

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Aanleg groenvoorziening langs pad, vanaf de Ster tot aan de grens hotel Valies en appartementen Loesbleik en Bastion en Roer

Zaaknummer: 7173-2019

Datum: 26 oktober 2021

Inleiding

De afronding van Roerdelta fase 1 is nagenoeg gereed. Onderdeel van de afronding vormt de aanleg de groenvoorziening langs hotel Valies, de appartementen Loesbleik en Bastion en de Roer. De wijze van aanleg van het groen, welke door de projectontwikkelaar Roerdelta wordt uitgevoerd, is vastgelegd in een ontwerp van MTD Landschapsarchitecten.

Het ontwerp is met de gemeente, de wijkraden, omwonenden en ontwikkelaar Hotel Valies besproken, waarin is aangegeven dat het aan te leggen groen moet voorkomen dat honden en mensen op de oever gaan verblijven. Om dat te voorkomen is het gewenst een goede uniforme bodembedekking te kiezen.

Aanleg groen langs pad oever Roer

Het aan te leggen groen is in de afgelopen periode meermaals onderwerp van discussie geweest. Over het aan te leggen groen naast het pad hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de wijkraad Voorstad st. Jacob, wijkraad st. Christoffel en twee bewoners van de Voorstad. De wijkraden hebben aangegeven enthousiast te zijn over de plannen (ontwerp van MTD Landschapsarchitecten) en geen bezwaar te hebben tegen een goede en open wandelroute. Met betrekking tot de aanleg van het groen is reeds in 2016 door uw college het standpunt ingenomen dat er zichtbaarheid en de open verbinding van de stad met het water (de Roer) aanwezig moet zijn. Door MTD Landschapsarchitecten is een ontwerp gemaakt voor de aanleg van het groen. Bij een rivier als de Roer past een natuurlijk ogende oevervegetatie bestaand uit kruidenrijk gras waarbij extensief onderhoud hoort. Deze natuurlijke kruidenrijke grasvegetatie loopt van enkele meters voor de aanwezige bommenrij tot aan de kop van het talud naar de Roer. De vegetatie tot de kop van het talud is in beheer van de gemeente en wordt 2x per jaar gemaaid. Het deel van de kop van het talud tot de waterlijn is in beheer van het waterschap en wordt door het waterschap onderhouden op hun voorwaarden. Dit houdt in dat dit talud in opdracht van het waterschap een keer per jaar gefaseerd gemaaid wordt (50% in de periode tussen half juni en half juli en 50% tussen half september en half oktober).

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor hotel, parkeergage en 30 appartementen is een Quicksan flora en fauna Loesbleik Roermond (d.d. 10 november 2015) uitgevoerd. In de Quicksan is geadviseerd een afscheiding, bijvoorbeeld in de vorm van natuurlijke aanplant / struweel, aan te brengen om er voor te zorgen dat hotelgasten en/of passanten en hun eventuele honden geen toegang hebben tot het talud en de oevers. Nu de Quicksan onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning, maken de geadviseerde maatregelen onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning. Bij de aanleg van de groenvoorziening zal dan ook een afscheiding gerealiseerd worden die voorkomt dat hotelgasten en/of passanten en hun eventuele honden toegang hebben tot de oever.

De natuurlijk ogende oevervegetatie waarbij extensief onderhoud hoort zal zorgen voor zichtbaarheid en een open verbinding met de stad. In het ontwerp van MTD Landschapsarchitecten zijn deze

aspecten meegenomen. Over de nadere verfijning van het ontwerp vindt nog ambtelijk overleg plaats met de projectontwikkelaar.

De gemeente heeft op 2 november 2020 gesproken met de omwonenden langs de Roer (de bewoners van de appartementen Loesbleik en Bastion, de bewoners van de Voorstad st. Jacob, de projectontwikkelaar en de ontwikkelaar Hotel Valies) over de over de aanleg van het groen. Over nagenoeg alle aspecten van de groenvoorziening is overeenstemming. Alleen over de inrichting van het groen op het stuk oever tussen Steenen brug en de grens van hotel Valies – appartementen Loesbleik is verschil van mening tussen de omwonenden Voorstad St. Jacob enerzijds en de bewoners van de appartementen Loesbleik en Bastion en de ontwikkelaar Hotel Valies anderzijds. De bewoners van de Voorstad Sint Jacob, wonende aan de Roer, willen een hoge begroeiing op de oever ter bescherming van hun privacy; de andere partijen willen dat er zicht op de Roer is vanaf het wandelpad.

Naar aanleiding van het overleg van 2 november 2020 heeft het college op 19 januari 2021 informeel overlegd over het eerder genomen standpunt van het college ten aanzien van de groenaanleg. Dit heeft geleid tot het verzoek van het college om een integraal voorstel aan het college aan te reiken.

Aan partijen is aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders vanaf 2016 reeds het standpunt hebben ingenomen over het aan te leggen groen naast het pad. Het aan te leggen groen moet ervoor zorgen dat de zichtbaarheid en de open verbinding van de stad met het water (de Roer) aanwezig blijft. De bewoners van de appartementen Bastion en Loesbleik en ontwikkelaar Hotel Valies verkeren in de veronderstelling dat de zichtbaarheid en de open verbinding enkel te bereiken is door de aanleg van laag struweel welke maximaal 40 cm mag zijn. De bewoners van de Voorstad St. Jacob anderzijds zijn van mening dat door de aanleg van laag struweel hun privacy in het geding komt.

De zichtbaarheid en de open verbinding is echter niet te bewerkstelligen door de voorwaarde op te leggen dat er hoog of laag struweel mag worden aangelegd. De zichtbaarheid en de openheid wordt bereikt door een natuurlijk ogende oevervegetatie bestaand uit kruidenrijk gras welke extensief onderhoud vraagt. Om te voldoen aan de voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning van het hotel, parkeergarage en 30 appartementen is verleend, zal bij de aanleg van de groenvoorziening een afscheiding gerealiseerd worden die voorkomt dat hotelgasten en/of passanten en hun eventuele honden toegang hebben tot de oever.

Met het realiseren van een afscheiding wordt voorkomen dat het leefgebied van de bever betreden wordt. De vormgeving van de afscheiding wordt door de gemeente bepaald, waarbij gestuurd wordt op het minimaliseren van de verstoring van het leefgebied door gebruik van het pad. Vanuit ecologie voldoet de voorgestelde oplossingsrichting voor de aanleg van de groenvoorziening. Tevens voldoet de voorgestelde oplossingsrichting aan de overwegingen die de rechtbank Limburg destijds bij de uitspraak over de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel, parkeergarage en appartementen d.d. 15 mei 2017 heeft opgenomen.

Het ontwerp van MTD voldoet aan deze voorwaarden.

Overleg omwonenden Voorstad St Jacob, bewoners appartementen Loesbleik en Bastion en ontwikkelaar Hotel Valies

Zoals reeds is verwoord hebben meerdere overleggen plaatsgevonden in verschillende samenstellingen over de aanleg van de groenvoorziening langs het pad aan de Roer.

Gezien de zeer uiteenlopende standpunten van de omwonenden Voorstad St Jacob enerzijds en de bewoners van de appartementen Loesbleik en Bastion en de ontwikkelaar Hotel Valies anderzijds, is op 2 november 2020 nogmaals afgetast of een compromis mogelijk is m.b.t. de aan te leggen begroeiing. Alle partijen houden vast aan hun standpunt waardoor een compromis niet wordt bereikt.

Verder heeft de ontwikkelaar Hotel Valies laten weten dat, wanneer er vanaf zijn terras aan de voorzijde van hotel Valies geen zicht op de Roer zal zijn, hij overweegt om een juridisch geding tegen de gemeente te gaan aanspannen. De ontwikkelaar Hotel Valies is van mening dat, in de situatie van het aanleggen van hoger groen, een van de verkoopvoorwaarden, zoals destijds door het college gehanteerd is met betrekking tot de grondverkoop aan de voorzijde van zijn hotel, worden geschonden. Hij geeft aan dat indien dit zich voordoet hij daarvoor financieel gecompenseerd wil worden.

Over de al dan niet gewekte verwachtingen bij de ontwikkelaar is onafhankelijk juridisch advies gevraagd. Uit het advies is af te leiden dat er geen blijk is van contractuele afspraken noch van toezeggingen respectievelijk van gerechtvaardigde verwachtingen, op grond waarvan de gemeente jegens de ontwikkelaar gehouden is lage begroeiing te realiseren.

Reeds in 2016 is het standpunt ingenomen dat zichtbaarheid en de open verbinding van de stad met het water (de Roer) aanwezig blijft. Dit wordt bereikt door het groen aan te leggen overeenkomstig het ontwerp MTD Landschapsarchitecten. In dat kader wordt geadviseerd de knoop door te hakken en aan de projectontwikkelaar mede te delen het groen aan te leggen overeenkomstig het ontwerp MTD landschapsarchitecten. Tevens wordt geadviseerd de omwonenden Voorstad St. Jacob, de bewoners van de appartementen Loesbleik en Bastion en de ontwikkelaar Hotel Valies uw besluit mede te delen overeenkomstig bijgevoegde conceptbrief.

Uitvoeringsplan

Het ontwerp van MTD Landschapsarchitecten, zoals vastgesteld door het college op 18 juli 2018 wordt conform afspraak door Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij BV uitgewerkt tot een uitvoeringsplan en na goedkeuring uitgevoerd. Het uitvoeringsplan moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Volgens het door het College genomen besluit van 18 juli 2018 moet het uitvoeringsplan ter besluitvoering aan het College worden voorgelegd. Voorgesteld wordt om de besluitvorming naar ambtelijke niveau te mandateren mits het uitvoeringsplan voldoet aan de uitgangspunten van het ontwerp van MTD Landschapsarchitecten. Als hiervan wordt afgeweken dan wordt het uitvoeringsplan alsnog aan uw College ter besluitvorming voorgelegd.

Historisch overzicht

- 2016 Meerdere malen overleg met wijkraden en bewoners
- 20 december 2016 Principebesluit m.b.t. Scharnierfunctie voorterrein Loesbleik
- Eerste helft 2017 Meerdere malen overleg met wijkraden en bewoners
- 18 juli 2017 Verkoop grond Loesbleik
- 17 juli 2018 Ontwerp verbindingspad Binnenstad naar ECI 2 november 2020
- 2 november 2020 Overleg partijen (omwonende Voorstad St. Jacob, bewoners appartementen Loesbleik en Bastion, ontwikkelaar Hotel Valies en projectontwikkelaar Roerdelta) over aanleg groen vanaf Steenen brug tot appartementen Loesbleik en Bastion en Hotel Valies.

Financiële gevolgen

Geen. Groenvoorziening en pad worden aangelegd door de Roerdelta Projectontwikkelingsmaatschappij BV.

Communicatie en participatie

De omwonenden zullen per bewonersbrief geïnformeerd worden over het genomen besluit.

Uitvoering en evaluatie

Het ontwerp van MTD Landschapsarchitecten zal nader uitgewerkt en de aanleg zal overeenkomstig het definitieve ontwerp plaatsvinden. De portefeuillehouders zullen via het planteam op de hoogte worden gehouden van de uitvoering.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

De cluster Bedrijfsvoering stemt in met het voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Direct na de besluitvorming door het college.

Bijlage

1. Het ontwerp van MTD Landschapsarchitecten, vastgesteld d.d. 18 juli 2018;
2. Concept bewonersbrief.