plantoelichting). Zonder de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling, zijn deze bijdragen en verbeteringen niet mogelijk.

Ten slotte neemt, in een zuiver planologische vergelijking tussen de oude en nieuwe situatie, de bescherming van het (toekomstig) groen in het plangebied toe. In het 'oude' bestemmingsplan ('Vrijveld Lommerveld'), is het plangebied geheel bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikte groenvoorzieningen toegelaten, maar doordat deze niet specifieke zijn bestemd, zijn deze niet gegarandeerd. De huidige groenvoorzieningen zouden, zonder de voorgenomen herontwikkeling, ook kunnen verdwijnen om bijvoorbeeld plaats te maken voor verkeersvoorzieningen. Met het nieuwe bestemmingsplan worden sommige groenvoorzieningen wel expliciet bestemd, waardoor er planologisch gezien dus meer groen bestemd wordt dan in het oude bestemmingsplan. In dit opzicht is het nieuwe bestemmingsplan juist gunstiger dan het oude bestemmingsplan. Een wijziging ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is, dat de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het plangebied in het vast te stellen bestemmingsplan eveneens een specifieke groenbestemming heeft gekregen. Het nieuwe bestemmingsplan laat overigens ook binnen de bestemming 'Verkeer' groenvoorzieningen toe.

6. Binnen het gebied bevinden zich grote getalen vleermuizen en huismussen. De getallen die genoemd worden in het onderzoek zijn te laag. Door het project zal er een onaanvaardbaar hoge impact zijn op de ecologische structuur van de wijk.

Standpunt:

Voor wat betreft de mogelijke gevolgen van de planontwikkeling voor op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd, een aanvullend ecologisch onderzoek gedaan, en een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing is door de provincie Limburg (het bevoegd gezag inzake de Wet natuurbescherming (Wnb)) op 29 augustus 2019 verleend. De ontheffing ziet op het mogelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis. Dit alles is beschreven in de plantoelichting. De ontheffing is inmiddels onherroepelijk, en geldt van de periode 1 oktober 2019 tot en met 30 november 2024.

Het genoemde aantal (dwerg)vleermuizen in het ecologisch onderzoek is gebaseerd op waarnemingen van de onderzoekers ter plaatse. Tijdens het onderzoek zijn geen huismussen in of rondom het plangebied waargenomen. Van belang is echter om op te merken dat de nesten en rustplaatsen van huismussen beschermd zijn. Het feit dat huismussen door omwonenden worden waargenomen (dat tijdens het onderzoek geen huismussen zijn waargenomen, wil niet zeggen dat in deze omgeving nooit huismussen rondvliegen), zegt niets over de aanwezigheid van nesten en/of rustplaatsen. Er is conform de daarvoor geldende onderzoeksprotocollen voldoende onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten en/of rustplaatsen in het plangebied. Deze zijn niet aangetroffen. Er is ook maar een zeer beperkt aantal van de woningen in het plangebied hiervoor geschikt. Het overgrote deel van de woningen heeft namelijk een plat dak, dat niet toegankelijk is voor de huismus. Maar een klein deel van de woningen heeft een pannendak met openingen. Hier zijn gedurende het aanvullend onderzoek geen huismussen, nesten of verblijfplaatsen aangetroffen. Volgens de onderzoekers ligt de oorzaak hiervan mogelijk in de geringe aanwezigheid van geschikte groene schuilplaatsen in de omgeving, zoals dichte struiken. Volledigheidshalve wordt verder verwezen naar het ecologisch onderzoek en de ontheffing van de provincie Limburg, die als bijlagen bij de plantoelichting zijn opgenomen.

Verkeer/Parkeren

7. De geplande nieuwe wegen vormen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten onrechte spreekt men over bestaande verbindingswegen en insteken. Er is sprake van een tweetal nieuwe verbindingswegen tussen de Min. Bongaertsstraat en de Dr. Philipslaan, waarbij er ook een nieuwe weg gepland is naast de woning van indiener van de zienswijze. Deze weg zal verkeers-, stank- en geluidsoverlast gaan veroorzaken en de privacy verdwijnt.

Standpunt:

Voor zover indiener met de term 'stedelijke ontwikkeling' doelt op een stedelijke ontwikkeling zoals beschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is daarvan geen sprake. Dit is reeds uitvoerig gemotiveerd in paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting. In de plantoelichting worden in paragraaf 3.4 de Doctor Philipslaan en Minister Bongaertsstraat omschreven als twee bestaande ontsluitingswegen aan weerszijden van het plangebied. Deze situatie zal in de met het bestemmingsplan beoogde situatie niet wijzigen. Wel is het zo dat de huidige verkeerskundige indeling van het plangebied zelf zal wijzigen. Op dit moment wordt het plangebied aan de westelijke zijde ontsloten door één insteek aan de Doctor Philipslaan, en vanaf de oostelijke zijde door één insteek aan de Minister Bongaertsstraat. In de huidige situatie zijn dit beide doodlopende wegen. In de toekomstige situatie zullen beide insteken worden doorgetrokken naar respectievelijk de Minister Bongaertsstraat en de Doctor Philipslaan, zodat er als het ware doorsteeken ontstaan. Dit is in de plantoelichting op een correcte wijze omschreven en in beeld gebracht. De wijzigingen aan de bestaande verkeerskundige structuur zijn noodzakelijk voor de ontsluiting van de woningen in het plangebied. Er is in deze toekomstige situatie geen ruimte voor het creëren van een draaimogelijkheid voor auto's, zoals in de huidige situatie wel het geval is. De zuidelijke doorsteek is geprojecteerd langs het perceel van indiener.

Anders dan indiener stelt, is er geen enkele reden om aan te nemen dat als gevolg hiervan onaanvaardbare geluids- of stankoverlast, of aantasting van de privacy ter plaatse van zijn perceel ervaren zal worden.

In de eerste plaats is het van belang op te merken dat het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' het aanleggen van nieuwe verkeersvoorzieningen binnen de bestemming 'Woongebied' reeds toestaat. In zoverre is er dus geen sprake van een planologisch nadeligere situatie. Daarnaast is een woning op een hoekperceel een normale stedenbouwkundige situatie in een stedelijk gebied. Dergelijke hoeksituaties komen vanzelfsprekend ook al in de wijk Vrijveld voor. Er is ter plaatse van het perceel van indiener geen sprake van dusdanig unieke omstandigheden, dat hier als gevolg van een hoeksituatie onaanvaardbare hinder zou (dreigen te) ontstaan. Specifiek ten aanzien van de aangedragen zorgen merken we nog het volgende op: ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer van de doorsteken in het plangebied op de nieuw te bouwen woningen maximaal 48 dB bedraagt. Ter plaatse van de blokken 11 en 16 (de blokken die het dichtst bij de woning van indiener liggen) bedraagt deze geluidsbelasting maximaal 47 dB. Het behoeft geen motivering dat de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe doorsteken op de omliggende bestaande woningen (zoals die van indiener) gelijk aan of lager dan deze geluidsbelasting zal zijn. Hiermee blijft de geluidsbelasting als gevolg van de nieuwe wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (omdat de nieuwe doorsteken als 30 km/uur wegen geen gezoneerde wegen in de zin van de Wet geluidhinder zijn, is een formele toetsing van deze voorkeursgrenswaarde niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting wel in beeld gebracht). In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is gemotiveerd dat het herontwikkeling van de woonbuurt voldoet aan de luchtkwaliteitseisen die volgen uit de Wet milieubeheer. Voor wat betreft een mogelijke aantasting van de privacy geldt dat het deel van het perceel van indiener dat grenst aan de geprojecteerde doorsteek, hoofdzakelijk is ingericht als oprit. Mocht indiener deze oprit aan het zicht willen onttrekken, dan bieden de bouwregels van het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' voldoende mogelijkheden om hier een dichte erfafscheiding te plaatsen. Tot slot wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie op de plek van de geprojecteerde doorsteek al een informele langzaamverkeersverbinding aanwezig is, ten behoeve van de adressen Minister Bongaertsstraat 57 tot en met 69. De impact op de privacy is in vergelijking met deze bestaande situatie dan ook gering.

8. Om verkeersoverlast tegen te gaan zijn er in het plan drempels gepland. Door de plaatsing van een van deze drempels ter hoogte van de woning van indiener verwacht indiener een verdere toename van geluidshinder.

Standpunt:

Ter plaatse van de doorsteken in het plangebied zijn op de inrichtingstekeningen geen verkeersdrempels geprojecteerd. Wel zullen ter plaatse van de kruisingen met de Doctor Philipslaan en Minister Bongaertsstraat nieuwe verkeersplateau's worden aangebracht. Ook voor deze verkeersplateau's geldt in de eerste plaats dat deze conform het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' ter plaatse al zijn toegestaan, en dat er in zoverre geen wijziging optreedt in de planologische situatie. Qua inrichting krijgen de verkeersplateau's een hellingspercentage van 8%. Met een dergelijk hellingspercentage kan verkeer dat zich aan de maximum snelheid houdt (30 km/uur) zonder te remmen en op te trekken de plateau's passeren. De akoestische invloed van de plateaus zal dus minimaal zijn.

9. Er is in de huidige situatie een tekort aan parkeerplaatsen. Met de nieuwe situatie zal dit erger worden, waarbij wordt gevreesd voor de doorstroming van het verkeer. De gemeente heeft in eerder overleg aangegeven dat automobilisten moeten uitwijken naar aanliggende straten als er in

het gebied geen parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Opvallend is hierbij dat deze parkeerplaatsen ook worden gebruikt om nieuwe parkeerdruk door de komst van een gamehal aan de Dr. Philipslaan op te vangen. Parkeerplekken worden dubbel geteld en er wordt geen rekening gehouden met de daadwerkelijke situatie. De eventuele toekomstige ontwikkeling van het Yageo-terrein versterkt de zorg van een toename van de parkeerdruk.

Standpunt:

Uitgangspunt bij de woningbouwontwikkeling is dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen in het plangebied zelf worden aangelegd. Dit uitgangspunt volgt uit hoofdstuk 5 van de Nota Parkeernormen 2014. Indien de parkeervraag bij nieuwe ontwikkelingen niet (geheel) op eigen terrein kan worden opgelost, wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om (een deel van) de parkeervraag in het openbare gebied op te lossen. Dit beleidsmatig uitgangspunt ligt ook ten grondslag aan het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is reeds op basis van een parkeeronderzoek beargumenteerd dat de parkeerdruk op het omliggende gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Samengevat komt het er op neer dat in de huidige situatie in het plangebied, rekening houdend met het vigerende beleidskader (de Nota Parkeernormen 2014), en de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', in het plangebied een tekort bestaat van 49 parkeerplaatsen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij het bepalen van de parkeervraag van de huidige situatie rekening is gehouden met het feit dat enkele woningen op dat moment leegstonden, en dus niet zijn meegenomen in deze huidige parkeervraag. Het daadwerkelijke (theoretische) parkeertekort is derhalve hoger. In de toekomstige situatie worden minder woningen in het plangebied teruggebouwd (74 in plaats van 76), en worden meer parkeerplaatsen in het gebied aangelegd (81). De parkeervraag van de nieuw te bouwen woningen bedraagt gezamenlijk 111 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het tekort aan parkeerplaatsen (en daarmee de parkeerdruk op het omliggende gebied) afneemt met 19 parkeerplaatsen (49-11).

Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er in het omliggende gebied op de maatgevende momenten voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, om deze parkeervraag op te vangen. De zorgen dat er als gevolg van een onaanvaardbaar toenemende parkeerdruk in de praktijk nog slechts eenrichtingsverkeer in de omgeving mogelijk zal zijn, delen wij dus niet. Wel is het zo, dat zich situaties kunnen voordoen waarbij automobilisten als gevolg van een op hun weghelft geparkeerde auto even moeten wachten om een tegenligger te laten passeren. Dit is vanuit verkeerskundig oogpunt in een 30 km/uur gebied echter geen onaanvaardbare situatie. Daarbij kunnen dit soort situaties momenteel ook al ontstaan.

De recent vergunde gamehal bevindt zich aan de Doctor Philipslaan 37. Uit afbeelding 7 van het parkeeronderzoek blijkt dat de langsparkeervakken in het openbaar gebied tegenover dit pand niet als parkeergelegenheid bij het onderzoek zijn betrokken. Er is rekening gehouden met de daadwerkelijke situatie.

Voor het Yageo-terrein geldt dat de planvorming voor eventuele ontwikkelingen in dit gebied nog in een beginfase zit. Bij ontwikkelingen in dit gebied geldt als uitgangspunt (vergelijkbaar met voorliggend bestemmingsplan) dat de parkeervraag zoveel mogelijk in het gebied zelf moet worden opgevangen. Indien een deel van deze parkeervraag op het openbaar gebied blijkt te moeten worden afgewenteld, zal daarbij vanzelfsprekend rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingen in onderhavig plangebied.

Participatie/Inspraak

10. In weerwil van eerdere toezeggingen, heeft geen participatie plaatsgevonden. De overleggen die over het plan zijn gevoerd waren onplezierig. Informatie was onvolledig en omwonenden liepen altijd achter de feiten aan. Er werd gesproken over de stand van zaken met betrekking tot de planvorming en wijze van communicatie. Over participatie en inspraak kon niet gesproken worden.

In het ontwerp wordt vermeld dat er naar aanleiding van de input van de omwonenden planaanpassingen zijn doorgevoerd, zijnde 2 woningen minder, meer afstand tot perceelsgrenzen van omwonenden en groenere inrichting plein aan de zuidzijde. In het oorspronkelijke plan werd er gebouwd tot aan de erfgrans waarbij er een blinde muur van 10 meter op de erfgrans kwam te staan. Dit om de 76 oorspronkelijk geplande woningen binnen het te kleine perceel te kunnen plaatsen. De uiteindelijke afstand tot de huidige woningen presenteren als een grote aanpassing ten gunste van omwonenden is feitelijk onjuist. De geplande bouw tot aan de erfgrans zou nooit houdbaar zijn. Andere gewenste aanpassingen waren voor Wonen Zuid en gemeente onbespreekbaar gezien de impact op te behalen prestatieafspraken.

Standpunt:

In de eerste plaats is het van belang om op te merken dat, ondanks dat hierover geen gemeentelijk beleid is vastgesteld of hiervoor een wettelijke verplichting geldt, de omgeving door Wonen Zuid in een vroegtijdig stadium is betrokken bij de ontwikkelingen in het plangebied.

Vanaf februari 2018 zijn door medewerkers van de gemeente en Wonen Zuid gesprekken gevoerd met omwonenden van het plangebied. In eerste instantie werd gesproken met de buurtvereniging 't Vrijveld. Bij het eerste overleg met de buurtvereniging waren naast leden van de buurtvereniging, ook vertegenwoordigers van de bewonersgroep van het complex, de gemeente en Wonen Zuid aanwezig. In maart en april 2018 hebben vervolgoverleggen plaatsgevonden, waarin door Wonen Zuid de haalbaarheidsstudie voor de nieuwbouw is gepresenteerd, en waarin is toegelicht welke vervolgonderzoeken en procedures moesten worden doorlopen om tot een concreter plan te komen, dat aan omwonenden getoond kon worden.

In eerste instantie heeft de buurtvereniging middels een enquête opgehaald hoe omwonenden de buurt beleven en wat zij in hun wijk missen. In juli 2018 heeft de buurtvereniging aan Wonen Zuid aangegeven dat zij de tijd rijp achtte om ook andere omwonenden in een klankbordgroep over de plannen te betrekken.

In januari 2019 zijn alle omwonenden van het plangebied door Wonen Zuid uitgenodigd voor een bijeenkomst, waarin het resultaat van alle voorgaande overleggen is gepresenteerd. Tijdens de bijeenkomst werd een aantal varianten getoond zodat duidelijk werd hoe de plannen zich sinds het prille begin hebben ontwikkeld. Het gepresenteerde plan werd in eerste instantie positief ontvangen. Dit is ook per mail aan Wonen Zuid bevestigd door de buurtvereniging. Op deze basis zijn de plannen verder uitgewerkt en heeft overleg plaatsgevonden, en heeft Wonen Zuid ook overleg gehad met direct omwonenden, die met vragen hadden over de gevolgen van de planontwikkeling op hun eigen woonperceel.

In weerwil van de eerdere positieve signalen, ontvingen gemeente en Wonen Zuid in april 2019 echter een brief, waarin omwonenden hun zorgen uiten over het plan aangaande bebouwings- en bewonersdichtheid, groen en verkeer.

Vervolgens heeft 23 mei 2019 opnieuw overleg plaatsgevonden tussen gemeente, Wonen Zuid en omwonenden. Bij dit overleg was de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening aanwezig. Tijdens dit overleg is door de omgeving feitelijk, ondanks alle overleggen die tot dan toe hadden plaatsgevonden, het volledige plan ter discussie gesteld, en hebben omwonenden verzocht opnieuw te beginnen met de volledige planprocedure. Gelet op de overleggen die gevoerd zijn, en de fase waarin de planvoorbereiding zich bevond, is aan deze wens niet tegemoetgekomen. Wel zijn de ingebrachte punten, samen met alle individueel opgehaalde aandachtspunten, nog zoveel mogelijk meegenomen in de definitieve planuitwerking.

Op 10 juli 2019 is door Wonen Zuid een gewijzigd plan gepresenteerd waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met alle individuele belangen passend binnen het 'collectieve' belang, dat in eerdere stadia door de buurtvereniging en klankbordgroep is aangedragen. Hierbij was ook de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening aanwezig. Aangegeven is, dat dit het plan was, dat in procedure zou worden gebracht. In de periode daarna is dit plan verder uitgewerkt en zijn de benodigde voorbereidingen getroffen ten behoeve van de nu voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Over de uitwerking van het groen en speelgelegenheid heeft op 30 juni 2020 nog overleg met omwonenden plaatsgevonden.

Naar aanleiding van de gesprekken met omwonenden hebben (zoals indiener overigens ook zelf aangeeft) aanpassingen plaatsgevonden aan het originele stedenbouwkundig plan. Dat dit originele stedenbouwkundig plan niet uitvoerbaar zou zijn, onderschrijven wij niet.

Inspraak/participatie is niet hetzelfde als medebeslissingsbevoegdheid. Het definitieve besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan is uiteindelijk aan de gemeenteraad (hierna: de raad). De raad maakt een afweging op basis van alle betrokken belangen. Daarbij worden derhalve de belangen van omwonenden betrokken, maar ook andere zwaarwegende belangen. Ons inziens weegt in dit geval de volkshuisvestelijke opgave voor de sociale doelgroep, in samenhang met een verduurzaming en verbetering van de bestaande woningvoorraad, het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen en veilige wegen, en het afkoppelen van regenwater, zwaarder dan de wens van indiener voor (samengevat) een beperkter woningbouwprogramma met meer ruimte voor groen. Daarbij weegt in dit geval ook zwaar dat in het nu voorgelegde plan de planexploitatie fors negatief is voor Wonen Zuid. Met andere woorden: met de nu beoogde situatie wordt al geld toegelegd op het woningbouwplan. Het negatieve resultaat van het woningbouwplan bedraagt ten minste €5.000.000,--. Indien dit exploitatieresultaat nog verder onder druk komt te staan (met andere woorden, dat er minder woningen in het plangebied mogen worden gebouwd (en dus verhuurd)), ontstaat een reëel risico dat de huidige woningen in het plangebied überhaupt niet worden vervangen. Gelet op het volkshuisvestelijk belang, en de verduurzaming en verbetering van de bestaande woningvoorraad, achten wij dat een zeer onwenselijke uitkomst.

In de huidige situatie is dus sprake van een aantal af te wegen belangen en wensen, die haaks op elkaar staan. Dit betekent dat een keuze moeten worden gemaakt waarbij niet iedereen tevreden kan worden gesteld. De belangen en wensen liggen in onderhavige situatie zo ver elkaar, dat helaas niet tot een door een ieder gedragen plan kan worden gekomen. Indiener ervaart dit (met diverse andere indieners/omwonenden) als een verwaarlozing van zijn belangen tijdens het planproces. Daarvan is echter geen sprake. Wel is het zo dat de financiële haalbaarheid van het plan voor Wonen Zuid een belangrijk uitgangspunt is geweest voor het woningbouwprogramma en het stedenbouwkundig ontwerp. Daardoor was er ten aanzien van dit onderwerp beperkte ruimte om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden. Wij begrijpen dat dit voor omwonenden vervelend is, maar gelet op het feit dat het uiteindelijke woningbouwplan vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend is op de beoogde locatie, en gelet op het feit dat het huidige negatieve planresultaat al groter is dan €

5.000.000,-- (waardoor de uitvoerbaarheid van het plan bij een beperkter woningbouwprogramma te veel onder druk komt te staan), is uiteindelijk de keuze voor het nu beoogde woningbouwplan gemaakt.

Tot slot merken wij op dat in procedureel/juridische zin één ieder de mogelijkheid heeft gehad om in het kader van de formele besluitvorming een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning. Van deze mogelijkheden is gebruik gemaakt. De gemeente Roermond kent geen beleid, waaruit volgt dat de raad en het college bij de besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning een doorslaggevend belang moeten toekennen aan een gebrek aan maatschappelijk draagvlak. Dat gezegd hebbende is het in voorliggend geval ook niet evident dat er ook daadwerkelijk sprake is van een gebrek aan draagvlak: de beoogde woningen voorzien in een duidelijke behoefte van de sociale doelgroep. Ook dit zijn inwoners van de gemeente Roermond. Het is bijvoorbeeld aannemelijk, dat het plan onder gegadigden voor deze woningen wel degelijk op steun zal kunnen rekenen.

Overig

11. De woningen zijn volgens Wonen Zuid en de betrokken wethouder bedoeld voor de doorstroom van bewoners binnen de wijk. Dit is niet vastgelegd in dit ontwerpplan en de (concept)omgevingsvergunning.

Standpunt:

Een bestemmingsplan regelt alleen de planologische indeling van een gebied (welke functies en wat voor maatvoering van de bouwwerken zijn toegestaan), maar regelt niet de feitelijk invulling en wie waar mag wonen. Voor het vastleggen van een doorstroom van bewoners is een bestemming niet bedoeld en kan daarom niet worden vastgelegd.

12. Vlakbij de woning van indiener is een transformatorhuis gepland. De hiermee samenhangende geluidsoverlast en eventuele impact van magnetische velden wordt hiermee afgewenteld op omwonenden alsmede de hiermee samenhangende afname van woongenot en waardeverlies van de woning.

Standpunt:

Het transformatorhuis is conform artikel 2 lid 18 onder a. van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrij. Dit betekent dat de raad en het college geen afweging kunnen of mogen maken omtrent de plaatsing van het transformatorhuis. Dat gezegd hebbende, volgt uit het feit dat de wetgever dergelijke nutsvoorzieningen vergunningsvrij heeft verklaard, dat onaanvaardbare overlast als gevolg van een dergelijke voorziening niet te verwachten is.

13. In de uiteindelijk ingediende omgevingsvergunning is een deel van het perceel aan de Minister Bongaertsstraat 11 aangeduid als onderdeel van het plangebied. Aangezien de eigenaar van dit perceel hiermee direct belanghebbende is geworden is er ten onrechte geen inspraak geweest. Dit is een ernstige vormfout.

Standpunt:

Uit een overleg met indiener is gebleken dat bedoeld wordt op de afbeelding van het stedenbouwkundig plan, welke onder andere in paragraaf 3.3 van de plantoelichting is opgenomen. In deze afbeelding doorkruist een van de werkgrenzen inderdaad het perceel van indiener. De toelichting van het bestemmingsplan heeft op dit punt echter geen juridisch bindende status. Bepalend voor de grenzen van het bestemmingsplan, is de plangrens die op de planverbeelding is opgenomen. Deze

juridisch bindende plangrens, doorkruist het perceel van indiener niet. Het perceel Minister Bongaertsstraat 11 maakt dus geen onderdeel uit van het plangebied / bestemmingsplan. Aangezien ter plaatse van deze strook geen bouwwerken zijn aangevraagd, raakt dit ook niet aan de ontvankelijkheid van de aanvraag omgevingsvergunning. Volledigheidshalve, is de afbeelding in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan verduidelijkt.

Aanvulling van , per brief d.d. 28 augustus 2020, ontvangen op 31 augustus 2020.

Ruimtelijk

14. De extra druk en extra eisen die het huisvesten van gezinnen oplevert voor deze locatie, zijn niet meegenomen bij de keuze van het bouwplan en het bepalen van het aantal woningen. Alleen de financiële haalbaarheid was bepalend voor het aantal van 74 woningen. Omdat de gemeente zich volgend heeft opgesteld is dit ook niet meegenomen bij de afwegingen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Standpunt:

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, en 1.10.

Beleid

15. De 'Nationale omgevingsvisie' en de 'Landelijke nota gezondheid' zijn niet bij het bestemmingsplan betrokken, terwijl dit beleid op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan wel van kracht zal zijn.

Standpunt:

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is hangende deze bestemmingsplanprocedure in een dermate vergevorderd stadium geraakt, dat hieraan aandacht dient te worden geschonken in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld.

Een van de onderwerpen in de NOVI is, zoals indiener opmerkt, het 'Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Op pagina 9 van de toelichting van het NOVI wordt hierover onder andere het volgende opgemerkt: *'De opgave is de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'*. De NOVI is rijksbeleid en gericht op landelijk niveau, wat ook uit het citaat blijkt, maar is niet bedoeld als beleid op gemeentelijk niveau, zoals met dit bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens is het bestemmingsplan "Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat" ook niet in strijd met de NOVI. Dit is logisch omdat er 76 woningen worden gesloopt en er 74 woningen worden teruggebouwd waarmee er in planologisch opzicht niets veranderd (de woonfunctie blijft en het aantal nieuw te bouwen woningen is ongeveer gelijk aan het aantal te slopen woningen). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen energiezuiniger en aardgasloos zijn. Daarnaast zal in vergelijking met de huidige situatie regenwater worden afgekoppeld van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Dit alles sluit aan bij de ambities zoals neergelegd in hoofdstuk 5 van de toelichting van de NOVI.

In de 'Landelijke nota gezondheidsbeleid 2020-2024' wordt ingegaan op diverse aspecten van gezondheidsbevordering. Voor wat betreft de leefomgeving wordt opgemerkt dat deze een positieve invloed op gezondheid en welbevinden heeft als de fysieke inrichting en sociale structuren mensen verleiden om te bewegen en te spelen, gezonde keuzes te maken, te ontspannen of elkaar te ontmoeten. De fysieke en sociale leefomgeving vormen zo een instrument dat bijvoorbeeld bijdraagt aan de vermindering van eenzaamheid, overgewicht en daaraan gerelateerde ziekten, zoals diabetes en hart- en vaatziekten. De fysieke leefomgeving kan ook een bron van ziektelast zijn. Op dit moment kan minstens 4% van de ziektelast in Nederland verklaard worden door luchtverontreiniging en geluid. Mensen kunnen bijvoorbeeld ziek worden van blootstelling aan (lucht)verontreiniging van verkeer, industrie en veehouderijen, infectieziekten in de leefomgeving of stress vanwege stedelijke dynamiek. De 'Landelijke nota gezondheidsbeleid 2020-2024' is een beleidstuk met wensen en ambities die verder zijn vormgegeven de NOVI. Ook via de Omgevingswet zal de gezondheid van bewoners bij de besluitvorming in ruimtelijke procedures kunnen worden betrokken.

In casu is er sprake van sloop/nieuwbouw van woningen waardoor de woonfunctie gehandhaafd blijft. Niet gebleken is van enige luchtverontreiniging, industrie, veehouderijen of geluidhinder waar oud-bewoners van het plangebied last van hadden. Ook indieners maken geen melding van deze aspecten. Er wordt geconcludeerd dat er in het plangebied sprake is van een gezond woon- en leefklimaat. Dat er in het plangebied geen ruimte is gereserveerd voor de aanleg van een speelvoorziening voor de (oudere) jeugd, doet daar niet aan af. Dat is, zoals al eerder beschreven, een resultaat van een bredere belangenafweging.

16. Het nieuwe rijksbeleid gaat uit van een integrale gebiedsgerichte benadering, waarbij zaken als klimaat, energie, vergroening, leefbaarheid, gezondheid e.d. belangrijke afwegingsfactoren zijn. Deze factoren moeten worden afgewogen als een nieuwe functie wordt toegekend aan een gebied, maar ook als een herontwikkeling plaatsvindt waarvoor de regels worden gewijzigd en een ruimtelijk besluit wordt genomen. Hieraan wordt in de toelichting geen aandacht besteed.

Standpunt:

Ten aanzien van de weging van de genoemde factoren wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, en 1.10.

17. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) bevat maar ten dele een actueel provinciaal beleidskader. De provincie is bezig met een omgevingsvisie conform de Omgevingswet en omdat deze al in een vergevorderd stadium is, moet dit worden betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt:

De ontwerp Omgevingsvisie Limburg ligt van 7 september tot en met 18 oktober 2020 ter inzage. Dit betekent dat er pas vanaf 7 september 2020 kennis genomen kan worden van het ontwerp en dat dit niet eerder kon worden betrokken bij de voorliggende planvorming. De ontwerp Omgevingsvisie Limburg is een omgevingsvisie op provinciaal niveau. Het spreekt voor zich dat een relatief klein sloop/nieuwbouwplan niet kan bijdragen aan alle ambities die een provinciale omgevingsvisie worden verwoord. In paragraaf 5.1 van de ontwerp-Omgevingsvisie Limburg wordt ingegaan op de woon- en leefomgeving. Hierin staat onder andere vermeld: 'De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen'. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister

Bongaertsstraat' draagt bij aan deze ambitie. In de plantoelichting is in hoofdstuk 2 een paragraaf toegevoegd over de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie. Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verder naar dit onderdeel van de plantoelichting verwezen.

18. Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021. In deze structuurvisie is een analyse opgenomen waaruit blijkt dat er in de sociale huursector een klein overschot aan rijwoningen en een aanzienlijk tekort aan nultredenwoningen is. Met het onderhavige plan neemt het aantal rijwoningen echter toe en het aantal nultredenwoningen af. Wijkt een bestemmingsplan af van een structuurvisie, dan is een deugdelijke motivering van de afwijking noodzakelijk. Er is in dit geval dus een nadere motivering nodig waarom desondanks toch gekozen is voor rijwoningen en niet voor nultredenwoningen.

Standpunt:

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

19. Omwonenden hebben in 2017 bij de gemeente het beleidskader opgevraagd dat als toetsingskader dient voor deze locatie. Dit kader bleek te bestaan uit het vigerende bestemmingsplan, dat bij deze locatieontwikkeling wordt veranderd. Voor het overige bestond en bestaat er geen integraal planologisch beleidskader. Er wordt getoetst aan verschillende sectorale beleidsnota's, die onderling niet op elkaar zijn afgestemd en waarbij er geen sprake is van een gebiedsvisie. Het bestemmingsplan dient er daarom louter toe om het bouwplan mogelijk te maken. Er is geen sprake van afwegingen waaruit kan worden afgeleid dat dit bouwplan met de bijbehorende inrichtingsvoorstellen duiden op 'een goede ruimtelijke ordening'. De motivering mist bovendien iedere beleidsmatige onderbouwing van de keuze voor 74 woningen op deze manier op deze locatie. Er is geen integraal beleidskader van de gemeenteraad waaraan dit bouwplan kon worden getoetst. Verzocht wordt om alsnog een gebiedsvisie te maken waarin alle ontwikkelingen in de omgeving worden meegenomen.

Standpunt:

Uit de plantoelichting en deze Nota van zienswijzen en wijzigingen volgt dat er in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemaakte keuzes en afwegingen zijn gemotiveerd. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die de wet en jurisprudentie stellen aan (de afwegingen omtrent) een goede ruimtelijke ordening. Dat er geen 'integraal' beleidskader in de vorm van een gebiedsvisie is vastgesteld, doet daar niet aan af. Anders dan indiener lijkt te stellen, mag de raad een bestemmingsplan vaststellen om een individueel bouwplan mogelijk te maken (mits dat voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening). Er is overigens ook geen reden om te wachten met het vaststellen van het bestemmingsplan, totdat er een integrale gebiedsvisie is opgesteld: als gevolg de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigt de functionele structuur van het plangebied niet. De huidige hoofdfunctie van het plangebied (wonen) blijft immers hetzelfde. Daarmee wijzigt ook de rol van het gebied in de omgeving niet. Er is slechts sprake van een gewijzigde stedenbouwkundige invulling, welke passend is binnen de bestaande stedelijke structuur.

20. De motivering van de bestemmingsplanherziening bevat zelf geen planologische afwegingen. Er wordt alleen verwezen naar bestaand gemeentelijk beleid, zoals de Toekomstvisie Roermond 2030 (Toekomstvisie). Deze toekomstvisie is geen structuurvisie in de zin van de Wro of een deel of uitwerking van de toekomstige omgevingsvisie en bevat dus geen planologisch beleidskader.

Standpunt:

De toelichting van het bestemmingsplan bevat diverse planologische afwegingen. Anders dan indiener lijkt te veronderstellen, maakt de toetsing van een plan aan de diverse (sectorale) beleidskaders wel degelijk deel uit van de gemaakte afwegingen. Waar nodig zijn de diverse afwegingen en overwegingen aangevuld in deze Nota van zienswijzen en wijzigingen, die als bijlage van de toelichting bij het bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Het is niet duidelijk waar indiener op doelt, wanneer wordt aangegeven dat de Toekomstvisie geen planologisch beleidskader vormt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de relevante (gemeentelijke) beleidskaders. Deze beperken zich niet slechts (zoals indiener op dit punt lijkt te stellen) tot structuurvisies in de zin van de Wro, of uitwerkingen van de omgevingsvisie.

21. Een van de vijf thema's die in de Toekomstvisie genoemd worden is: 'een thuis voor de jeugd'. Dit is actueel op deze locatie vanwege de keuze om gezinnen te huisvesten. Er is weinig speelgelegenheid in de buurt. De gemeente heeft nog steeds een inspanningsverplichting voor een trapveldje. Door de parkeernorm, het aantal woningen en het tweerichtingsverkeer in het plangebied blijft geen speelgelegenheid meer over voor de kinderen in het plangebied.

Standpunt:

De Toekomstvisie Roermond schetst (conform de inleiding van het document) een veelzijdig toekomstperspectief voor een veelzijdige stad. Het is een beleidskader op hoofdlijnen. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarover onder andere aangegeven dat de verschillen in de samenleving groter worden. Dat gaat allereerst over sociaaleconomische verschillen. Bepaalde mensen hebben over de afgelopen tien jaar een minder gunstige inkomensontwikkeling gehad dan anderen. Het aantal kwetsbare mensen in de samenleving is de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast ontstaan ook sociaal-culturele verschillen, omdat mensen van verschillend opleidingsniveau, verschillende afkomst of leeftijd groepen vormen. Door de inwoners van Roermond is aandacht gevraagd voor het verbinden van deze groepen. Het realiseren van sociale huurwoningen in het plangebied draagt bij aan deze verbinding.

Specifiek ten aanzien van het door indiener genoemde thema 'Een thuis voor de jeugd' wordt in de Toekomstvisie aangegeven dat, om voor de jeugd aantrekkelijk te zijn en te blijven, het belangrijk is dat de stad zelf zo veel mogelijkheden biedt en dat jongeren zich in Roermond thuis voelen en zich verbonden voelen met de stad. Daartoe worden een aantal onderwerpen belicht die de aandacht verdienen. Aantrekkelijke speelplekken is één van die onderwerpen, maar ook bijvoorbeeld een breed onderwijsaanbod, gevarieerde vrijetijdsmogelijkheden en betaalbare woningen. Ten aanzien van dit laatste punt is beschreven dat er voldoende betaalbare (huur)woningen en (huur)appartementen beschikbaar moeten zijn. De met het bestemmingsplan beoogde woningen passen in dat streven. In de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10 is in dit kader al aangegeven dat keuzes moeten worden gemaakt, en dat niet volledig aan alle (beleids)wensen tegemoet kan worden gekomen. Alles overziend draagt de het bestemmingsplan dus bij aan het toekomstperspectief dat in de visie wordt geschetst.

Groen

22. De verwijzing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan naar de Groenvisie kan niet de conclusie dragen dat 'de herstructurering in algemene zin bijdraagt aan de doelstellingen uit de groenvisie.' De kap van de bomen in de wijk doet daarentegen wel afbreuk aan die doelstellingen. Daarbij doet de herstructurering geen recht aan de inspanningsverplichting die de gemeente heeft

op grond van de Vaststellingsovereenkomst Stationspark. In die overeenkomst staat dat als er geen compensatie van bomen mogelijk is in het gebied van het Stationspark er een fonds wordt ingericht van het resterende bedrag voor 'bestedingen in de wijk, waaronder het planten van bomen.' Van dit fonds wordt onvoldoende gebruik gemaakt. De gemeente heeft, als eigenaar van de gronden in het plangebied, zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk de mogelijkheid om Wonen Zuid opdracht te geven rekening te houden met deze inspanningsverplichting.

Standpunt:

De 'Groenvisie Roermond' betreft een gemeentebrede groenvisie. De overkoepelende visie luidt conform paragraaf 3.1 van het document als volgt: 'het groen in Roermond willen we ontwikkelen als robuuste, vitale structuren. Deze structuren zijn landschappelijke lijnen, lanen en singels die de stedelijke omgeving en buitengebied verbinden.' Dit zijn derhalve de eerste groenelementen waar de gemeente beleidsmatig op inzet. Dergelijke groenelementen zijn in en rondom het voorliggende plangebied niet aanwezig. In zoverre kan het bestemmingsplan dus niet bijdragen of afbreuk doen de visie. Ten aanzien van groenvoorzieningen op buurtniveau is het volgende aangegeven: 'Naast de grote groene structuren in Roermond, leveren ook kleine groene plekken een positieve bijdrage aan de dagelijkse beleving van de leefomgeving. We willen strategisch inzetten op kleurrijke borders, ruige bermen en bloeiende accenten op ooghoogte. (...) Door bewust te kiezen voor hoogwaardige inrichting op strategische locaties en ander groen soberder in te richten, houden we beheerkosten onder controle. Ook willen we ruimte geven aan natuurlijke inrichting en de gebruikswaarde van groen verhogen.'

In algemene zin draagt de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling bij aan deze doelstelling. In de huidige situatie zijn diverse bomen in het plangebied aanwezig. Deze bevinden zich hoofdzakelijk aan de Doctor Philipslaan en Minister Bongaertsstraat. In het plangebied zelf bevinden zich in het openbaar gebied 3 bomen. Twee van deze bomen (een Rode esdoorn en een Moeraseik) hebben een bredere kroonprojectie dan de overige bomen. Beide bomen zijn overigens niet als 'monumentaal' aangemerkt in het kader van Algemene plaatselijke verordening (Apv).

De huidige groene inrichting van het plangebied bestaat verder met name uit een tweetal kleine grasveldjes. De Rode Esdoorn en Moeraseik bevinden zich in en nabij deze grasveldjes. De woningen in het plangebied zijn voor het overgrote deel met hun achtergevels op deze grasveldjes georiënteerd. Van een bredere functie voor de bredere omgeving is geen sprake. Een dergelijke functie volgt althans niet uit een duidelijk leesbare stedenbouwkundige structuur. De Rode esdoorn is gesitueerd aan een doodlopende straat, de Moeraseik aan een voetpad. De bomen leveren weliswaar een bijdrage aan de (groene) kwaliteit van de omgeving, maar deze bijdrage moet niet worden overschat. In de nieuwe situatie zal het aantal bomen in het openbaar gebied aanzienlijk toenemen. Mede door hun situering, komt dit de beleving van de woonstraten, ook vanuit het omliggend gebied, ten goede. De totale kroonprojectie zal op termijn ook aanzienlijk toenemen. Waar mogelijk is in het stedenbouwkundig ontwerp ruimte gereserveerd voor groene bermen en borders. Dit alles is in lijn met de uitgangspunten uit de groenvisie. De aanwezigheid van voldoende bomen in het plangebied zal door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden gegarandeerd (zie hierna ook het standpunt zoals verwoord onder 1.24). De aanwezigheid van de huidige bomen staat de vaststelling van het bestemmingsplan, en de hiermee beoogde woningbouwontwikkeling, dus niet principieel in de weg.

In aanvulling op bovenstaande kunnen wij echter nog het volgende aangeven: op 21 juli 2020 is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen houtopstand' (kapvergunning) verleend voor de (vergunningsplichtige) kap van de bomen in het plangebied. Indiener heeft echter ook verzocht de coördinatieregeling ook toe te passen op de kapvergunning. Dit verzoek wordt ingewilligd. Concreet betekent dit dat de kapvergunning van 21 juli 2020 zal worden ingetrokken, en dat een nieuwe kapvergunning wordt aangevraagd, waarop conform artikel 3.31 lid 3 Wro de uitgebreide uniforme

voorbereidingsprocedure van toepassing zal zijn. In het standpunt zoals verwoord onder 1.32 wordt hier nader op ingegaan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is onderzocht of, en zo ja welke bomen in het plangebied op hun huidige locatie kunnen worden behouden, of mogelijk kunnen worden verplant. Uit het onderzoek blijkt, dat behoud van de Moerasedijk op locatie niet mogelijk is, en dat verplanting beperkt kansrijk is. Voor de Rode Esdoorn geldt echter, dat deze mogelijk met enige infrastructurele aanpassingen te behouden is op de huidige locatie, of wellicht in het plangebied zelf kan worden verplant. Hiervoor is vervolgonderzoek noodzakelijk. Bij de nieuwe aanvraag kapvergunning wordt hier rekening mee gehouden.

Voor wat betreft de Vaststellingsovereenkomst Stationspark wordt opgemerkt dat deze betrekking heeft op de compensatie van de te kappen bomen door de herontwikkeling van het Stationspark en compensatie van deze bomen in de vorm van herplant en het vergoeden van de economische waarde op basis van een taxatie. Op basis van deze vaststellingsovereenkomst heeft de ontwikkelaar van het Stationspark een bedrag in een gemeentelijk fonds gestort. De bedoeling was dat de ontwikkelaar 30 elzen en 62 platanen zou aanplanten bij het Stationspark en de kosten hiervan zou declareren bij dit fonds. De bomen zijn wel aangeplant, maar de kosten nooit gedeclareerd. Op grond van de vaststellingsovereenkomst zou een eventueel restbedrag ten goede komen aan bestedingen in de wijk, in de zin van het planten van bomen. In overleg met de Buurtvereniging 't Vrijveld en Stichting Milieugroep Roermond, de medeondertekenaars van de overeenkomst, de volgende projecten gerealiseerd:

- opknappen van de speeltuin bij de Willem de Zwijgerschool (2012);
- planten 25 bomen Maria Theresialaan in kader van reconstructie (2013);
- leveren en planten aantal bomen in de wijk (2018).

Het fonds is nog niet leeg, dus er kan, in overleg met de buurtvereniging en de milieugroep, nog meer groen worden aangeplant. De overeenkomst heeft echter geen betrekking op de kap van de bomen in het onderhavige plangebied. Er is geen, zoals indiener lijkt te willen stellen, sprake van een (inspannings)verplichting om het restbedrag in het fonds te gebruiken voor de aanplant van bomen in het plangebied.

Tot slot is, anders dan indiener aangeeft, de gemeente slechts gedeeltelijk eigenaar van de gronden in het plangebied. Het eigendom beperkt zich tot de gronden die momenteel horen tot het openbaar gebied.

23. Omdat er geen groenvisie voor de buurt is, is er ook geen enkele garantie dat in de buurt vergelijkbare groen kwaliteit terugkomt. Er wordt verzocht om een groenvisie vast te stellen die als toetsingskader kan dienen voor dit plan.

Standpunt:

Bij de vaststelling van de 'Groenvisie Roermond' is de keuze gemaakt op welke onderdelen binnen het gemeentelijk groenbeleid hoofdzakelijk wordt ingezet. Ten aanzien van het openbaar groen op wijkniveau, dat niet onder deze onderdelen valt, zijn ook de beleidsmatige uitgangspunten beschreven. In de standpunten zoals verwoord onder 1.5, en 1.22 is beschreven hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot deze groenvisie. In de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10 is aangegeven welke afwegingen ten aanzien van de inrichting van het plangebied zijn gemaakt. Er is derhalve geen aanleiding of noodzaak om een groenvisie op het gebiedsniveau van voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Overigens, zoals in het standpunt als verwoord onder 1.5 is aangegeven, biedt het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' geen garanties

voor de huidige groenstructuur. Dit huidige bestemmingsplan staat aanpassing van deze structuren niet in de weg.

24. Er ligt een schriftelijke toezegging van wethouder Waajen dat er 29 bomen zullen worden aangeplant. In de regels van het bestemmingsplan komt dit niet terug. Bomen komen evenmin terug op de verbeelding. Er wordt verzocht om een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen waarin de bouw afhankelijk wordt gemaakt van het planten van 29 bomen.

Standpunt:

Een bestemmingsplan regelt het planologisch kader, maar gaat niet in op details zoals waar welke boom geplant wordt. Behalve sommige monumentale (en daarmee te beschermen) bomen, worden bomen en planten niet op de verbeelding van het bestemmingsplan ingetekend. Dit is geen vereiste dat volgt uit een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Op 21 juli 2020 is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen houtopstand' (kapvergunning) verleend voor de (vergunningsplichtige) kap van de bomen in het plangebied. Eén van de voorwaarden uit deze kapvergunning, is dat de kap van de bomen in het plangebied wordt gecompenseerd volgens een daartoe opgesteld compensatieplan. Hiermee zou de noodzakelijke van de bomen publiekrechtelijk verzekerd zijn. Indien er heeft echter ook verzocht de coördinatieregeling ook toe te passen op de kapvergunning. Zoals aangegeven in het standpunt zoals verwoord onder 1.22, wordt dit verzoek ingewilligd. Dit betekent concreet, dat de op 21 juli 2020 verleende kapvergunning wordt ingetrokken, en dat een nieuwe kapvergunning zal worden aangevraagd. In het standpunt zoals verwoord onder 1.32 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

Omdat het niet zeker is dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al een nieuwe kapvergunning met bijbehorende compensatieverplichting zal zijn verleend, is in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten aanzien van de aanwezigheid van 29 bomen, welke binnen een jaar na gereed melding van de bouwwerkzaamheden in het plangebied aanwezig moeten zijn.

25. Indien er maakt bezwaar tegen de kap van de bomen.

Standpunt:

Omdat de op 21 juli 2020 verleende kapvergunning zal worden ingetrokken, en omdat het besluit van 21 juli 2020 niet met toepassing van de coördinatieregeling is genomen, wordt dit onderdeel van de zienswijze buiten beschouwing gelaten.

Verkeer/Parkeren

26. De Nota parkeernormen 2014, waarnaar in de regels wordt verwezen, is door een leek niet of heel moeilijk te vinden. Daardoor voldoet de dynamische verwijzing naar de nota niet aan de eisen van rechtszekerheid. Het beleid dat wel te vinden is, maar niet wordt genoemd, is tot stand gekomen in 2012. Dit beleid biedt dus geen doorkijk naar de periode die het bestemmingsplan bestrijkt, namelijk: 2020 - 2029. Dit beleid - en dat geldt dus ook voor de uitwerking daarvan in de Nota Parkeernormen 2014 - kan daarom niet dienen als onderbouwing van het bestemmingsplan, dat minimaal tot 2029 meegaat als normatief kader.

Standpunt:

De Nota Parkeernormen 2014 is vastgesteld door het college op 4 november 2014. Gebleken is dat deze nota, zoals indieners terecht stellen, niet meer eenvoudig terug te vinden is op de gemeentelijke website. De nota zal opnieuw worden geplaatst op de pagina <https://www.roermond.nl/beleidsdocumenten>. Tevens zal de nota worden opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

In de planregels is in artikel 13.2.1 duidelijk beschreven dat ingeval de Nota Parkeernormen 2014 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria. Hiermee is (de toepassing van) een actueel normatief kader verzekerd.

27. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet beschreven welke veranderingen in het parkeeronderzoek genoemde 'plan van aanpak' van invloed zijn op de parkeerbalans en hoe tot het nieuwe aantal aan te leggen parkeerplaatsen is gekomen.

De ontwikkelingen die zich aandienen (Yageoterrein en spoorzone) zijn niet meegenomen bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de wijk. Deze optelling van ontwikkelingen bepaalt hoe de situatie voor het parkeren in de toekomst zal zijn. Het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt, is weer bepalend voor de ruimte die overblijft voor groen en voor het planten van bomen. Er is daarom een planologische afweging nodig.

Standpunt:

Naar aanleiding van deze zienswijze is de term 'plan van aanpak' uit het parkeeronderzoek verwijderd. Met deze term werd bedoeld op werkzaamheden die door de deskundige adviseur (Kragten) waren geoffreerd aan Wonen Zuid.

Zoals in het standpunt zoals verwoord onder 1.9 al is aangegeven is het uitgangspunt bij de woningbouwontwikkeling dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen in het plangebied zelf worden aangelegd. Voor ontwikkelingen ter plaatse van het Yageoterrein en de spoorzone geldt op basis van de Nota Parkeernormen 2014 hetzelfde uitgangspunt. Indien de parkeervraag bij nieuwe ontwikkelingen niet (geheel) op eigen terrein kan worden opgelost, wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om (een deel van) de parkeervraag in het openbare gebied op te lossen. Dit uitgangspunt geldt ook voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden. Indien een deel van deze parkeervraag op het openbaar gebied afgewenteld blijkt te moeten worden, zal daarbij vanzelfsprekend rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingen in onderhavig plangebied. Gelet op de startfase waarin de planvorming ten aanzien van bijvoorbeeld het Yageoterrein zich bevindt, laat het zich bovendien lastig voorstellen hoe ten aanzien van voorliggend plan met deze ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Gelet op het grote verschil in planfasen (van het absolute begin tot een naderende uitvoeringsfase), en de belangen die met voorliggend plan gediend zijn, is het niet wenselijk de met voorliggend plan beoogde ontwikkeling aan te houden, totdat ontwikkelingen elders voldoende zijn uitgekristalliseerd.

28. Er wordt verzocht om de parkeernormen opnieuw te bezien in het licht van de huidige tijd, het parkeerbeleid voor deze locatie en onze buurt te actualiseren en daarbij voor de komende jaren een integrale benadering te kiezen. Ook wordt verzocht de verkeerssituatie op deze locatie en de effecten daarvan op de buurt te bezien. Daarbij met name te onderzoeken of smallere straten gerealiseerd kunnen worden door bijvoorbeeld voor eenrichtingsverkeer te kiezen of het parkeren net buiten het plangebied mogelijk te maken. Ook wordt verzocht een integrale afweging te maken van het parkeren in relatie tot groen en spelen. Verder is gevraagd om af te wijken van de standaard parkeernorm, zoals gemeente Roermond ook heeft gedaan bij het V&D pand in de binnenstad.

Standpunt:

Er bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de Nota Parkeernormen 2014 niet meer gebruikt had mogen worden bij het beoordelen van de parkeerbehoefte. Volgens vaste rechtspraak is hierbij bepalend of cijfers zodanig zijn verouderd dat zij niet in een onderzoeksrapport kunnen worden betrokken. Uit de meer parkeerkencijfers van de CROW uit 2018 blijkt geen (algemene) toename van het autogebruik. Er bestaat noodzaak om ten behoeve van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' de parkeernormen te actualiseren. Conform de Nota Parkeernormen 2014 moet de parkeervraag van een ontwikkeling zoveel mogelijk in het plangebied zelf worden opgevangen. Dat uitgangspunt is ook ten aanzien van het bestemmingsplan gehanteerd. Er is geen (locatiespecifieke) aanleiding om in dit geval op dit punt van het parkeerbeleid af te wijken. Daarbij wijzen wij ook op de vrees die in andere zienswijzen wordt geuit, dat de parkeerdruk in de omgeving juist te zeer zal toenemen (hetgeen overigens niet het geval is).

Bij de afweging omtrent de programmatische invulling van het plangebied heeft de volkshuisvestelijke opgave en het belang van creëren van voldoende parkeerruimte in een verkeersveilig gebied zwaarder gewogen dan het aanleggen van meer groenvoorzieningen. Bij deze afweging speelt de financiële haalbaarheid van het plan ook een rol. Volledigheidshalve wordt ten aanzien van deze afweging verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.5, 1.10 en 1.22.

Voor wat betreft de voorgestelde eenrichtingsstraten geldt dat vanwege de in het ontwerp opgenomen haaksparkeervakken, de rijbaan een minimale breedte dient te hebben van 6 meter. Met een smallere weginrichting ten behoeve van eenrichtingsverkeer zal dus een tekort aan parkeercapaciteit ontstaan, omdat de haaksparkeervakken dan niet meer bruikbaar zullen zijn. De uiteindelijke 'winst' die uit een versmalling van de rijbaan zou volgen, zou dan elders in het plangebied moeten worden ingezet om daar extra parkeercapaciteit aan te leggen (nog los van de vraag of dit mogelijk is), en kan dus niet zonder meer worden aangewend voor het aanleggen van extra groenvoorzieningen.

Ten aanzien van mogelijke ontwikkelingen rondom het V&D pand (Munsterplein 8) is ten slotte geen besluit genomen om af te wijken van de geldende parkeernormen.

Participatie/Inspraak

29. In de toekomstvisie van de gemeente Roermond lijkt participatie en inspraak hoog in het vaandel te staan. In plaats van in een vroeg stadium omwonenden te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied, werden zij geconfronteerd met een grotendeels uitgekristalliseerd project. Er is geen sprake geweest van participatie en inspraak. Verzocht wordt om alsnog aan de slag te gaan met een proces waarbij omwonenden wel worden betrokken.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Procedure

30. In de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan staat dat er een omgevingsvergunning nodig is voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan en het bouwen van een bouwwerk. Dit is volgens indiener niet juist. Doordat de regeling van artikel 3.30 lid 1 onder b Wro hier van toepassing is, is geen omgevingsvergunning voor handelen in strijd met het bestemmingsplan

nodig. In plaats hiervan komt namelijk de bestemmingsplanherziening die in de coördinatieregeling is betrokken. De omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen) wordt aan het ontwerpbestemmingsplan getoetst.

Standpunt:

De publicatie op dit punt is juist. In het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' zijn zoveel mogelijk de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Roermond opgenomen. Het gevolg hiervan is, dat uit de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgt dat er ten aanzien van de aspecten archeologie en parkeren een planologisch afwijkingsbesluit nodig is. Daartoe zijn zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheden opgenomen (ook conform de gemeentelijke standaardregels). De aanvraag omgevingsvergunning is aan deze bepalingen getoetst. De omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met het bestemmingsplan' kan worden verleend. Voor zover de zienswijzen teven geacht worden te zijn ingebracht tegen dit onderdeel van de omgevingsvergunning, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 1.27 en 1.28

31. Artikel 3.8 lid 1 onder d Wro bepaalt verder dat door een ieder zienswijzen bij de raad naar voren kunnen worden gebracht. De publicatie geeft aan dat zienswijzen op de omgevingsvergunning ingediend moeten worden bij het college en zienswijzen op het bestemmingsplan bij de raad. Dit is dus ook onjuist.

Standpunt:

De raad heeft besloten de coördinatieregeling op de diverse relevante besluiten van toepassing te verklaren (zie ook hierna het standpunt onder 1.32). Deze besluiten worden voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Ten aanzien van zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning konden zienswijzen worden ingebracht. De raad is hierbij het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het college is het bevoegd gezag voor het besluit inzake de omgevingsvergunning. Hierdoor moeten zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden ingediend bij de raad en zienswijzen tegen de omgevingsvergunning bij het college. De publicatie is dus juist. Artikel 3.8 Wro regelt alleen de voorbereiding van een bestemmingsplan, maar niet de voorbereiding van een omgevingsvergunning.

Mocht er overigens een zienswijze aan het verkeerde bestuursorgaan zijn gericht, dan geldt er voor het bestuursorgaan een doorzendplicht (artikel 2:3 en 6:15 Awb). De zienswijzen worden dan doorgeleid naar het juiste bestuursorgaan. Een eventuele vermelding van het onjuiste bestuursorgaan heeft geen negatieve gevolgen voor de ingediende zienswijzen.

32. Het stoort indiener dat ondanks dat de coördinatieregeling wordt toegepast, de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen niet in deze procedure is meegenomen. Dit vanwege de grote samenhang tussen de kap van de bomen en de bouwplannen. Verzocht wordt om de kapvergunning alsnog in de coördinatieregeling mee te nemen.

Standpunt:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning. Volledigheidshalve kan hierover wel het volgende worden aangegeven:

De raad heeft in zijn vergadering van 14 mei 2020 de coördinatieregeling van toepassing verklaard op (de voorbereiding en bekendmaking van):

- het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat', en (daarmee samenhangend);
- de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'kappen houtopstand' en 'uitwegen'.

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen houtopstand (kapvergunning) is aangevraagd door de gemeente Roermond en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door Wonen Zuid. Vanwege de verschillende vergunningaanvragers is er in eerste instantie voor gekozen om deze procedures niet te coördineren. Dit is conform vaste jurisprudentie overigens ook geen verplichting (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2019:1258 d.d. 17 april 2019).

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal echter de verleende kapvergunning worden ingetrokken, en wordt een nieuwe kapvergunning aangevraagd, die onder de coördinatieregeling zal worden voorbereid (conform de reeds genoemde uitspraak, hoeven de te coördineren besluiten niet gelijktijdig te worden genomen. De coördinatieregeling kan dus op de nieuwe aanvraag kapvergunning worden toegepast). Dit betekent dat conform artikel 3.31 lid 3 Wro de uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing zal zijn op de besluitvorming, en dat er een ontwerp besluit ter inzage zal worden gelegd waarop één ieder een zienswijze kan indienen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is in hoofdstuk 2 aangevuld met paragrafen over de Nationale Omgevingsvisie en de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie;
- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van de bezonningssimulatie. Dit document is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.
- in de plantoelichting is de begrenzing van het plangebied verduidelijkt;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd.

2. , per brief d.d. 17 augustus 2020, ontvangen op 19 augustus 2020. De zienswijze is aangevuld per brief d.d. 4 september 2020, ontvangen op 7 september 2020.

Ruimtelijk

1. Aan de achterzijde van de woning van indieners is een brandgang voorzien t.b.v. de bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor is het perceel van indieners aan de achterzijde vrij te benaderen vanuit de openbare ruimte. Dit geeft een onveilig gevoel. Door Wonen Zuid is eerder kenbaar gemaakt dat hierin tegemoet gekomen zou worden door het

plaatsen van een af te sluiten poort aan het begin van de brandgang, echter in de legenda van de bouwtekening is hierover niets terug te vinden.

Standpunt:

Op de tekening 'Blok J - gevels en doorsneden' is in de muur/erfafscheiding naast het woonblok een poort opgenomen, waarmee het betreffende pad kan worden afgesloten.

2. De beoogde bouwhoogte voor de woningen in blok J/K is 7.82 meter. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan, waar een maximale bouwhoogte van 4 meter geldt. Ook op andere blokken wordt afgeweken van de bouwhoogte en wordt deze in alle gevallen hoger t.o.v. het huidige bestemmingsplan. In de plantoelichting wordt beweerd dat er geen sprake kan zijn van inkijk in de achtertuinen van de omwonenden. Deze bewering is onjuist, aangezien de beoogde woningen hoger worden met (dak)ramen met uitzicht op / in de achtertuinen van de omwonenden. De bewering dat de bezonning, uitzicht en privacy gewaarborgd wordt is daarmee ook onjuist: deze worden juist aangetast. Dit zal ook een nadelig effect hebben op de opbrengst van de zonnepanelen op het perceel van indieners.

Standpunt:

In de plantoelichting is beschreven dat, omdat er in de beoogde situatie geen sprake is van hoogbouw, er geen sprake kan zijn van onaanvaardbare inkijk in de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Gezien de situering en de hoogte (1 en 2 bouwlagen met kap) van de nieuwe woningen blijft de bezonning en privacy van de aangrenzende woningen voldoende gewaarborgd. Er is sprake van een reguliere woonsituatie binnen bestaand bebouwd gebied. Ten aanzien van de bezonning op de omliggende percelen wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2, en de bezonningsstudie die is uitgevoerd.

3. Het aantal percelen grenzend aan dat van indieners verdubbelt, waarmee het aantal huishoudens waarmee zij contact hebben ook verdubbelt. Aangezien de beoogde woningen bestemd zijn voor de laagste inkomensgroep, levert dit een verhoogd overlastrisico op. Dit zal bovendien resulteren in waardedaling van de woning van indieners en het woongenot wordt aangetast.

Standpunt:

Het aantal aangrenzende percelen aan de achterzijde (westzijde) van het perceel van indieners gaat van 2 naar 3. Het aantal aangrenzende percelen aan het perceel van indieners is niet meer dan in vergelijkbare woonwijken, waardoor er geen onevenredig zware of onaanvaardbare overlast verwacht wordt. Bovendien kan er vanaf de huidige percelen ook overlast ontstaan. Overlastvrij wonen is ook in de oude situatie niet gegarandeerd. Voor zover indieners van mening zijn dat sprake is van waardevermindering van hun onroerend goed, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (op grond van artikel 6.1 Wro), een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure. Ten aanzien van de vermeende effecten op de leefbaarheid wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.1.

4. De gebiedstypering zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan is een gemengd gebied. Hoewel een paar kleine bedrijven langs de rand van het gebied aanwezig zijn, bestaat het overige en meest significante deel uit woningen. Daarnaast is de afgelopen tijd de bedrijvigheid juist afgenomen. Gebiedstypering rustige woonwijk is beter passend. Mogelijk neemt de gemeente Roermond al een voorschot op de te verwachten drukte en overlast en tevens op de plannen m.b.t. het Yageoterrein.

Standpunt:

Het plangebied zelf bestaat in zowel de oude als de nieuwe situatie uit louter woningen. Direct aan het plangebied grenzend zijn echter een woonwinkel, een buitensportwinkel, een windsurfwinkel, en een muziekschool (drumstudio) gelegen. In de nabijheid van het plangebied liggen ook een fitclub, een healthcenter en een carwash. Ten noorden van het plangebied zijn diverse meubelzaken aanwezig. Tot slot ligt het plangebied in de directe nabijheid van de spoorlijnen Roermond – Weert, en Roermond – Venlo. Dit is een mengeling van verschillende functies, waardoor de wijk wordt getypeerd als gemengd gebied. Hiermee wordt echter geen voorschot genomen op eventueel te verwachten drukte en overlast. Een en ander betekent wel, dat deze omgeving bijvoorbeeld niet dezelfde beleving heeft als een rustig buitengebied. Zoals al aangegeven in de standpunten zoals verwoord onder 1.1 en 2.3 verwachten wij overigens niet dat als gevolg van het bestemmingsplan onaanvaardbare overlast voor omwonenden zal optreden

5. Indieners zijn zich bewust van de noodzaak van nieuwbouw en zijn hier ook allerminst op tegen. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd en zijn in slechte staat. Renovatie is te kostbaar. Ze betreuren het dat niet is onderzocht welke haalbare alternatieven bestaan, bijvoorbeeld m.b.t het planologisch ontwerp, woningtype en doelgroepen.

Standpunt:

Ten aanzien van de afwegingen die zijn gemaakt over de beoogde woningtypologieën en stedenbouwkundige opzet van het plan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.2, en 1.3. In het standpunt zoals verwoord onder 1.10 is al toegelicht dat het met het bestemmingsplan beoogde woningbouwplan een forst negatief exploitatieresultaat kent (minimaal 5.000.000,-). Indien dit exploitatieresultaat nog verder onder druk komt te staan (met andere woorden, dat er minder woningen in het plangebied mogen worden gebouwd (en dus verhuurd)), ontstaat een reëel risico dat de huidige woningen in het plangebied überhaupt niet worden vervangen. Gelet op het volkshuisvestelijk belang, en de verduurzaming en verbetering van de bestaande woningvoorraad, achten wij dat een zeer onwenselijke uitkomst.

Beleid

6. In de structuurvisie en analyse Wonen Midden-Limburg 2018-2021 bestaat in de sociale huursector een overschot aan rijwoningen en een aanzienlijk tekort aan nultredenwoningen. Een andere analyse laat zien dat er zowel een tekort aan rijwoningen als nultredenwoningen is. Dit impliceert dat er geen eenduidige resultaten m.b.t. rijwoningen zijn: een overschot en een tekort wat met elkaar in tegenspraak is. Er is wel een eenduidig resultaat m.b.t nultredenwoningen: een duidelijk tekort. Op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2020 past toevoeging van rijwoningen in de sociale huur dus minder goed in het marktbeeld dan nultredenwoningen.

Standpunt:

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

7. In de maatschappij ontstaan sociaal-culturele verschillen, omdat mensen van verschillend opleidingsniveau, verschillende afkomst of leeftijd groepen vormen. Met het ontwerpbestemmingsplan zullen deze verschillen extra benadrukt worden, hetgeen het risico op sociale onrust en ontevredenheid in de wijk Vrijveld aanzienlijk zal doen toenemen. De sociaal-economische verschillen worden vergroot doordat dit sterk in contrast staat met de bewoners van de omliggende bestaande woningen. Er is geen sprake van groepen gelijkgestemden, zoals

aangegeven in de toekomstvisie van de gemeente Roermond. Hierbij dient meer rekening te worden gehouden met de belangen van de omwonenden van het plangebied.

Standpunt:

Uit het standpunt zoals verwoord onder 1.21 blijkt, dat het realiseren van sociale huurwoningen in het plangebied juist bijdraagt aan de uitgangspunten en doelstellingen uit de Toekomstvisie. Ten aanzien van de vermeende onaanvaardbare effecten op de leefbaarheid, risico's op sociale onrust en gebrek aan eenheid in de buurt, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.1. Met het plan wordt juist voorkomen dat er voor specifieke doelgroepen aparte wijken ontstaan, met alle nadelige gevolgen van dien.

8. Het bestemmingsplan dat een integraal kader zou moeten zijn, wordt vervangen door een nieuw integraal kader. Het vigerende bestemmingsplan regelt de bestaande feitelijke situatie en laat alleen herbouw toe. Het ruimtelijk kader bepaalt de kwaliteit van de locatie en de effecten op de omgeving. Er is geen samenhangende visie voor de buurt of een kwaliteitskader vastgesteld door de raad of het college, afgestemd op de overige ontwikkelingen/bestaande situatie van de buurt. Het ruimtelijk kader is van meet af aan het plan van de woningbouwvereniging evenals de keuze voor nultredenwoningen en het huisvesten van gezinnen.

Standpunt:

Voor zover dit onderdeel van de zienswijze ziet op het ontbreken van een integrale gebiedsvisie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.19. De gemaakte keuzes zijn gemotiveerd in de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9, en 1.10.

9. Er is vanaf de start al geen ruimtelijk beleidskader, en het juridisch kader wordt opzij gezet. Wat er aan beleid inhoudelijk voor dit gebied geldt, wordt niet gecommuniceerd en blijft dus onbekend voor de partijen, behalve voor de gemeente en de woningbouwvereniging.

Standpunt:

Het juridisch kader voor het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' is conform artikel 3.1 van de Wro 'een goede ruimtelijke ordening'. In het standpunt zoals verwoord onder 1.19 is al aangegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die daaraan op grond van de wet en jurisprudentie worden gesteld. Het juridisch kader wordt dus niet opzijgezet. Het beleid waarop het bestemmingsplan is gebaseerd is toegelicht in de plantoelichting. De gemaakte keuzes en afwegingen zijn eveneens beschreven in de plantoelichting, en in deze Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Groen

10. De toezegging voor 29 bomen is een doekje voor het bloeden, want die bomen zouden er toch al komen. De toezegging ligt niet vast in de regels, net zo min als de dikkere omvang, dus is van weinig juridische betekenis.

Standpunt:

Het is niet duidelijk waar indiener op doelt met de stelling dat de 29 bomen in het plangebied er toch al zouden komen. De aanplant / aanwezigheid van in totaal 29 bomen hangt samen met de herontwikkeling van het plangebied. Zoals aangegeven in het standpunt zoals verwoord onder 1.24 zal ten aanzien van de 29 bomen een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

11. Het plangebied is nu een habitat voor de dwergvleermuis. Met de nieuwe plannen wordt de dwergvleermuis verjaagd en zijn habitat vernietigd.

Standpunt:

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.6. Overigens zullen conform de door de Provincie verleende ontheffing eerst acht tijdelijke, en bij de realisatie van de woningen acht permanente alternatieve verblijfplaatsen voor dwergvleermuizen in het plangebied worden gerealiseerd.

12. Het onderliggende ecologisch onderzoek komt uit januari 2017 en is dus gedateerd.

Standpunt:

Conform artikel 3.1.1a Bro kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Het onderzoek waar indieners naar refereren is gedateerd op 31 oktober 2017. Gelet op de onderzochte soorten (dwergvleermuis en huismus), de onderzoeksresultaten en de gebiedskenmerken die de onderzoekers (onafhankelijke deskundigen) in het onderzoek hebben beschreven, is er geen reden om aan te nemen dat de onderzoeksresultaten te gedateerd zijn om aan het bestemmingsplan ten grondslag te worden gelegd. Er is in voldoende mate voldaan aan de onderzoeksverplichting.

Daarnaast volgt uit artikel 1.11 Wnb een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving (de zogenaamde zorgplicht). Indien tijdens de sloop onverhoopt toch verblijfplaatsen of nesten van beschermde soorten worden aangetroffen, dient Wonen Zuid onmiddellijk de werkzaamheden te staken, en het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg) daarvan op de hoogte te stellen.

13. Met behulp van aanvullend ecologisch onderzoek is geconcludeerd dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen huismussen aanwezig zijn. Deze bewering is onjuist. Indieners overleggen foto's waarop een aantal mussen te zien zijn in de tuin van een woning in de Minister Bongaertsstraat op 7 juli 2020.

Standpunt:

Ten aanzien van de waargenomen huismussen wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.6.

14. Heel veel groen gaat verloren, ten koste van bebouwing.

Standpunt:

Ten aanzien van de afwegingen die zijn gemaakt omtrent de beoogde inrichting van het plangebied, en meer specifiek de hoeveelheid openbaar groen op maaiveldniveau, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.5, 1.22, en 1.23.

15. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het plangebied voor 80% is verhard. Van groen kan dan geen sprake meer zijn. Het weinige groen lijkt grotendeels te bestaan uit de omliggende tuinen. Op welke wijze wordt erop toegezien dat deze oppervlakte inderdaad 'groen' blijft en er niet alsnog wordt verhard? Indien bewoners kunnen besluiten om tuinoppervlak te betegelen, wordt het berekende oppervlak aan groen verder verminderd.

Standpunt:

De verdeling van de oppervlaktes in het plangebied bedraagt in de huidige en toekomstige situatie (bij benadering) als volgt:

<i>Inrichting plangebied</i>	<i>Huidige situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
Bebouwingspercentage	30%	31%
Tuinen	37%	32%
Openbaar groen	13%	5%
Verhardingen openbaar gebied	20%	32%

Het toekomstig bebouwingspercentage en het toekomstige percentage verharding openbaar gebied bedraagt ca. 63%. Het toekomstig percentage tuinoppervlak bedraagt 32%. Bij het totale toekomstige verhardingspercentage van 80% is dus rekening gehouden met het aanleggen van enige bestrating in de tuinen. Op de inrichting van de tuinen wordt niet toegezien, in die zin: het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' bevat geen regeling omtrent de inrichting van de toekomstige tuinen. Dat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk, en overigens in de bestemmingsplannen van de gemeente Roermond ook niet gebruikelijk (in het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' ontbreekt een dergelijke regeling eveneens).

Verkeer/Parkeren

16. Met de toekomstige bewoning door gezinnen, neemt het aantal bewoners en daarmee het verkeer en aantal voertuigen dat geparkeerd dient te worden, toe. Dit zal leiden tot meer parkeerproblemen en vervelende verkeerssituaties. Daarbij worden de wegen nog onoverzichtelijker en drukker.

Standpunt:

Ten aanzien van de vermeende onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied, wordt in de eerste plaats verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 1.27, 1.28, en hierna onder 2.17, 2.18, 2.19. en 2.20. Voor wat betreft het aantal (auto)verkeersbewegingen dat zich van en naar het plangebied zal begeven, geldt het volgende:

De verkeersproductie als gevolg van het bestemmingsplan is op basis van CROW kengetallen berekend. Deze kengetallen vormen een algemeen en landelijk geaccepteerde richtlijn voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van een bepaalde functie (zoals bijvoorbeeld een woning). Voor de toekomstige woningen in het plangebied is een verkeersproductie van 10 voertuigbewegingen per etmaal aangehouden. De totale verkeersproductie per etmaal komt daarmee op $(74 * 10 =)$ 740 verkeersbewegingen. Voor de goede orde, de (planologisch mogelijke verkeersproductie) bedraagt in de huidige situatie $(76 * 10 = 760)$ verkeersbewegingen. In de huidige situatie vinden er dus ook al verkeersbewegingen van een naar het plangebied plaats. Hierna zal echter een worstcase scenario worden beschouwd, met als uitgangspunt dat het bestemmingsplan geheel nieuwe verkeersstromen zal genereren.

De verkeersproductie van het bestemmingsplan zal worden afgewikkeld via het omliggende wegennet, via de Minister Bongaertsstraat, Robert Regoutstraat en Doctor Philipslaan naar de Bredeweg. De etmaalintensiteiten van de Minister Bongaertsstraat, Robert Regoutstraat en Doctor

Philipslaan bedroegen volgens het gemeentelijk verkeersmodel in 2018 (ter hoogte van het plangebied) respectievelijk 721, 491, en 648 motorvoertuigen / etmaal (mvt / etmaal). Voor het jaar 2030 zijn deze intensiteiten in het gemeentelijk verkeersmodel geprognosticeerd op 690, 60 en 695 mvt / etmaal.

De Doctor Philipslaan, Minister Bongaertsstraat en Robert Regoutstraat zijn allen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom van Roermond. Erftoegangswegen zijn wegen ten behoeve van zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden. De maximumsnelheid op dit type wegen bedraagt 30 km/uur. Volgens de verkeerskundige uitgangspunten van het CROW kennen erftoegangswegen (ook met het oog op de verkeersveiligheid) een maximaal gewenste verkeersintensiteit van 6.000 mvt / etmaal. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd, dat dergelijke wegen een rijbaanbreedte kennen van ca. 5,5 meter. De gemeente Roermond hanteert als maximaal wenselijke bovengrens voor erftoegangswegen een richtwaarde van 4.000 mvt / etmaal.

De betreffende wegen beschikken alleen over een rijbaan van ca. 5.5 meter, en aan weerszijden van de straten zijn verhoogde trottoirs aanwezig. Hieruit volgt dat, gelet op de huidige weginrichting, deze wegen een intensiteit van 4.000 mvt / etmaal op veilige wijze kunnen verwerken. Met de toevoeging van 740 mvt / etmaal wordt de door de gemeente gehanteerde bovengrens van 4.000 mvt / etmaal op de betreffende wegen niet overschreden of zelfs maar benaderd. Hieruit volgt dat, volgens algemeen en landelijk geaccepteerde verkeerskundige principes, als gevolg van het woningbouwplan de verkeersveiligheid in de omgeving niet in het gedrang komt.

17. In het onderzoek en bijbehorend rapport, uitgevoerd door Kragten, wordt de bezettingsgraad m.b.t. parkeren besproken. De definiëring is hierbij niet duidelijk. Wanneer is er sprake van 100% bezetting en om welke plaatsen gaat het dan? Wat verstaat men precies onder gedeeld gebruik? Indien 100% bezetting betekent dat alle beschikbare parkeerplaatsen gebruikt worden, is tweerichting verkeer in de Minister Bongaertsstraat niet mogelijk en is de noemer van de berekening dus te hoog waarmee de bezetting kunstmatig laag gehouden wordt. Verder zullen ter hoogte van de verbindingswegen omwonenden geconfronteerd worden met het feit dat zij plots geen parkeerruimte meer hebben, maar een kruispunt voor hun woonkamer. Het is niet duidelijk of dit mee is genomen in het betreffende onderzoek.

Standpunt:

Met bezettingsgraad wordt bedoeld op de bezetting van het aantal openbare parkeerplaatsen in een bepaald gebied (bijvoorbeeld: in een gebied zijn 100 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 75 parkeerplaatsen worden gebruikt. De bezettingsgraad bedraagt dan 75%). Wanneer parkeren op de rijbaan in een 30 km/uur gebied is toegestaan (zoals in de omgeving van het plangebied), worden ook de beschikbare parkeerplekken op de rijbaan in deze berekening meegenomen. Bij het bepalen van het aantal openbare parkeerplaatsen op de rijbaan, wordt uiteraard rekening gehouden met de delen van de rijbaan waar niet geparkeerd kan worden. Dit zijn bijvoorbeeld de delen van de straat ter hoogte van opritten, en locaties in de buurt van zijwegen en kruispunten. In het parkeeronderzoek dat ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgevoerd, is de bezettingsgraad van het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied op een vijftal momenten (allen in de avonden, wanneer de bezettingsgraad in een woonomgeving het hoogst is) bepaald.

Gedeeld gebruik ziet op het gegeven dat openbare parkeerplaatsen gedurende de dag vaak door verschillende gebruikers worden bezet. Als gevolg van gedeeld gebruik kan de totale parkeervraag van een ontwikkeling lager uitvallen, dan wanneer de parkeervraag van alle functies binnen die ontwikkeling afzonderlijk wordt beschouwd en opgeteld. Bij het bepalen van de parkeervraag van de

huidige en toekomstige situatie is rekening gehouden met gedeeld gebruik. Dit is gebeurd in overeenstemming met de landelijk geldende uitgangspunten die daarvoor volgen conform de CROW normen. Het gedeeld gebruik in casu ziet op het feit, dat in de parkeerkencijfers voor woningen rekening wordt gehouden met een parkeervraag als gevolg van bezoekers. Deze kent in tijd andere 'pieken' dan de parkeervraag als gevolg van bewoners. Dit is verdisconteerd in aanwezigheidspercentages, die bij de parkeervraagberekening zijn gebruikt.

Conform de Nota Parkeernormen 2014 moet de parkeervraag van het woningbouwplan in principe in het plangebied zelf worden opgevangen. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet volgens het beleid in eerste instantie bekeken worden of gebruik gemaakt kan worden van particuliere parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld commerciële parkeergarages) in de directe omgeving (binnen een loopafstand van maximaal 200 meter). Indien ook dit niet mogelijk blijkt (de parkeergarage Stationspark ligt niet binnen deze loopafstand) kan beschouwd worden of in de directe omgeving nog parkeercapaciteit beschikbaar is in de openbare ruimte. Daarbij geldt dat de bezettingsgraad van deze parkeercapaciteit in het openbaar gebied, inclusief de aanvullende parkeervraag die hier moet worden opgevangen, niet hoger mag dan 85%. Ten behoeve van het bestemmingsplan is door adviesbureau Kragten door middel van parkeerdrukmetingen aangetoond, dat de bezettingsgraad in het omliggende gebied de kritische grens van 85% niet zal overschrijden of zelfs maar zal benaderen. Wij onderschrijven dus met indiner dat een bezettingsgraad van 100% niet wenselijk is. Deze zal zich echter ook, gelet op het parkeeronderzoek, niet voordoen. In het standpunt zoals verwoord onder 1.9 is reeds aangegeven dat het wel zo is, dat situaties kunnen ontstaan waarbij automobilisten als gevolg van een op hun weghelft geparkeerde auto even moeten wachten om een tegenligger te laten passeren. Dit is vanuit verkeerskundig oogpunt in een 30 km/uur gebied echter geen onaanvaardbare situatie.

Uit het parkeeronderzoek blijkt duidelijk, dat ook met de beoogde verkeerskundige aanpassingen (aanleg van de nieuwe doorsteken), en het ontstaan van een nieuwe splitsing, er voldoende parkeerplaatsen in het omliggende openbaar gebied beschikbaar zijn.

18. In het onderzoek naar de parkeerdichtheid in de directe omgeving, komt onder andere naar voren dat de bezettingsgraad op dinsdagavond een probleem vormt. Bij het beoordelen van de mogelijkheid van het creëren van extra parkeervoorzieningen in de omliggende straten dient men uit te gaan van de drukste momenten, aangezien deze een structureel knelpunt vormen.

Standpunt:

Uit tabel 2 van het parkeeronderzoek volgt, dat de totale bezettingsgraad op de dinsdagavond maximaal 60% bedraagt. Rekening houdend met een maximaal bezettingspercentage van 85%, volgt dat de parkeerdichtheid in de omgeving ook op de dinsdagavond geen probleem vormt. Er is op basis van de onderzoeksresultaten geen sprake van een structureel knelpunt.

19. Dit onderzoek geeft aan dat de hoge parkeerdichtheid op dinsdagavond veroorzaakt wordt door klanten van Fit Club Roermond. Deze verklaring is onjuist. Dinsdagavond is namelijk de avond met structureel de laagste bezetting bij Fit Club Roermond. De weinige klanten die dan aanwezig zijn parkeren achterom op de privéparkeerplaats van Fit Club, of komen te voet. De aanwezige parkeerplaatsen aan de voorzijde van Fit Club worden gebruikt door buurtbewoners door een tekort aan parkeergelegenheid in de straat. Dit voorbeeld laat zien dat de onderzoeksconclusie is gebaseerd op onjuiste en onvolledige informatie. Het is gebruikt om toe te redeneren naar een vooraf vaststaand gewenst resultaat.

Standpunt:

De conclusie in het parkeeronderzoek ten aanzien van de bezettingsgraad van de Professor Schreinemaekersstraat is naar aanleiding van de zienswijze genuanceerd. De aanvullende parkeerdruk wordt in ieder geval niet geheel, zoals door indiener stelt, veroorzaakt door omwonenden. Dit blijkt uit het feit dat de parkeerdruk om middernacht is afgenomen tot 52%. Omwonenden parkeren hun auto doorgaans voor de duur van de hele nacht, waardoor (indien het hoofdzakelijk auto's van omwonenden zou betreffen), ook de parkeerdruk gedurende de hele nachtelijke periode hoog zou moeten blijven. De parkeerdrukmeting heeft aangetoond dat dit niet het geval is.

Het parkeeronderzoek is uitgevoerd door een ter zake deskundige. Van vooringenomenheid is geen enkele sprake. Er is niet naar een vooraf gewenst resultaat toe geredeneerd.

20. In het verkeersonderzoek wordt geclaimd dat het parkeerplaatstekort met 19 afneemt, waardoor de parkeerdruk afneemt, terwijl er nog altijd 30 parkeerplaatsen te weinig zijn. Er wordt hiervoor uitgegaan van een correctie, maar dit gaat volledig voorbij aan de te verwachten realiteit en meer dan verdubbeling van bewonersaantallen.

Standpunt:

De parkeervraag van het bouwplan is berekend aan de hand van de parkeernormen die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen 2014. Deze parkeernormen zijn op hun beurt gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW. Dit zijn kengetallen die een algemene en landelijk geaccepteerde richtlijn vormen voor het bepalen van de parkeervraag van een bepaalde ontwikkeling (zoals bijvoorbeeld de parkeervraag van het voorliggende bouwplan).

Wij onderschrijven niet, dat de parkeervraag van de huidige situatie is overschat, en dat daarmee een onterechte vergelijking is gemaakt. In de eerste plaats is bewoning van de huidige woningen door gezinnen in plaats van senioren op basis van het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' al mogelijk. In zoverre treedt er dus geen wijziging op in de planologische situatie. Daarnaast is het parkeeronderzoek bij de bepaling van de parkeervraag van deze huidige situatie al rekening gehouden met het feit dat een aantal woningen leegstaan. Deze woningen mogen echter gewoon worden bewoond, en hadden bij de berekening van de huidige parkeervraag al meegenomen kunnen worden. Om een overschatting van de huidige parkeervraag te voorkomen, is dat niet gebeurd. Van een onderschatting van het verschil tussen de huidige en toekomstige parkeervraag, is dus evenmin sprake.

21. In het plan zijn twee nieuwe wegen voorzien. Deze verbindingswegen worden ten onrechte aangemerkt als bestaande verbindingen en de impact van de realisatie van deze wegen blijft in de verantwoording van het voorgestelde plan onderbelicht.

Standpunt:

Uit de planverbeelding blijkt, dat de Minister Bongaertsstraat en Doctor Philipslaan gedeeltelijk (voor zover gelegen ter hoogte van het woningbouwplan) deel uitmaken van het plangebied. Dit zijn de bestaande verbindingen waarnaar in de plantoelichting wordt gerefereerd. In de plantoelichting is ook duidelijk beschreven, dat er een tweetal nieuwe doorsteken in het woningbouwplan zelf zal worden gerealiseerd.

Participatie/Inspraak

22. Als wordt gevraagd om informatie dan dient deze neutraal en onbevooroordeeld gegeven te worden. Dat is niet gebeurd. De herhaaldelijk genoemde vermindering in het aantal woningen met twee, wordt ook in deze communicatie aangehaald om qua woningaantallen te kunnen spreken van 'geen verdichting'. Wederom wordt de werkelijke verdichting in de zin van onder andere bewonersaantallen en bouwvolume hierbij verzwegen, waarmee gepoogd wordt de opinie in de gewenste richting te sturen. Dit geeft blijk van partijdigheid.

Standpunt:

Het klopt dat het bouwvolume in de toekomstige situatie zal toenemen in verhouding tot het bouwvolume in de huidige situatie. In de plantoelichting, en het standpunt zoals verwoord onder 1.2, is reeds aangegeven dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt sprake is van een bouwplan dat passend is op deze binnenstedelijke locatie. Dat indient het wellicht niet met deze objectieve beoordeling eens is, betekent niet dat er op dit punt sprake is van partijdigheid bij de beoordeling en weging van de plannen.

23. Omwonenden zijn pas in een laat stadium op de hoogte gebracht van de plannen, waarbij zij geconfronteerd werden met een kant en klaar plan waarop geen inbreng meer mogelijk was. Dit bleek ook uit de bijeenkomsten en ontmoetingen op het gemeentehuis tussen Wonen Zuid, de gemeente Roermond en de omwonenden: onderwerpen aangaande de grote lijnen van het herstructureringsplan waren onbespreekbaar.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

24. De gemeente houdt zich bij de participatie voornamelijk bezig met verdedigen van dat plan. Alternatieven komen niet meer aan de orde. Voorstellen voor een andere inrichting sneuvelen grotendeels op onduidelijke motieven.

Standpunt:

De gemeente heeft een eigen rol en verantwoordelijkheid bij de afweging omtrent de planvorming. In de standpunten zoals onder andere verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10 is aangegeven hoe deze afweging tot stand komt, en aan welke belangen het zwaarste gewicht wordt toegekend. Deze afweging mag worden beargumenteerd (verdedigd). Voor het overige wordt ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming is rekening gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

25. Indieners hebben de informatievoorziening als misleidend ervaren. Zo is de werkelijke bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen niet gecommuniceerd. Enkel werd de suggestie gewekt dat de hoogte gelijk zou blijven aan de huidige situatie, wat nu niet het geval blijkt te zijn.

Standpunt:

In de communicatie omtrent het woningbouwplan is duidelijk aangegeven dat in het plangebied een transformatie van de bestaande woningtypologieën zou plaatsvinden, en dat in de nieuwe situatie ook gezinswoningen / rijwoningen in het plangebied worden beoogd. In de presentatie die op 10 juli 2019 aan omwonenden is gegeven, zijn duidelijke impressies opgenomen van het type woningen dat in het plangebied is beoogd.

26. Indieners vinden daarbij dat een bestemmingsplan geen enkele waarde heeft als het eenvoudig kan worden gewijzigd voor financiële of persoonlijke belangen.

Standpunt:

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en het onderliggende bouwplan zijn met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Ten aanzien van (de voorbereiding van) het bestemmingsplan, zijn alle (wettelijke) vereisten die gelden voor een bestemmingsplanwijziging als voorliggend in acht genomen. Waar mogelijk is rekening gehouden met de wensen en belangen van omwonenden. Zoals in het standpunt zoals verwoord onder 1.10 al is aangegeven, is er echter sprake van een aantal af te wegen belangen en wensen, die soms haaks op elkaar staan. Dit betekent dat een keuze moet worden gemaakt waarbij niet iedereen tevreden kan worden gesteld. Van een bestemmingsplanwijziging die slechts voorkomt uit financiële of persoonlijke belangen, is absoluut geen sprake.

Overig

27. Sociale woningbouw voor de laagste inkomens betekent mogelijk ook huisvesting voor mensen met bijvoorbeeld een detentie- en/of een TBS-verleden, een psychische stoornis of drugsgebruik, hetgeen het risico op veiligheid verlaagt en op sociale onrust verhoogt. Informatie over selectiecriteria waarop woningen kunnen worden toegewezen, zijn niet opgenomen in het ontwerpplan.

Standpunt:

Een bestemmingsplan regelt alleen de ruimtelijke kaders (waar mag wat gebouwd worden). Een bestemmingsplan regelt niet wie waar gaat wonen. Een dergelijke regeling mag volgens de wet en vaste jurisprudentie ook niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Mensen met bijvoorbeeld een detentie- en/of een TBS-verleden, een psychische stoornis of drugsgebruik mogen/kunnen op grond van het huidige bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' ook in de bestaande woningen gaan wonen. In dit opzicht vindt er dus geen planologische wijziging plaats. Daarnaast is er zoals verwoord in het standpunt onder 1.1 geen sprake van een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid, als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan.

28. Er is niet gemotiveerd waarom er nu eengezinswoningen worden gebouwd ten koste van senioren- en woningen voor alleenstaanden.

Standpunt:

Ten aanzien van de afweging omtrent het woningbouwprogramma en de (wijziging van de) woningtypologie in het plangebied wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1 en 1.3.

29. Er is geen bewijs dat de te installeren warmtepompen geen overlast geven (zoals een lage bromtoon) en onbekend is of de grote aantallen te plaatsen zonnepanelen op zonnige dagen leiden tot een te hoge netspanning, waardoor convertors van omwonenden worden uitgeschakeld.

Standpunt:

De installaties op en aan de beoogde woningen moeten voldoen aan de daarvoor geldende eisen (Bouwbesluit 2012). Overlast zoals hiervoor omschreven, valt daarom niet te verwachten.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- in de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld.

3. , per brief d.d. 24 augustus 2020, ontvangen op 25 augustus 2020

Ruimtelijk

1. In de huidige situatie betreft het woningen voor senioren, huishoudens met maximaal 2 leden. In de nieuwe situatie betreft het tevens woningen voor gezinnen en in de laagste inkomenscategorie. Dit brengt een geheel andere doelgroep met zich mee, waarvan meer overlast te verwachten is op allerlei gebied.

Standpunt:

Ten aanzien van de vermeende onaanvaardbare effecten op de leefbaarheid, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.1.

2. De tuin van indiener wordt vanaf de achterzijde vrij te benaderen, wat de veiligheid vermindert.

Standpunt:

De tuin van indiener grenst in de toekomstige situatie aan de tuin van woning 66 van blok K. Er is dus geen sprake van een situatie waarin de tuin van indiener komt te grenzen aan openbaar gebied, of een buitenruimte die een functie heeft voor meer dan één woning. De toekomstige situatie verschilt op dit punt dus ook niet van de huidige situatie.

3. Het woongenot zal afnemen, als gevolg van toenemende drukte, vermindering van de (sociaal economische) cohesie van de omgeving, een verminderd veiligheidsgevoel en een beklemmend gevoel door verdwijnen van uitzicht door woningen die tweemaal zo hoog zijn als in de huidige situatie. Dit zal ook leiden tot waardedaling van de woning.

Standpunt:

Ten aanzien van de vermeende effecten op de leefbaarheid wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.1. Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het woningbouwplan wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2. Uit het standpunt zoals verwoord onder 2.3 volgt, dat voor zover indiener van mening is dat sprake is van waardevermindering van hun onroerend goed, de mogelijkheid bestaat om via een afzonderlijke procedure (op grond van artikel 6.1 Wro), een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

4. Om de 74 woningen te kunnen inpassen in het bestemde grondgebied is er geen ruimte om rekening te houden met de omgeving. Dit is onder andere te zien aan de nieuw aan te leggen

wegen, die niet aansluiten op de bestaande infrastructuur. Het plan lijkt nu van bovenaf in de wijk 'gedropt' te zijn, zonder de omgeving in ogenschouw te nemen.

Standpunt:

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het woningbouwplan wordt in de eerste plaats verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.2. Wij onderschrijven niet, dat er geen rekening is gehouden met de omgeving. Het is onduidelijk waarom indiener stelt dat de nieuw aan te leggen wegen niet aansluiten op de bestaande infrastructuur. Het betreft in beide gevallen een doodlopende weg, die in de toekomstige situatie wordt doorgetrokken, zodat er als het ware twee nieuwe doorsteken tussen de Minister Bongaertsstraat en Doctor Philipslaan worden gecreëerd. Er is dus juist rekening gehouden met de bestaande infrastructuur.

Gemeentelijk beleid

5. In de wijk Vrijveld zijn vele nieuwbouwprojecten gepland, zoals op het Yageoterrein en aan de Spoorlaan. Er is blijkbaar geen overkoepelende visie voor deze plannen en er vindt versnippering plaats.

Standpunt:

Voor zover dit onderdeel van de zienswijze ziet op het ontbreken van een integrale gebiedsvisie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.19. De gemaakte keuzes zijn gemotiveerd in de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10. Overigens is een volledige afstemming met andere ontwikkelingen in de directe omgeving vaak, vanwege praktische redenen, ook niet mogelijk: ontwikkellocaties zijn vaak in handen van verschillende eigenaren, en ontwikkelingen bevinden zich vaak in verschillende fases.

Groen

6. Het nu aanwezige groen moet verdwijnen, om vervolgens gecompenseerd te worden met maatregelen zoals een bassin. Dit betreft slechts een compensatie en een duidelijke kwaliteitsvermindering en kan niet als een verbetering gezien worden.

Standpunt:

Ten aanzien van de afwegingen die zijn gemaakt omtrent de beoogde inrichting van het plangebied, en meer specifiek de hoeveelheid openbaar groen op maaiveldniveau, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.5, 1.22, en 1.23.

7. Er leven onder andere vleermuizen in het plangebied. Aangezien het verjagen van deze dieren een probleem vormt, bestaat de verplichting een inspanning te leveren voor het herplaatsen van deze vleermuizen. Indiener heeft een verzoek ontvangen om in de tuin vleermuiskasten te plaatsen om op deze wijze het probleem van de gemeente op te lossen. Voor ander overleg, het participeren of voor het oplossen van mogelijke problemen of bezwaren is indiener echter niet benaderd.

Standpunt:

Aan de ontheffing die de Provincie op grond van de Wet natuurbescherming heeft verleend voor het verstoren van de dwergvleermuis, is de voorwaarde verbonden dat voldoende tijdelijke en permanente verblijfplaatsen worden gerealiseerd. In dit kader is het verzoek gedaan. Er wordt hiermee geen 'probleem van de gemeente' opgelost. Ten aanzien van de gevolgen van het bestemmingsplan voor de beschermde soorten in de omgeving, wordt verder verwezen naar de standpunten zoals verwoord

onder 1.6. Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming is rekening gehouden, wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Verkeer/Parkeren

8. De verkeerssituatie in de Minister Bongaertsstraat laat in de huidige situatie weinig extra verkeer of geparkeerde auto's toe. Passeren is lastig, waarbij uitgeweken moet worden naar weggedeeltes bij een uitrit. Daarbij willen buurtbewoners graag voor hun woning kunnen parkeren. Indien de parkeersituatie verder onder druk gezet wordt, zal dit onvermijdelijk tot onrust, onvrede, en mogelijk erger leiden.

Standpunt:

De rijbaan voor een woning behoort tot het openbaar gebied. Hoewel wij begrijpen dat bewoners het prettig vinden dat de auto altijd voor het eigen huis kan worden geparkeerd, bestaat er geen recht of een garantie op een dergelijke parkeerplek. In de standpunten zoals beschreven onder 1.9, 1.27, 1.28, 2.17, 2.18, 2.19 en 2.20 is al gemotiveerd, dat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid, en dat de parkeerdruk in de omgeving niet op onaanvaardbare wijze zal toenemen

9. De impact van het aanleggen van 2 nieuwe wegen met bijbehorende nieuwe kruisingen en het aanleggen van drempels op de bestaande wegen is niet nagegaan. In het onderzoek, uitgevoerd door Kragten, is slechts gezocht naar een verantwoording voor de gewenste nieuwe situatie, niet naar een kritische beeldvorming van de werkelijke en te verwachten nieuwe situatie.

Standpunt:

Ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.16, waarin is gemotiveerd dat de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied als gevolg van het woningbouwplan niet op onaanvaardbare wijze zal verslechteren en/of onveilig zal worden.

Participatie/Inspraak

10. Omwonenden zijn slechts minimaal geïnformeerd over voorgenomen plannen. Van overleg is geen sprake geweest, hoewel er voortdurend aan deze term gerefereerd wordt. Omwonenden zijn pas in een laat stadium op de hoogte gebracht van de plannen, waarbij zij geconfronteerd werden met een kant en klaar plan waarop geen inbreng meer mogelijk was. Van persoonlijk overleg is al helemaal geen sprake geweest.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

11. Informatie die wordt verstrekt is suggestief en misleidend. Zo is bijvoorbeeld tijdens alle informatieverstrekking slechts een plattegrond verstrekt, met de mededeling dat de aangrenzende bouw nultredenwoningen betreft. Dit is conform het huidige bestemmingsplan en de huidige bebouwing van 4 meter hoogte. Pas bij het inzien van de werkelijke bouwtekeningen bij het indienen van de vergunningsaanvraag hebben indieners geconstateerd dat men voornemens is om de bouwhoogte van de woningen minimaal te verdubbelen.

Standpunt:

In het standpunt zoals verwoord onder 2.25 is al ingegaan op de informatieverstrekking ten tijde van de planvoorbereiding. Die was ons inziens niet gebrekkig of misleidend. Specifiek in relatie tot het perceel van indiener kan nog het volgende worden opgemerkt: in het bouwblok grenzend aan het perceel van indiener (blok K) worden conform de aanvraag en(ontwerp)omgevingsvergunning nultredenwoningen beoogd. Met de term 'nultredenwoning' wordt bedoeld op een woning waarin de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer zich op hetzelfde niveau als de voordeur bevinden (dus allen op één verdieping). Door een dergelijke indeling kunnen met name senioren langer zelfstandig blijven wonen. Met de term nultredenwoning wordt dus niet bedoeld op een woning die uit slechts één bouwlaag bestaat. Wij snappen dat over de inhoud van deze term verwarring is ontstaan. Dat is vervelend. Er is echter niet moedwillig suggestieve en misleidende informatie verstrekt.

Procedure

12. Een nieuwbouwproject dient zorgvuldig gepland te worden, waarbij alle alternatieven overwogen dienen te worden, zodat gekozen kan worden voor een variant waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden. Het zorgvuldig volgen van de procedure met respect voor belanghebbenden, waarbij ook andere dan de eigen belangen afgewogen worden, is in deze niet gebeurd. De gehele procedure wordt doorlopen alsof het een beklonken zaak is.

Standpunt:

Er heeft wel degelijk een volledige, en niet éézijdige belangenafweging plaatsgevonden. Ten aanzien van deze belangenafweging, wordt verwezen naar de standpunten zoals deze onder andere zijn verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.10, 1.20, 1.21, 1.22 en 1.28.

13. Een bestemmingsplan heeft als doel het bewaken van het gebruik van een grondgebied. Als dit eenvoudigweg gewijzigd kan worden indien plannen veranderen, heeft het vastleggen van een dergelijk plan geen enkele waarde.

Standpunt:

Ten aanzien van de (zorgvuldige) voorbereiding van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 2.26.

Overig

14. Er is aangegeven door Wonen Zuid dat een minimum van 74 woningen noodzakelijk is om het voorgenomen plan financieel sluitend te krijgen. Dit aantal van 74 woningen moet dus ingepast worden, ongeacht of deze situatie realistisch is: het betreft een louter financiële afweging.

Standpunt:

De financiële haalbaarheid van het woningbouwplan speelt een rol in de belangenafweging, maar is niet allesbepalend. Ten aanzien van deze afweging wordt verwezen naar het standpunt zoals is verwoord onder 1.10.

15. Alternatieve bebouwing en doelgroepen lijken niet onderzocht, terwijl de vraag naar woningen voor senioren en alleenstaanden groot is. Daarbij is het logisch om de bestaande woningen te vervangen door soortgelijke woningen en doelgroepen.

Standpunt:

Ten aanzien van de afweging omtrent het woningbouwprogramma en de (wijziging van de) woningtypologie in het plangebied wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1 en 1.3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

4. , per brief d.d. 28 augustus 2020, ontvangen op 28 augustus 2020. De zienswijze is aangevuld per brief d.d. 5 oktober 2020, ontvangen p[6 oktober 2020.

De zienswijze van 28 augustus 2020 is identiek aan de aanvulling van de zienswijze van op één alinea na. Deze alinea wordt in het onderstaande behandeld, voor het overige wordt verwezen naar de aanvulling van .

Ruimtelijk

1. De toegestane bouwhoogte van de woning achter het huis van indieners wordt 8 meter. Het bouwplan geeft aan dat er bebouwing van 7,80 meter hoog gaat komen. Ten opzichte van de nu toegestane bouwhoogte van 4 meter is dat een substantiële wijziging.

Standpunt:

De toegestane bouwhoogte bedraagt inderdaad 8 meter. De toegestane goothoogte, bedraagt echter maximaal 3.5 meter. Zoals indieners stellen, is dit een wijziging ten opzichte van de bouwmogelijkheden onder het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld'. In het standpunt zoals verwoord onder 4.1, wordt nader op stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van deze wijziging ingegaan.

2. In het overleg met Wonen Zuid is afgesproken dat er geen ramen komen met inkijk op het perceel van indieners. Dit is echter niet in de bestemmingsplanregels opgenomen. Er is ook geen enkele garantie dat er in de toekomst niet alsnog een voorziening wordt aangebracht waardoor deze inkijk er wel komt.

Standpunt:

Het aanbrengen van een dakraam in het achterdakvlak is conform artikel 2 lid 5 onder a van bijlage II Bor vergunningsvrij. Hierover kunnen in de planregels van het bestemmingsplan geen beperkingen worden opgenomen.

3. Als het bovengenoemde niet in de planregels kan worden vastgelegd, dan vinden indieners de bestemmingsplanherziening niet acceptabel en dient de bouwhoogte ook in de toekomst maximaal 4 meter te zijn waarbij de afstand van de nieuwe bebouwing vergelijkbaar is met de afstand die er tussen de huidige bebouwing is.

Standpunt:

De situering van het betreffende bouwblok (K) is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op deze locatie. Aan de zijde van het perceel van indieners bestaat de geprojecteerde bebouwing uit één laag, met daarop een kap. De hoogte van de hier geprojecteerde (2) woningen bedraagt ca 7 meter. De

maximale goothoogte bedraagt conform het bestemmingsplan ter plaatse 3,5 meter. Vanwege de afdekking met een kap, presenteert de bebouwing zich niet als een massieve gevelwand langs het perceel van indieners. Van onaanvaardbare effecten op de daglichttoetreding of privacybeleving is, gelet op het binnenstedelijk karakter van de locatie, geen sprake. Daartoe wordt ook verwezen naar het resultaat van de bezonningsstudie, dat is opgenomen in het standpunt zoals verwoord onder 1.2. De planverbeelding en planregels zijn naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

Aanvulling van
2020

, per brief d.d. 5 oktober 2020, ontvangen op 6 oktober

Groen

4. In de eerder ingediende stukken heeft indiener het begrip 'stamomtrek' gebruikt, waarbij de getallen zijn aangehaald die op de tekening bij de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen waren vermeld. Intussen is gebleken dat deze getallen niet op de stamomtrek slaan, maar op de diameter. Indiener heeft de beide grote bomen (esdoorn en moeraseik) nagemeten en de stamomtrek van die bomen is ca. 1,7 meter en 2,2 meter en niet 0,60 meter en 0,65 meter.

Standpunt:

De gecorrigeerde maatvoering is als ingelast beschouwd in de zienswijze.

Aanvulling van dhr.

, per brief d.d. 12 oktober 2020,

ontvangen op 12 oktober 2020, mede namens

Overig

5. Indieners vragen zich af of er afspraken zijn gemaakt tussen Wonen Zuid en de gemeente en welke juridische status de afspraken hebben.

Standpunt:

Op 16 maart 2020 hebben de gemeente Roermond en Wonen Zuid een grondexploitatieovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van het plangebied. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin onder andere afspraken zijn opgenomen over de verdeling van de kosten van herstructurering van het openbaar gebied.

Daarnaast heeft de gemeente prestatieafspraken met Wonen Zuid gemaakt. Dit betreft een bestuurlijke afspraak. In de Woningwet is aangegeven dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Prestatieafspraken zijn in het leven geroepen zodat gemeenten, huurders en corporaties gezamenlijk invulling geven aan deze opgave.

Prestatieafspraken worden jaarlijks vastgelegd in samenspraak tussen de woningcorporatie, huurders en de gemeente op basis van een 'bod' van de corporaties op de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave. In de prestatieafspraken voor 2020 -ondertekend door gemeente Roermond, corporaties en huurdersbelangenorganisaties- is het project Van den Bongaertstraat als concrete nieuwbouwontwikkeling opgenomen.

6. Door de keuze voor de coördinatieregeling is de kring van mensen die een zienswijze konden indienen over het bouwplan verruimd van 'belanghebbenden' naar een 'ieder'. Omdat indieners denken dat de meeste mensen uit de buurt dat niet wisten, hebben zij een handtekeningenactie in de buurt georganiseerd. Er zijn 184 handtekeningen opgehaald.

Omdat 'een ieder' ook voor mensen buiten de buurt relevant kan zijn, zijn indieners een petitie gestart onder de titel 'Behoud het groen en praat met elkaar' met als strekking dat er alsnog participatie wordt georganiseerd. Dit om te komen tot een plan dat is afgestemd op de rest van de buurt, waarbij groen, veiligheid, geen 'wijk in een wijk' en samenspraak met inwoners centraal staan. De petitie was op 12 oktober 171 keer ondertekend. Op basis van het aantal verzamelde handtekeningen constateren indieners, dat het voorgestelde bouwplan geen draagvlak heeft.

Standpunt:

Ten aanzien van het vermeend gebrek aan draagvlak wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10. Overigens betwijfelen wij de stelling van indieners, dat door veel mensen in eerste instantie niet op de plannen is gereageerd, omdat zij in de veronderstelling waren belanghebbende te moeten zijn om een ontvankelijke zienswijze in te kunnen dienen. Daarnaast is, anders dan indieners stellen, door de coördinatieregeling de kring van mensen die een zienswijze kon indienen over het bouwplan, althans over het bestemmingsplan (dat het planologisch-juridisch kader voor de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' biedt), helemaal niet verbreedt. Conform artikel 3.8 Wro is bij de voorbereiding van bestemmingsplannen altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)) van toepassing, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

7. Indieners hebben een alternatieve invulling van het plangebied bedacht en zijn van mening dat een raad ook dient te kijken naar alternatieven als een bestemmingsplan uitsluitend wordt ingezet om een bepaald bouwplan te realiseren. Immers: volgens jurisprudentie moeten alle belangen worden afgewogen voor een goed woon- en leefklimaat. Dat is meer dan alleen het belang van woningbouw of sociale woningbouw of een bepaald voorgesteld bouwplan. Wat het precies wordt, is vooral ook een politieke en planologische keuze, die is afgestemd op de rest van de buurt en ontwikkelingen die daarin te voorzien zijn. Indieners menen dat er vanwege de zienswijzen, bezwaren, de opgehaalde handtekeningen en de petitie voldoende aanleiding is om de door indieners voorgestelde alternatieven te (laten) onderzoeken en één daarvan mogelijk te maken.

Standpunt:

Het klopt dat volgens vaste jurisprudentie alle belangen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat moeten worden afgewogen. De plantoelichting en deze nota van zienswijzen is deze belangenafweging uitvoerig beschreven. Uit vaste jurisprudentie volgt echter óók, dat indien een plan op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking kan nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dit is voorliggende situatie niet het geval.

Gelet op de belangen die met het bestemmingsplan en de woningbouwontwikkeling worden gediend (kwantitatieve en kwalitatieve verbetering van het aanbod van sociale huurwoningen, verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, het aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen en veilige wegen en het afkoppelen van regenwater), afgezet tegen het nu al fors negatieve exploitatieresultaat (minimaal € 5.000.000,-), is het ook niet redelijk Wonen Zuid op te dragen een alternatief woningbouwplan te ontwikkelen, dat dit resultaat nog verder onder druk zet. In het standpunt zoals onder 1.10 is verwoord, is al aangegeven dat de belangen en wensen in onderhavige situatie zo ver elkaar uit elkaar liggen, dat een gezamenlijk gedragen plan onhaalbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is in hoofdstuk 2 aangevuld met paragrafen over de Nationale Omgevingsvisie en de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie;
- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd.

5. , per brief d.d. 25 augustus 2020, ontvangen op 31 augustus 2020.

Ruimtelijk

1. Zoals de plannen nu zijn opgesteld zullen er ter hoogte van de tuin van indiener vier eengezinswoningen en aan beide zijden meerdere gestapelde woningen komen. Vanuit al deze woningen kan in de tuin van indiener worden gekeken, waardoor zijn privacy volledig wegvalt. Naast het verlies aan privacy zal zijn woning in waarde dalen. Indiener wil weten wat de mogelijkheden hieromtrent zijn en hoe de gemeente hier mee om gaat.

Standpunt:

Het perceel van indiener betreft een hoekperceel, met de tuin gesitueerd aan de zijde van de Minister Bongaertsstraat. In het tegenover gelegen bouwblok (J) is op de hoeken bebouwing in 3 lagen (bouwhoogte maximaal 10,5 meter) en daartussen bebouwing in 2 lagen met kap (goothoogte maximaal 6 meter, bouwhoogte maximaal 10,5 meter) toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze situatie aanvaardbaar, dit vanwege het feit dat het perceel van indiener door de volle breedte van de Minister Bongaertsstraat (13 meter) gescheiden wordt van dit bouwblok. De privacybeleving in de tuin zal wellicht iets afnemen, maar er is geen sprake van een situatie die ongewoon of onaanvaardbaar is in een stedelijk gebied.

Voor zover indiener van mening is dat sprake is van waardevermindering van zijn onroerend goed, bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (op grond van artikel 6.1 Wro), een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

6. , per brief d.d. 31 augustus 2020, ontvangen op 1 september 2020.

Ruimtelijk

1. Ten gevolge van de toenemende drukte, minder parkeergelegenheid en een verkeersdrempel voor de woningen van indiener, daalt het woongenot. Dit zou mogelijk kunnen leiden tot een waardedaling van de woningen.

Standpunt:

Ten aanzien van de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 5.1.

Beleid

2. In de wijk Vrijveld zijn vele nieuwbouwprojecten gepland, zoals op het Yageoterrein en aan de Spoorlaan. Er is blijkaar geen overkoepelende visie voor deze plannen en er vindt versnippering plaats.

Standpunt:

Ten aanzien van (het ontbreken van) een noodzaak voor het opstellen van een gebiedsvisie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.19.

Groen

3. Het nu aanwezige groen moet verdwijnen, om vervolgens gecompenseerd te worden met maatregelen zoals een bassin. Dit betreft slechts een compensatie en een duidelijke kwaliteitsvermindering en kan niet als een verbetering gezien worden.

Standpunt:

Ten aanzien van de gevolgen van het woningbouwplan voor de groenstructuur in de (omgeving van) het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.5, 1.22, 1.23, en 1.24.

4. Er is geen plaats voor extra groenvoorziening/speelgelegenheid.

Standpunt:

Ten aanzien van de gemaakte keuzes voor wat betreft de toekomstige inrichting van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10.

Participatie/Inspraak

5. Omwonenden zijn slechts minimaal geïnformeerd over voorgenomen plannen. Van overleg is geen sprake geweest, hoewel er voortdurend aan deze term gerefereerd wordt. Omwonenden zijn pas in een laat stadium op de hoogte gebracht van de plannen, waarbij zij geconfronteerd werden met een kant en klaar plan waarop geen inbreng meer mogelijk was. Van persoonlijk overleg is al helemaal geen sprake geweest.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

6. Informatie die wordt verstrekt is suggestief en misleidend. Zo is bijvoorbeeld tijdens alle informatieverstrekking slechts een plattegrond verstrekt, met de mededeling dat de aangrenzende bouw nultredenwoningen betreft. Dit is conform het huidige bestemmingsplan en de huidige bebouwing van 4 meter hoogte. De huidige plannen zijn echter anders.

Standpunt:

De informatie die is verstrekt, is niet suggestief en/of misleidend. In het standpunt zoals verwoord onder 2.25, is beschreven dat in de presentatie die op 10 juli 2019 aan omwonenden is gegeven, duidelijke impressies zijn opgenomen van het type woningen dat in het plangebied is beoogd.

Procedure

7. Een nieuwbouwproject dient zorgvuldig gepland te worden, waarbij alle alternatieven overwogen dienen te worden, zodat gekozen kan worden voor een variant waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden. Het zorgvuldig volgen van de procedure met respect voor belanghebbenden, waarbij ook andere dan de eigen belangen afgewogen worden, is in deze niet gebeurd.

Standpunt:

Er heeft wel degelijk een volledige, en niet éézijdige belangenafweging plaatsgevonden. Ten aanzien van deze belangenafweging, wordt verwezen naar de standpunten zoals deze onder andere zijn verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9, 1.10, 1.20, 1.21, 1.22 en 1.28.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

7. , per brief d.d. 29 augustus 2020,
ontvangen op 1 september 2020.

Ruimtelijk

1. Op dit moment zijn de 76 woningen die er nu staan ook bedoeld voor ongeveer 76 bewoners. Met de nieuwe plannen staan er 74 eengezinswoningen gepland. Er worden drie keer zoveel bewoners verwacht. Ook de samenstelling wijzigt (in oorsprong woonden er veel alleenstaanden en ouderen, nu tussentijds veel tijdelijke bewoners, toekomstgericht veelal gezinnen). De hoeveelheid mensen neemt flink toe en daarmee ook de behoefte aan parkeren, spelen en groen, terwijl hier minder ruimte voor komt.

Standpunt:

Ten aanzien van de vermeende effecten op de leefbaarheid, en de keuzes die gemaakt zijn omtrent aspecten als spelen, groen en parkeren wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1., 1.5, 1.9, 1.10. en 1.15.

Beleid

2. Wonen Zuid geeft aan (toelichting in paragraaf 2.4.1) dat uit hun eigen onderzoek blijkt dat er overschot is aan rijwoningen en een tekort aan nultredenwoningen. Door het plan neemt het aantal rijwoningen toe en het aantal nultredenwoningen af. De grote hoeveelheid rijwoningen (met

bijbehorende aantallen bewoners wat hoger is dan bij nultredenwoningen) is niet passend volgens eigen onderzoek en structuurvisies.

Standpunt:

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke afweging en motivering, in relatie tot de regionale afspraken over dit onderwerp, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

3. De 'Nationale omgevingsvisie' en de 'Landelijke nota gezondheid' zijn niet bij het bestemmingsplan betrokken, terwijl dit beleid op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan wel van kracht zal zijn.

Standpunt:

Ten aanzien van dit landelijk beleid, en de relatie hiervan met het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat', wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.15.

4. Het nieuwe rijksbeleid gaat uit van een integrale gebiedsgerichte benadering, waarbij zaken als klimaat, energie, vergroening, leefbaarheid, gezondheid e.d. belangrijke afwegingsfactoren zijn. Deze factoren moeten worden afgewogen als een nieuwe functie wordt toegekend aan een gebied, maar ook als een herontwikkeling plaatsvindt waarvoor de regels worden gewijzigd en een ruimtelijk besluit wordt genomen. Hieraan wordt in de toelichting geen aandacht besteed.

Standpunt:

Ook ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.15

5. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) bevat maar ten dele een actueel provinciaal beleidskader. De provincie is bezig met een omgevingsvisie conform de Omgevingswet en omdat deze al in een vergevorderd stadium is en zal gaan gelden voor de periode waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, moet dit worden betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' met de ontwerp Omgevingsvisie Limburg, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.17.

6. Bij de beschrijving van het regionaal beleid geeft de toelichting zelf aan dat uitgegaan is van een verouderd beleidskader, althans waar het de kwalitatieve afspraken betreft. De keuze voor de soort woningen, meer rijwoningen, is volgens deze toelichting dus gebaseerd op niet meer geldend beleid: meer nultredenwoningen. Het is niet gebaseerd op inmiddels vastgesteld beleid dat is onderbouwd door tamelijk recent onderzoek. Er is in dit geval dus een nadere motivering nodig waarom desondanks toch gekozen is voor rijwoningen en niet voor nultredenwoningen. Hier komt bij dat omwonenden de vraag hebben opgeworpen hoe de keuze voor gezinswoningen ter vervanging van de een/tweepersoonswoningen past bij de omvang en invulling van de locatie, maar in de toelichting wordt hier niet op ingegaan.

Standpunt:

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke afweging en motivering, in relatie tot de regionale afspraken over dit onderwerp, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

7. Indieners hebben grote zorgen over het plangebied/omgeving, en de toekomst van de wijk, omdat de gebiedsvisie, de lange termijn planning voor Roermond en voor het Vrijveld/Lommerveld ontbreekt. Verzocht wordt om ook de belangen van indieners mee te wegen bij verdere doorontwikkelingen (waaronder Yageo) van de wijk, zodat het Vrijveld een fijn woongebied blijft.

Standpunt:

Uiteraard is en blijft het woon- en leefklimaat in de wijk Vrijveld ook bij andere ontwikkelingen in de wijk een belangrijk aandachtspunt. In het standpunt zoals verwoord onder 1.10, is al gemotiveerd dat er geen reden is om aan te nemen dat het woon- en leefklimaat als gevolg van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op onaanvaardbare wijze zal worden aangetast

8. Omwonenden hebben in 2017 bij de gemeente het beleidskader opgevraagd dat als toetsingskader dient voor deze locatie. Dit kader bleek te bestaan uit het vigerende bestemmingsplan, dat bij deze locatieontwikkeling wordt veranderd. Voor het overige was er geen integraal planologisch beleidskader. Getoetst werd aan verschillende sectorale beleidsnota's, die onderling niet op elkaar zijn afgestemd en er is geen gebiedsvisie. Het bestemmingsplan dient er daarom louter toe om het bouwplan mogelijk te maken. Er is geen sprake van afwegingen waaruit kan worden afgeleid dat dit bouwplan met de bijbehorende inrichtingsvoorstellen duiden op 'een goede ruimtelijke ordening'. De motivering mist bovendien iedere beleidsmatige onderbouwing van de keuze voor 74 woningen op deze manier op deze locatie. Er is geen integraal beleidskader van de raad waaraan dit bouwplan kan worden getoetst. Verzocht wordt om alsnog een gebiedsvisie te maken waarin alle ontwikkelingen in de omgeving worden meegenomen.

Standpunt:

Ten aanzien van (het ontbreken van) een beleidsmatige onderbouwing een noodzaak voor het opstellen van een gebiedsvisie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.19.

9. De motivering van de bestemmingsplanherziening bevat zelf geen planologische afwegingen. Er wordt alleen verwezen naar bestaand gemeentelijk beleid, zoals de Toekomstvisie. Deze toekomstvisie is geen structuurvisie in de zin van de Wro of een deel of uitwerking van de toekomstige omgevingsvisie en bevat dus geen planologisch beleidskader.

Standpunt:

Ten aanzien van het vermeende ontbreken van planologische afwegingen in en bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.20

10. Een van de 5 thema's die in de Toekomstvisie genoemd worden is: een thuis voor de jeugd. Dit is actueel op deze locatie vanwege de keuze om gezinnen te huisvesten. Er is weinig speelgelegenheid in onze buurt. De gemeente heeft nog steeds een inspanningsverplichting voor een trapveldje. Omwonenden hebben tevergeefs aangekaart dat door de parkeernorm, het aantal woningen en het tweerichtingsverkeer in de straten geen speelgelegenheid meer overblijft voor toekomstige kinderen in het gebied.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en de Toekomstvisie, en de wijze waarop het woningbouwplan bijdraagt aan de ambities zoals verwoord in deze visie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.21.

11. Omdat er geen groenvisie voor de buurt is, is er ook geen enkele garantie dat in de buurt vergelijkbare groenkwaliteit terugkomt. Daardoor kan de verwijzing in de toelichting van het

ontwerpbestemmingsplan naar de Groenvisie niet de conclusie dragen dat 'de herstructurering in algemene zin bijdraagt aan de doelstellingen uit de groenvisie.' De kap van de bomen in de wijk doet daarentegen wel afbreuk aan die doelstellingen. Daarbij doet de herstructurering geen recht aan de inspanningsverplichting van de gemeente uit de Vaststellingsovereenkomst (Stationspark). Er wordt verzocht om een groenvisie vast te stellen die als toetsingskader dient voor dit plan.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en de Groenvisie, de wijze waarop het bestemmingsplan past binnen deze visie, de relatie met de Vaststellingsovereenkomst Stationspark, en het verzoek tot het vaststellen van een groenvisie als toetsingskader voor het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22 en 1.23.

12. De Nota parkeernormen 2014, waarnaar in de regels wordt verwezen, is door een leek niet of heel moeilijk te vinden. Daardoor voldoet de dynamische verwijzing naar de nota niet aan de eisen van rechtszekerheid. Het beleid dat wel te vinden is, maar niet wordt genoemd, is tot stand gekomen in 2012. Dit beleid biedt dus geen doorkijk naar de periode die het bestemmingsplan bestrijkt, namelijk: 2020 - 2029. Dit beleid - en dat geldt dus ook voor de uitwerking daarvan in de Nota Parkeernormen 2014 - kan daarom niet dienen als onderbouwing van het bestemmingsplan, dat minimaal tot 2029 mee gaat als normatief kader.

Standpunt:

Ten aanzien van het normatief kader dat de Nota Parkeernormen 2014 biedt, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.26.

Groen

13. Er zijn in het plangebied nog enkele stukjes groen aanwezig. Hier wonen onder andere vleermuizen, insecten, egels en vogels, zoals huismussen. Deze laatste stukjes groen zullen met de komst van de nieuwbouw verdwijnen. In de kapvergunning en het bestemmingsplan wordt duidelijk dat er minder groen in onze wijk terugkomt, dan nu aanwezig is. In de kapvergunning staat 0% ingetekend, in de presentatie van 10 juli 2019 staat 6%, terwijl er nu 10% is. Daarbij is tot nu toe onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de ecologische gevolgen zijn van het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het woningbouwplan op de in het plangebied aanwezige op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.6, 2.11, 2.12 en 2.13

14. De eerder toegezegde beperkte speelvoorziening is niet zichtbaar in het plan.

Standpunt:

Conform artikel 3 lid 4 bijlage II Bor is voor een openbaar speeltoestel dat niet hoger is dan 4 meter geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' noodzakelijk. Daarom zijn er in de aanvraag omgevingsvergunning geen speeltoestellen opgenomen. Zekerheidshalve zal in de planregels worden opgenomen, dat ook binnen de bestemming 'Verkeer' speelvoorzieningen mogen worden gerealiseerd.

15. Het is van belang om in de motivering van het bestemmingsplan expliciet aandacht te besteden aan het onderdeel groen. Dit geldt nog meer nu er een inspanningsverplichting voor de gemeente is voor groencompensatie in de buurt vanwege de Vaststellingsovereenkomst uit 2010. In die overeenkomst staat dat als er geen compensatie van bomen mogelijk is in het gebied van het Stationspark, er een fonds wordt ingericht van het resterende bedrag voor 'bestedingen in de wijk, waaronder het planten van bomen.' Dit fonds is er, maar er is nog steeds geen concreet beplantingsvoorstel. Intussen worden voor dit bouwplan wel 2 grote bomen gekapt. Deze bomen bieden omgevingskwaliteit, maar die wordt niet in de toelichting genoemd. Het zonder motivering kappen van de grote bomen past niet bij de inspanningsverplichting uit de vaststellingsovereenkomst.

Standpunt:

Ten aanzien van de kap van de bomen in het plangebied, en de relatie met de Vaststellingsovereenkomst Stationspark, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.22.

16. Er ligt een schriftelijke toezegging van wethouder Waajen dat er 29 bomen zullen worden aangeplant. In de regels van het bestemmingsplan komt dit niet terug. Bomen komen evenmin terug op de verbeelding. Er wordt verzocht om een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen waarin de bouw afhankelijk wordt gemaakt van het planten van 29 bomen.

Standpunt:

Ten aanzien van de aanplant en aanwezigheid van bomen in het plangebied en de voorwaardelijke verplichting die hierover in de planregels wordt opgenomen, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.24.

Verkeer/Parkeren

17. De verkeersdruk zal na uitvoering van de bouwplannen behoorlijk toenemen. Er is nu al een behoorlijke verkeersdruk in de omliggende straten. In de op 31 januari 2019 gepresenteerde plannen wordt niet voldaan aan de parkeernorm, maar wordt gedeeltelijk verwezen naar de omliggende straten. De toename van het aantal auto's en verkeer is flink toegenomen. Om de nieuwe situatie als uitgangspunt te nemen en te verwijzen naar dat het in de toekomst beter wordt, is een scheve vergelijking.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 en 2.20

18. Er wordt verzocht om de parkeernormen opnieuw te bezien in het licht van de huidige tijd, het parkeerbeleid voor deze locatie en onze buurt te actualiseren en daarbij voor de komende jaren een integrale benadering te kiezen. Ook wordt verzocht de verkeerssituatie op deze locatie en de effecten daarvan op de buurt te bezien. Daarbij met name te onderzoeken of smallere straten gerealiseerd kunnen worden door bijvoorbeeld voor eenrichtingsverkeer te kiezen of het parkeren net buiten het plangebied mogelijk te maken. Ook wordt verzocht een integrale afweging te maken van het parkeren in relatie tot groen en spelen. Verder is gevraagd om af te wijken van de standaard parkeernorm, zoals gemeente Roermond ook heeft gedaan bij het V&D pand in de binnenstad.

Standpunt:

Ten aanzien van het verzoek de parkeernormen opnieuw te bezien, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.28.

Participatie/Inspraak

19. Het college van B&W heeft het over participatie van omwonenden, maar indieners hebben de gesprekken over de ontwikkeling ervaren als eenrichtingsverkeer (mededelen in plaats van overleggen). In de toekomstvisie van de gemeente Roermond lijkt participatie en inspraak hoog in het vaandel te staan. In plaats van in een vroeg stadium omwonenden te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied, werden zij geconfronteerd met een grotendeels uitgekristalliseerd project. Er is geen sprake geweest van participatie en inspraak. Verzocht wordt om alsnog aan de slag te gaan met een proces waarbij omwonenden wel worden betrokken.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming is rekening gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Overig

20. De portefeuillehouder volkshuisvesting heeft prestatieafspraken gemaakt met Wonen Zuid. Indiener vraagt zich af in hoeverre een wethouder bevoegd is om eigenstandig dergelijke afspraken te maken en of dat gemandateerd is.

Standpunt:

Anders dan indiener stelt maakt het college ieder jaar prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De wethouder tekent deze namens het college nadat het college ingestemd heeft met de afspraken.

21. Er is tot op heden geen sloopvergunning/sloopplan ingediend. Indiener zou echter graag het sloopplan ontvangen, omdat er asbest in de bestaande panden aanwezig.

Standpunt:

De sloop van de bebouwing in het plangebied is niet vergunningsplichtig. Er is een sloopmelding ingediend. Deze zal separaat worden verstrekt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is in hoofdstuk 2 aangevuld met paragrafen over de Nationale Omgevingsvisie en de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie;
- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;

- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd;
- in de planregels zijn in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' onder 4.1 onder b. 'speelvoorzieningen' toegevoegd.

8. , per brief d.d. 31 augustus 2020, ontvangen op 1 september 2020.

Deze zienswijze is identiek aan die van . Korthedshalve wordt naar de samenvatting van en reactie op deze zienswijze verwezen.

9. , per brief d.d. 31 augustus 2020, ontvangen op 1 september 2020.

Deze zienswijze is identiek aan die van . Korthedshalve wordt naar de samenvatting van en reactie op deze zienswijze verwezen.

10. , per brief d.d. 29 augustus 2020, ontvangen op 3 september 2020.

Deze zienswijze is identiek aan die van op één alinea na. Korthedshalve wordt naar de samenvatting van en reactie op deze zienswijze verwezen, waarbij de toegevoegde alinea in het onderstaande wordt behandeld.

Overig

1. Op dit moment grenst het perceel van indieners aan gemeentegroen en een looppad van de gemeente. Dat geeft ze de mogelijkheid om hun heg aan de achterzijde te onderhouden. Met de nieuwe plannen lijkt een brandgang aan te sluiten op hun perceel. Daarbij is in de plannen niet helder of deze voor indieners toegankelijk is. Indieners wensen daar toegang tot te houden. Zij hebben een verzoek ingediend om (een deel van) de brandgang te kopen, maar hebben tot op heden geen reactie gekregen.

Standpunt:

Dit is een onderwerp dat niet in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning wordt geregeld. De strook is momenteel nog in eigendom van de gemeente. In de op 16 maart 2020 gesloten grondexploitatieovereenkomst, is echter overeengekomen dat de strook zal worden verkocht aan Wonen Zuid. Wij zullen Wonen Zuid op de hoogte stellen van op dit verzoek.

11. , per brief d.d. 29 augustus 2020, ontvangen op 3 september 2020.

**Deze zienswijze is identiek aan die van
op één alinea na. Kortheidshalve wordt naar de samenvatting van en reactie op
deze zienswijze verwezen, waarbij de toegevoegde alinea in het onderstaande wordt
behandeld.**

Overig

1. Indieners hebben een schutting aan de achterzijde van hun perceel en zij willen dit graag kunnen onderhouden. Met de nieuwe plannen lijkt een brandgang aan te sluiten op hun perceel. Daarbij is in de plannen niet helder of deze voor indieners toegankelijk is. Indieners wensen daar toegang tot te houden. Zij hebben een verzoek ingediend om (een deel van) de brandgang te kopen, maar hebben tot op heden geen reactie gekregen.

Standpunt:

Dit is een onderwerp dat niet in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning wordt geregeld. De strook is momenteel nog in eigendom van de gemeente. In de op 16 maart 2020 gesloten grondexploitatieovereenkomst, is echter overeengekomen dat de strook zal worden verkocht aan Wonen Zuid. Wij zullen Wonen Zuid op de hoogte stellen van op dit verzoek.

12. , per brief d.d. 3 september 2020, ontvangen op 4 september 2020.

Ruimtelijk

1. Bebouwing- en bewonersdichtheid: er komen teveel woningen binnen het plangebied. Het overgrote deel van de huishoudens die in de oude situatie in het plangebied aanwezig waren bestonden uit eenpersoonshuishoudens. In de nieuwe situatie komen er voornamelijk gezinnen te wonen: er wordt een flinke toename van het aantal bewoners verwacht.

Standpunt:

Ten aanzien van de vermeende effecten op de leefbaarheid op de omgeving, en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het woningbouwplan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1 en 1.2

2. De bouwhoogte van de geplande woningen bedraagt 10,6 meter, wat hoger is dan het bestemmingsplan toelaat (maximaal 10,5 meter).

Standpunt:

De bouwhoogte van de aangevraagde woningen bedraagt maximaal 10,5 meter, en voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

3. Er worden te donkere gevelstenen gebruikt, waardoor het aanzien vrij duister wordt.

Standpunt:

Dit betreft een welstandsaspect. De Commissie Beeldkwaliteit heeft op 29 juni 2020 over het ontwerpbouwplan een positief advies onder voorwaarden uitgebracht. Hierdoor voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand.

Groen

4. Er worden twee waardevolle bomen gekapt: een Quercus Palustris (stamdikte 65cm) en Acer pseudoplatanus (stamdikte 60cm). Deze bomen zijn niet te vervangen.

Standpunt:

Ten aanzien van de (mogelijke) kap van de bomen en de compensatie daarvan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22, 1.24, en 1.31..

5. Er is toegezegd dat er 29 bomen in het plangebied worden aangeplant. Deze toezegging ligt niet vast in de regels, net zo min als de dikkere omvang van deze aan te planten bomen, en is daardoor van weinig juridische betekenis.

Standpunt:

Ten aanzien van de aanplant en aanwezigheid van bomen in het plangebied, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.24, en de voorwaardelijke verplichting die ten aanzien van de bomen is opgenomen.

6. Er blijft te weinig groen over. In de oude situatie was 10% van het plangebied ingeruimd voor groen en dit wordt in het nieuwe plan slechts 5%. Dit wordt vergeleken met een nieuwbouwwijk in stedelijk gebied in Nederland met 3% groen en is dus volgens Wonen Zuid nog voldoende. Dit vindt indiener nergens op slaan.

Standpunt:

Of en voor zover Wonen Zuid een vergelijking heeft gemaakt tussen de percentages groen op landelijk niveau, en die in het plangebied, is niet relevant voor de eigen afweging die de raad maakt ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de afwegingen ten aanzien van de beoogde inrichting van het plangebied (en specifiek het openbaar groen), wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.5, 1.10 en 1.22.

Verkeer/Parkeren

7. Parkeergelegenheid wordt buiten het plangebied gezocht, zoals de aanleg van vier parkeerplaatsen bij de Minister Bongaertsstraat 22f: dit zal leiden tot een vernauwing van de weg en belemmering van het doorgaand verkeer.

Standpunt:

Het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan, is naar aanleiding van diverse zienswijzen aangepast en aangevuld. Uit het onderzoek volgt, dat er voldoende ruimte in het wegprofiel beschikbaar is om de 4 parkeerplaatsen in te passen. Dit is verder een zaak van nadere civieltechnische uitwerking.

8. Verkeersintensiteit: de bewoners van de nieuwbouwwijk moeten of door de Doctor. Philipslaan of door de Minister Bongaertsstraat. Dit zal leiden tot een gigantische verkeersintensiteit. Met de ontwikkeling van het Yageo-terrein zal dit nog verder toenemen.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op het verkeersbeeld in de omliggende straten, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 2.16.

Participatie/Inspraak

9. Een nieuwe wijk bouwen in een bestaande woonwijk hoort in overleg te gaan met de omwonenden. Er is van participatie is geen sprake geweest, omdat de gemeente voornamelijk bezig was met het verdedigen van het plan. Alternatieven komen niet aan de orde.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Overig

10. Indiener vraagt zich af of er sprake is van planschade, omdat er gesloopt gaat worden.

Standpunt:

Het slopen van de huidige bebouwing zal niet leiden tot planschade. Ten aanzien van de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek, wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 5.1.

11. Volgens Wonen Zuid zouden de omwonenden van het plangebied via een huis-aan-huisbericht op de hoogte gesteld worden. Indiener heeft echter niets ontvangen.

Standpunt:

Dit betrof een extra (niet wettelijk verplichte) inspanning van Wonen Zuid, omdat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning deels tijdens de zomervakantie ter inzage zijn gelegd. De ter inzagelegging is ook via de wettelijk verplichte kanalen gepubliceerd. Overigens blijkt uit de op tijd ontvangen zienswijze, dat indiener ook op tijd kennis heeft kunnen nemen van de ter inzage gelegde stukken.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd.

13.

, per brief d.d. 7 september 2020, ontvangen op 7 september 2020.

Groen

1. Er is te weinig groen en er komt teveel verharding. Tevens vraagt indienster zich af waarom de straten niet worden verbreed en er geen parkeerhavens worden aangelegd, maar alle ruimte wordt gebruikt voor nieuwe huizen. Indienster heeft liever betere infrastructuur en minder nieuwe woningen. Tot slot is er in de beoogde planopzet te weinig ruimte voor kinderen om te spelen.

Standpunt:

Ten aanzien van de gemaakte keuzes voor wat betreft de toekomstige inrichting van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10.

2. Indienster is het niet eens met de kap van de grote bomen. Er komen slechts miezerige boompjes voor terug.

Standpunt:

Ten aanzien van de (mogelijke) kap van de bomen en de compensatie daarvan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22, 1.24, en 1.31.

Verkeer/Parkeren

3. De Min. Bongaertsstraat staat nu vol met auto's waardoor het onoverzichtelijk is bij kruisingen. Het aanleggen van twee nieuwe wegen die aansluiten op de Min. Bongaertsstraat vindt indienster geen goed idee. Met de nieuwe bewoners in het plangebied wordt het nog drukker.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 2.16.

4. Het onderzoek van Kragten is verouderd, omdat er destijds wel is geteld hoeveel auto's er in de wijk zijn, maar dat was voor de bewonerswissel. Er zijn sinds de wissel veel meer auto's bijgekomen. In de huidige situatie staan de straten omliggend aan het plangebied 's avonds helemaal vol met auto's. De parkeerdruk is dan 100%. Dat er in de nog te bouwen wijk 19 parkeerplaatsen te weinig zijn, verergert de bestaande parkeerproblematiek. Daarnaast wordt in het onderzoek aangegeven dat er op dinsdagavond veel parkeerdruk is door bezoekers aan de sportschool. Dit is echter niet juist, omdat de bezoekers achter de sportschool parkeren.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 2.17, 2.18, 2.19 en 2.20.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd;

14. , per brief d.d. 7 september 2020, ontvangen op 8 september 2020.

Ruimtelijk

1. Het vrije uitzicht van indieners gaat met de bouw van de geplande woningen verloren. Daar waar eerst tot een hoogte van 4 meter gebouwd mocht worden, komt nu een gebouw van zo'n 10 meter hoog. Dit zal het uitzicht en de lichtinval van de zon beperken met als gevolg verlies van woongenot en waardevermindering van het huis.

Standpunt:

Het oude bestemmingsplan laat de noord- en oostzijde van het perceel van indieners een bouwhoogte van maximaal 4 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan laat een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter toe, maar de bebouwing aan de noordzijde komt verder van het perceel van indieners af te liggen (8 meter afstand nu, 16 meter in de nieuwe situatie). Aan de oostzijde blijft de bouwafstand ongeveer gelijk (19 meter, wat een gangbare afstand is tussen rijen woningen in woonwijken).

De nieuw te bouwen woningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in hun omgeving, hetgeen ook nader wordt onderbouwd in de plantoelichting, en in het standpunt zoals verwoord onder 1.2. In dit soort situaties kan een eigenaar van een perceel niet uitgaan van het recht van blijvend uitzicht en is het een normaal maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving bebouwing kan komen.

Ten aanzien van de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek, wordt verder verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 5.1.

2. Wat indieners niet begrijpen, is dat het aantal seniorenwoningen drastisch verminderd wordt en dat deze dan gecompenseerd worden in een andere wijk. Zij hebben veel senioren zien vertrekken met pijn in hun hart die bijna hun hele leven in deze wijk hebben gewoond.

Standpunt:

In het standpunt zoals verwoord onder 1.1. richt Wonen Zuid zich met de nieuw te bouwen woningen op een andere doelgroep, gezinnen in plaats van senioren, om een gezonde mix aan bewoners te bewerkstelligen. Hiermee wordt voorkomen dat er voor specifieke doelgroepen aparte wijken ontstaan met alle nadelige gevolgen van dien. Daarnaast worden er overigens ook, net als in de huidige situatie, nultredenwoningen gebouwd. Overigens heeft Wonen Zuid in het begin van de planvorming ook met de eigen huurders over de beoogde herontwikkeling van het plangebied gesproken.

Tot slot moet worden opgemerkt dat een bestemmingsplan wel woningtypologiën kan regelen (vrijstaand, gestapeld, etc.), maar niet het type bewoners. In de huidige woningen mochten ook jongeren gaan wonen en in de nieuw te bouwen woningen mogen ook senioren wonen. Dit betekent dat als de huidige woningen gehandhaafd zouden worden, indieners geen enkele zekerheid hebben dat er senioren in die woningen blijven wonen.

Beleid

3. Wonen Zuid geeft aan (toelichting in paragraaf 2.4.1) dat uit hun eigen onderzoek blijkt dat er een overschot is aan rijwoningen en een tekort aan nultredenwoningen. Door het plan neemt het aantal rijwoningen toe en het aantal nultredenwoningen af. De grote hoeveelheid rijwoningen (met bijbehorende aantallen bewoners wat hoger is dan bij nultredenwoningen) is niet passend volgens eigen onderzoek en structuurvisies.

Standpunt:

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke afweging en motivering, in relatie tot de regionale afspraken over dit onderwerp, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

4. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte is beleid dat waarschijnlijkheid eind september 2020 vervangen gaat worden door het nieuwe rijksbeleid NOVI (Nationale omgevingsvisie). Dit nieuwe rijksbeleid gaat uit van een integraal gebiedsgerichte benadering, waarbij zaken als klimaat, energie, vergroening, leefbaarheid, gezondheid e.d. belangrijke afwegingsfactoren zijn. Hierin wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteed. Om een leefbare en veilige omgeving te creëren verwijst NOVI naar een gezondheid bevorderende leefomgeving, waarin een leefomgeving verleidt tot een gezonde leefstijl, zoals bewegen, spelen, ontspannen en het ontmoeten van anderen. Bijvoorbeeld door meer groen, waterspeelplaatsen, zitbankjes, groene schoolpleinen e.d. Dit is iets wat binnen het ontwerpbestemmingsplan niet is opgenomen en dus niet voldaan wordt aan het rijksbeleid.

Standpunt:

Ten aanzien van dit landelijk beleid, en de relatie hiervan met het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat', wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.15.

5. In paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat de provincie Limburg de ambitie heeft om binnen de provincie een voortreffelijk woon- en leefklimaat te bieden waarin mensen zich prettig voelen (het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (hierna: het POL). In het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor de enige onderbouwing de kwaliteit van de woningvoorraad. Verder staat er niets beschreven over de manier waarop aan bovenstaande ambitie gehoor gegeven wordt.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en het POL2014, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.4.

6. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014) bevat maar ten dele een actueel provinciaal beleidskader. Dit is niet vermeld in de toelichting. Evenmin is vermeld dat het nieuwe beleidskader al in een vergevorderd stadium is: er is al een concept omgevingsvisie, deze is al in de consultatie geweest, overleg met gemeenten heeft al plaatsgevonden en volgens de planning start in september 2020 de besluitvormingsprocedure. Als nieuw provinciaal beleid al zo ver is,

dient het meegenomen te worden bij een locatieontwikkeling die de komende decennia een deel van een buurt sterk beïnvloedt. Dat is niet gedaan en daarmee kan een verwijzing naar het beleid uit het POL 2014 alleen niet dienen als motivering van het besluit.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' met de ontwerp Omgevingsvisie Limburg, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.17.

7. In het regionaal woningmarktonderzoek uit 2018, dat onderdeel uitmaakt van de vastgestelde Structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2018-2021' is een discrepantie-analyse opgenomen. Daarin is aangegeven hoe vraag en aanbod van de bestaande woningvoorraad zich tot elkaar verhouden. De analyse geeft daarmee de theoretische tekorten en overschotten aan per type woning. Volgens deze analyse bestaat er in de sociale huursector een klein overschot aan rijwoningen en een aanzienlijk tekort in nultredenwoningen in de huur. Bij uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan neemt het aantal rijwoningen toe en het aantal nultredenwoningen af. Bij de besluitvorming inzake de principemedewerking met betrekking tot dit plan (mei-juni 2018) is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' niet betrokken. Wijkt een (ontwerp)bestemmingsplan af van een structuurvisie, dan is een deugdelijke motivering van de afwijking noodzakelijk. Er is in dit geval dus een nadere motivering nodig waarom desondanks toch gekozen is voor rijwoningen en niet voor nultredenwoningen.

Standpunt:

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke afweging en motivering, in relatie tot de regionale afspraken over dit onderwerp, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

8. In de toekomstvisie van Roermond staat: 'In 2030 moet Roermond een stad zijn van ontmoeten (1), verbinden (2) en samenwerken (3)'. De conclusie die in paragraaf 2.5.1 van de toelichting staat beschreven dat het bestemmingsplan aansluit bij de toekomstvisie is niet gebaseerd op feiten. Zo wordt er in het bestemmingsplan nergens gesproken over bijv. sociale ontmoetingsplekken en/of speelgelegenheden.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en de Toekomstvisie, en de wijze waarop het woningbouwplan bijdraagt aan de ambities zoals verwoord in deze visie, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.21.

9. Omdat er geen groenvisie voor de buurt is, is er ook geen enkele garantie dat in de buurt vergelijkbare groenqualiteit terugkomt. Daardoor kan de verwijzing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan naar de Groenvisie niet de conclusie dragen dat 'de herstructurering in algemene zin bijdraagt aan de doelstellingen uit de groenvisie.' De kap van de bomen in de wijk doet daarentegen wel afbreuk aan die doelstellingen. Daarbij doet de herstructurering geen recht aan de inspanningsverplichting van de gemeente uit de Vaststellingsovereenkomst (Stationspark). Er wordt verzocht om een groenvisie vast te stellen die als toetsingskader dient voor dit plan.

Standpunt:

Ten aanzien van de relatie tussen het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' en de Groenvisie, de wijze waarop het bestemmingsplan past binnen deze visie, de relatie met de Vaststellingsovereenkomst Stationspark, en het verzoek tot het vaststellen van een groenvisie als

toetsingskader voor het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22 en 1.23.

10. De Nota parkeernormen 2014, waarnaar in de regels wordt verwezen, is door een leek niet of heel moeilijk te vinden. Daardoor voldoet de dynamische verwijzing naar de nota niet aan de eisen van rechtszekerheid. Het beleid dat wel te vinden is, maar niet wordt genoemd, is tot stand gekomen in 2012. Dit beleid biedt dus geen doorkijk naar de periode die het bestemmingsplan bestrijkt, namelijk: 2020 - 2029. Dit beleid - en dat geldt dus ook voor de uitwerking daarvan in de Nota Parkeernormen 2014 - kan daarom niet dienen als onderbouwing van het bestemmingsplan, dat minimaal tot 2029 mee gaat als normatief kader.

Standpunt:

Ten aanzien van het normatief kader dat de Nota Parkeernormen 2014 biedt, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.26.

11. Wonen Zuid geeft aan (toelichting in paragraaf 2.4.1) dat uit hun eigen onderzoek blijkt dat er overschot is aan rijwoningen en een tekort aan nultredenwoningen. Door het plan neemt het aantal rijwoningen toe en het aantal nultredenwoningen af. De grote hoeveelheid rijwoningen (met bijbehorende aantallen bewoners wat hoger is dan bij nultredenwoningen) is niet passend volgens eigen onderzoek en structuurvisies.

Standpunt:

Ten aanzien van de volkshuisvestelijke afweging en motivering, in relatie tot de regionale afspraken over dit onderwerp, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.3.

Groen

12. Er zijn in het plangebied nog enkele stukjes groen aanwezig. Hier wonen onder andere vleermuizen, insecten, egels en vogels, zoals huismussen. Deze laatste stukjes groen zullen met de komst van de nieuwbouw verdwijnen. In de kapvergunning en het bestemmingsplan wordt duidelijk dat er minder groen in onze wijk terugkomt, dan nu aanwezig is. In de kapvergunning staat 0% ingetekend, in de presentatie van 10 juli 2019 staat 6%, terwijl er nu 10% is. Daarbij is tot nu toe onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de ecologische gevolgen zijn van het nieuwe bestemmingsplan.

Standpunt:

Ten aanzien van de gemaakte keuzes voor wat betreft de toekomstige inrichting van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.1, 1.3, 1.5, 1.9 en 1.10. Verder wordt ten aanzien van de gevolgen van het bestemmingsplan voor de beschermde soorten in de omgeving, verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.6.

12. De eerder toegezegde beperkte speelvoorziening is niet zichtbaar in het plan.

Standpunt:

Voor wat betreft de in het plangebied te realiseren speelvoorzieningen (in relatie tot het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 7.14

13. Het is van belang om in de motivering van het bestemmingsplan expliciet aandacht te besteden aan het onderdeel groen. Dit geldt nog meer nu er een inspanningsverplichting voor de gemeente

is voor groencompensatie in de buurt vanwege de Vaststellingsovereenkomst uit 2010. In die overeenkomst staat dat als er geen compensatie van bomen mogelijk is in het gebied van het Stationspark, er een fonds wordt ingericht van het resterende bedrag voor 'bestedingen in de wijk, waaronder het planten van bomen.' Dit fonds is er, maar er is nog steeds geen concreet beplantingsvoorstel. Intussen worden voor dit bouwplan wel 2 grote bomen gekapt. Deze bomen bieden omgevingskwaliteit, maar die wordt niet in de toelichting genoemd. Het zonder motivering kappen van de grote bomen past niet bij de inspanningsverplichting uit de vaststellingsovereenkomst.

Standpunt:

Ten aanzien van (het ontbreken van) een mogelijke relatie tussen de Vaststellingsovereenkomst Stationspark, en het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat', wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.22.

14. Er ligt een schriftelijke toezegging van wethouder Waajen dat er 29 bomen zullen worden aangeplant. In de regels van het bestemmingsplan komt dit niet terug. Bomen komen evenmin terug op de verbeelding. Er wordt verzocht om een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen waarin de bouw afhankelijk wordt gemaakt van het planten van 29 bomen.

Standpunt:

Ten aanzien van de aanplant en aanwezigheid van bomen in het plangebied, en de voorwaardelijke verplichting die hierover in de planregels is opgenomen, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.24.

Verkeer/Parkeren

15. De verkeersdruk zal na uitvoering van de bouwplannen behoorlijk toenemen. Er is nu al een behoorlijke verkeersdruk in de omliggende straten. In de op 31 januari 2019 gepresenteerde plannen wordt niet voldaan aan de parkeernorm, maar wordt gedeeltelijk verwezen naar de omliggende straten. De toename van het aantal auto's en verkeer is flink toegenomen. Om de nieuwe situatie als uitgangspunt te nemen en te verwijzen naar dat het in de toekomst beter wordt, is een scheve vergelijking.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 en 2.20.

16. Er wordt verzocht om de parkeernormen opnieuw te bezien in het licht van de huidige tijd, het parkeerbeleid voor deze locatie en onze buurt te actualiseren en daarbij voor de komende jaren een integrale benadering te kiezen. Ook wordt verzocht de verkeerssituatie op deze locatie en de effecten daarvan op de buurt te bezien. Daarbij met name te onderzoeken of smallere straten gerealiseerd kunnen worden door bijvoorbeeld voor eenrichtingsverkeer te kiezen of het parkeren net buiten het plangebied mogelijk te maken. Ook wordt verzocht een integrale afweging te maken van het parkeren in relatie tot groen en spelen. Verder is gevraagd om af te wijken van de standaard parkeernorm, zoals gemeente Roermond ook heeft gedaan bij het V&D pand in de binnenstad.

Standpunt:

Ten aanzien van het verzoek de parkeernormen opnieuw te bezien, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.28. Ten aanzien van het verzoek om een integrale afweging te maken van het parkeren, in relatie tot groen en spelen, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.23.

Participatie/Inspraak

18. In de Toekomstvisie lijkt participatie en inspraak hoog in het vaandel te staan. In plaats van in een vroeg stadium omwonenden te betrekken bij de herontwikkeling van het gebied, werden zij geconfronteerd met een grotendeels uitgekristalliseerd project. Indieners hebben de gesprekken over de ontwikkeling ervaren als eenrichtingsverkeer (mededelen in plaats van overleggen). Er is geen sprake geweest van participatie en inspraak. Verzocht wordt om alsnog aan de slag te gaan met een proces waarbij omwonenden wel worden betrokken.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming is rekening gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Overig

19. De portefeuillehouder Ruimtelijke ordening heeft prestatieafspraken gemaakt met Wonen Zuid. Indieners vragen zich af in hoeverre een wethouder bevoegd is om eigenstandig dergelijke afspraken te maken en of dat gemandateerd is.

Standpunt:

Ten aanzien van het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 7.20.

20. Er is tot op heden geen sloopvergunning/sloopplan ingediend. Indiener zou echter graag het sloopplan ontvangen, omdat er asbest in de bestaande panden aanwezig.

Standpunt:

De sloop van de bebouwing in het plangebied is niet vergunningsplichtig. Er is een sloopmelding ingediend. Deze zal separaat worden verstrekt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is in hoofdstuk 2 aangevuld met paragrafen over de Nationale Omgevingsvisie en de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie;
- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;

- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd;
- in de planregels zijn in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' onder 4.1 onder b. 'speelvoorzieningen' toegevoegd.

15. , per brief d.d. 7 september 2020, ontvangen
op 8 september 2020.

Ruimtelijk

1. De beoogde bebouwing komt substantieel dichter op het perceel van indieners te staan dan de huidige woning. Tussen de erfafscheiding en de zijgevel van de woning komt een smalle strook met een brandgang naar 7 gezinswoningen. De afstand waarop Wonen Zuid wenst te bouwen varieert van 1,73 tot 2,38 meter, terwijl de huidige bebouwing begint vanaf ruim 5 meter afstand.

Standpunt:

De bebouwing komt in de toekomstige situatie inderdaad dichter op het perceel van indieners te staan. Dit betreft bouwblok D. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij deze nieuwe situatie verantwoord. Uit de bezonningssituatie volgt (zie ook het standpunt zoals verwoord onder 1.2), dat er geen onaanvaardbare afname van zonlicht op de woning zal plaatsvinden. In de zijgevel van het betreffende bouwblok aan de zijde van indieners zijn geen raam-of gevelopeningen opgenomen. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacybeleving is dus evenmin sprake.

Groen

2. Een gedegen plan en/of visie wat betreft groen in onze buurt is niet beschikbaar en valt dus niet te toetsen. Hierbij denken we met name ook aan implementatie met de plannen voor het Yageoterrein en Spoorzone. Dit vinden indieners onacceptabel en verzoeken om de procedure te stoppen, zolang er geen sprake is van een volledig uitgewerkt compensatieplan. Dit betekent ook het stopzetten van de door Wonen Zuid gewenste kap van meerdere grote waardevolle bomen, resulterend in een verdere verschraling van het groen in de buurt.

Standpunt:

Ten aanzien van het ontbreken van een groenvisie als toetsingskader voor het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.23. Ten aanzien van de (mogelijke) kap van de bomen en de compensatie daarvan, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.22, 1.24, en 1.31.

Verkeer/Parkeren

3. De parkeerdruk in het gebied is op dit moment al hoog, al was het maar door het uitwijkgedrag van parkeerders. De auto's staan bumper aan bumper voor het huis van indieners en zij moeten regelmatig manoeuvreren om hun eigen oprit te kunnen bereiken. De significante toename van de bewonersaantallen zal de verkeers- en parkeerdruk en potentieel gevaarlijke situaties zeker niet doen verminderen.

Standpunt:

Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' op de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar de standpunten zoals verwoord onder 1.9, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 en 2.20.

Participatie/Inspraak

4. Wonen Zuid was niet tot overleg met de omwonenden bereid, zolang niet definitief door de directie was gekozen voor renovatie of sloop/nieuwbouw en wilde tot dat moment (januari 2019) alleen informatie geven en overleggen met de eigen huurders. De architect kreeg de opdracht om een plan voor 76 woningen te maken vanwege de eisen van Wonen Zuid en moest voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. Deze eisen waren verder niet bespreekbaar. Indieners willen graag alsnog meedenken over een win-win-win model voor gemeente, Wonen Zuid én bewoners. Te denken valt aan bebouwing waar nu bebouwing staat met behoud van groen, geen 2 nieuwe € 1.300.000 kostende straten, haalbare parkeernormen en tevredenheid en draagvlak bij de inwoners van Roermond.

Standpunt:

Ten aanzien van de wijze waarop omwonenden bij de planvorming zijn betrokken, en op welke wijze daar bij de planvorming rekening mee is gehouden, wordt verwezen naar het standpunt zoals verwoord onder 1.10.

Overig

5. Indieners hebben grote zorgen over het voortbestaan van de coniferenhaag op de perceelsgrens. De haag is direct na het opleveren van de huidige appartementen medio jaren 70 aangeplant door de toenmalige eigenaren in verband met inkijk en privacy en staat inmiddels ruim 50 jaar, is 4,50 meter hoog en ruim 30 meter lang. De haag biedt bescherming tegen inkijk en de wind, heeft een duidelijke functie in de veiligheid tegen indringers en is een weelderige broedplaats voor allerlei vogelsoorten en andere fauna. Tot op heden wil Wonen Zuid de coniferenhaag eenzijdig snoeien waarbij de gevolgen voor het voortbestaan van de haag niet kunnen worden gegarandeerd. Indieners vrezen voor beschadiging van de wortels bij het graven van funderingen op korte afstand van de haag. De haag staat op de erfgrans, is derhalve mandelig, bijgevolg er geen schade mag worden aangebracht zonder toestemming van indieners.

Standpunt:

Dit is een onderwerp dat niet in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning wordt geregeld. Wij zullen Wonen Zuid op de hoogte stellen op de zorgen van indieners.

6. Indieners hebben bij de gemeente Roermond, eigenaar van de grond, gevraagd naar de mogelijkheden voor de aankoop van een groenstrook. Het betreft ongeveer 60 m² met een logisch en direct verloop naast de kadastergrens. Het doel voor de aankoop is dat indieners de lange, hoge haag welke op de perceelgrens staat zelf willen gaan beheren, verzorgen en onderhouden. Het noodzakelijke regelmatig en professioneel snoeien van de haag gebeurt nu niet. Bovendien zit de haag vol met flora en fauna welke indieners op deze manier kunnen behouden/beschermen. Meer dan een algemene reactie van de gemeente Roermond over de

procedure en het prijsbeleid hebben indieners niet gekregen de gemeente niet op verzoeken per e-mail.

Standpunt:

Ook dit is een onderwerp dat niet in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning wordt geregeld. De strook is momenteel nog in eigendom van de gemeente. In de op 16 maart 2020 gesloten grondexploitatieovereenkomst, is echter overeengekomen dat de strook zal worden verkocht aan Wonen Zuid. Wij zullen Wonen Zuid op de hoogte stellen van op dit verzoek.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat' niet vast te stellen, of de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' niet te verlenen.

Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven voor de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor het behoud van de huidige bomen. Dit onderzoek is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- het rapport 'Parkeerbalans nieuwbouw Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan' (bijlage bij de plantoelichting) is aangepast en aangevuld;
- de Nota parkeernormen 2014 is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen;
- de groenvoorziening in het zuidelijk deel van het bestemmingsplan heeft op de planverbeelding de bestemming 'Groen' gekregen;
- in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het totale aantal van 29 bomen in het plangebied wordt gegarandeerd.

Ambtshalve wijzigingen:

In de plantoelichting zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Hoofdstuk 7 van de plantoelichting is aangepast naar aanleiding van de gevolgde procedure (ter inzage ligging);
- Naar aanleiding van de op 4 november gereedgekomen (nieuwe) versie van de Aeriusscalculator, is een oplegnotitie ten aanzien van de eerder uitgevoerde stikstofberekening bij de plantoelichting gevoegd.