

Aan:

College van B&W van de gemeente Roermond,

Gemeenteraad van Roermond,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Griffier van de Raad Van Staten.

Onderwerp: Reactie Brief Wonen Zuid betreffende 'Minister Bongaertsstraat' dd. 26-07-2021

Geachte heer, mevrouw,

26 juli 2021 hebben wij, omwonenden van bouwproject Minister Bongaertsstraat Roermond, een brief ontvangen van Wonen Zuid (zie bijlage). Voor het eerst is het een duidelijke, volledige brief, waarvoor onze dank. In de brief is aangekondigd dat de sloop en bouw worden hervat.

Zoals u weet zijn wij als omwonenden niet tegen de sloop en nieuwbouw. Wel zijn we tegen de toename van het aantal bewoners per m2, het grotendeels verdwijnen van groen, de kap van de bomen en de te verwachten parkeerproblematiek. Voor een toelichting hierop verwijzen wij u naar onze bezwaren op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning en onze zienswijzen op de ontwerp kapvergunning, zoals u allen ontvangen heeft. Voor wat betreft de brief van 26 juli hebben we enkele punten. Ook vragen we nogmaals indringend om samen met ons te komen tot oplossingen!

Slopen

Slopen gaat volgens de informatie in de brief vanaf 6 september starten en zal duren tot en met januari 2022. Er is echter nog steeds geen besluit genomen over het kappen van de bomen. U geeft aan dat de twee bomen die minimaal behouden dienen te blijven goed verzorgd en beschermd worden gedurende deze sloopwerkzaamheden. Wij voegen hieraan toe, dat dat ook geldt voor alle andere bomen in het gebied, zoals de straatbomen. Een half jaar lang slopen en wat daar de effecten van zijn op de directe leefomgeving (geluid, transport, trilling, tijdstippen), daar ontvangen we graag meer informatie over. Zeker omdat bij alle omwonenden sprake is van thuiswerken.

Bouwvergruizer

Wat ons verbaast is de wijze waarop de keuze is gemaakt om een bouwvergruizer in te zetten. We betreuren dat we niet vooraf in gesprek hebben kunnen gaan over de voor- en nadelen van de bouwvergruizer versus afvoer van sloopmaterialen. We begrijpen dat de kosten vele malen lager zijn om een bouwvergruizer in te zetten. De verwachte overlast is echter vele malen hoger, inclusief mogelijke blijvende schade aan onze huizen. Wij willen graag in gesprek over deze afweging en ontvangen hiervoor graag een uitnodiging.

Mocht het vergruizen ter plekke toch doorgaan, kunt u dan laten weten wanneer de trillingsmeters bij onze huizen en percelen worden geplaatst? Er is nu al schade aan enkele huizen,, waarbij betrokken partijen niet thuis geven en naar elkaar wijzen qua verantwoordelijkheden.

Graag willen wij weten waar en wanneer trillingsmeters geplaatst worden en hoe wij toegang krijgen tot de gemeten data.

Bouwen

Het starten met nieuwbouw, zowel wat betreft de woningen als de infrastructuur, vinden wij risicovol.

Immers, het huidige plan kan onder de voorwaarden van het raadsbesluit (zie bijlage) dat de twee grote bomen behouden moeten blijven, niet uitgevoerd worden. Met het bestaande plan, kunnen de bomen niet blijven staan en in de door de gemeenteraad aangenomen motie staat heel duidelijk dat de bomen behouden moeten worden in het bouwproject. Eerdere ervaringen hebben bovendien helaas ook doen ervaren dat illegale activiteiten niet uitgesloten zijn.

Op ons bezwaar aangaande het kappen is nog geen besluit genomen. De beroepsprocedure daarna is nog niet afgerond. Het plan dat intussen voor de bomen en het groen is opgesteld is niet in een besluit vevat en het bestemmingsplan dat bij de Raad van State voorligt bevat daar geen verwijzing naar. Dat plan heeft dus geen enkele status en is bovendien geschreven vanuit de aanname dat het dit bouwplan moet worden en geen ander. Het is natuurlijk duidelijk dat kappen ook lijnrecht ingaat tegen de motie.

Dit alles betekent voor ons dat slopen wel mogelijk is, maar dat concrete voorbereidingen treffen voor de bouw van dit bouwplan nu een brug te ver is. Dat zou een ontkenning zijn van de hele juridische procedure en het feit dat er eerst een uitspraak van de rechter voor nodig is. Er zijn bovendien al eerder en zonder vergunning groen en bomen gekapt. Dat kan en mag niet nogmaals gebeuren! Als u start met voorbereidende werkzaamheden voor de bouw, doet u dat dus volledig op eigen risico. De bestuursrechter kan altijd nog anders besluiten. Nu daarop een voorschot nemen kan u straks duur komen te staan. Het lijkt ons dus geen handige zet om naast het slopen te starten met het aanleggen van voorzieningen die nodig zijn voor de bouw, zoals de aangekondigde infrastructurele maatregelen.

Schetsen die we eerder hebben aangeleverd worden door u afgeschoten omdat deze niet voldoende onderbouwd zouden zijn. Keer op keer hebben wij echter aangegeven dat deze schetsen slechts een voorbeeld zijn van een alternatief. Wij zien hierbij geen verplichting om de schetsen te onderbouwen, maar hebben deze altijd beschouwd als een handreiking om in gesprek te komen.

U daarentegen wel! Wij zijn van mening dat dit niet goed is gebeurd. Echter, niemand is gebaat bij verdere vertraging en een rommelig gebied. Daarom doen wij opnieuw een handreiking om met u het gesprek over een oplossing aan te gaan.

In- en uitrit & verkeerssituatie

In de plannen zien we een in- en uitrit staan, die verplaatst wordt. Kunt u aangeven op welke wijze hiervoor vergunning wordt aangevraagd? Op welke wijze wordt hier rekening gehouden met de omgeving en bijvoorbeeld schoolgaande kinderen, etc?

In het plan zien we niet terugkomen op welke manier met de parkeersituatie om wordt gegaan. Er zullen parkeerplekken moeten wijken voor de werkzaamheden. Kunnen we daar nadere informatie over ontvangen?

Motivatie om te starten

U geeft in uw brief aan dat woningnood de aanleiding is om te starten met de werkzaamheden. Nieuwe huurders wenst u niet langer te laten wachten. Wij hebben het beste met de nieuwe huurders voor en begrijpen de problematiek van de woningnood helemaal. Dat neemt niet weg, dat u bouwt in een bestaande omgeving in een blok dat aan alle kanten omsloten is door onze huizen. Daarom willen wij al vanaf het begin opbouwend meedenken. Steeds weer krijgen we geen respons. Het is buitengewoon jammer dat u vanaf het eerste begin bij alle contacten uitgaat van: dit is het plan en daar moet u het mee doen. En dat u dat ook stug blijft volhouden.

Daarnaast blijkt uit divers onderzoek dat de huizen die u gaat bouwen, inmiddels niet meer aansluiten bij de werkelijke woningbehoefte. Het is volgens ons aan te bevelen om ook huizen te bouwen waar behoefte aan is. Het voornemen om zo dicht op elkaar bouwen, met deze bewoningsdichtheid, gaat tegen alle opvattingen van de huidige tijd over woonomgevingen in en vraagt om problemen. Die kunt u nu nog voorkomen. U hoeft in 2021 niet vast te houden aan een bouwplan dat bedacht is in 2016.

Daarnaast heeft [REDACTED] (Wonen Zuid) meerdere keren aangegeven dat is ingecalculeerd dat de bouw uitgesteld wordt en dat er daardoor geen huurinkomsten zijn, en dat de uitspraak van de raad van state afgewacht moet worden. Deze kosten zijn vele malen hoger dan vroegtijdig komen tot een

compromis, maar kennelijk heeft u het weigeren van een compromis begroot. Er is dus geen argument om op dit moment ook al met voorbereidingen voor de bouw te starten.

Klimaatbestendig en duurzaam

Op veel plekken wordt gesproken over duurzaam en klimaatbestendig bouwen. Echter, naar hergebruik van bestaande materialen wordt niet gekeken. Alles moet door de vergruizer. Er kan ook gekeken worden wat opnieuw kan worden gebruikt, zoals de stoeptegels. Die kunnen als de bouw voltooid is, gebruikt worden voor nieuwe bestrating. Dat is bij de Maria Theresialaan ook gebeurd. Dit vergruizen is dus een onnodig en verspillende vorm van 'downcycling', die ons bovendien meer overlast en hinder oplevert. Het terrein zelf en anders het parkeerterrein aan de overkant (Yageoterrein) biedt voldoende ruimte voor opslag. Afgezien nog van het principiële argument lijken ons de kosten van het opslaan en bewaren op te wegen tegen het aanvoeren en kopen van nieuw materiaal door de gemeente.

Daarnaast kiest u ervoor om de elementen die aanwezig zijn om klimaatbestendig te bouwen niet te gebruiken. Oude bomen en groen moeten wijken, terwijl er met subsidie van de provincie elders wordt geplant. Dit staat lijnrecht tegenover de bedoeling: De subsidie is bedoeld om bomen toe te voegen! Niet eerst weg en dan vervangen door kleinere exemplaren.

Bejegening

In zowel het interview voor het Vrijveld Magazine als in de brief van 26 juli jongstleden, stelt u dat het niet aan u is wanneer de bouw plaats kan gaan vinden en dat dit afhangt van de raad van state. Er wordt geïnsinueerd dat dit aan de indieners van het beroep ligt en de verantwoordelijkheid van eventuele vertraging wordt getracht in de schonen van omwonenden te schuiven in plaats van de verantwoordelijkheid van het eigen falen te nemen. Hierbij spreken we dat tegen. Wij hebben vanaf het begin gepoogd om met u in gesprek te komen. Wij hadden de wens om tot een bouwplan te komen met vroege participatie. Zoals ook had moeten als de Omgevingswet, die eigenlijk al in 2018 in werking had moeten treden, had gegolden. Steeds weer heeft u dit afgewezen. Dat feit maakt dat er tot nog toe geen participatie heeft plaatsgevonden. Wij zijn alleen geïnformeerd en konden uitsluitend reageren op hoe uw plan raakt aan onze percelen. Wij hebben alternatieven aangedragen, niet als zijnde dat dit direct uitvoerbaar is, maar wel om het gesprek te openen voor denken in mogelijkheden. Ook die handreiking is niet aangenomen. [REDACTED] heeft vanaf het eerste gesprek uitgesproken 'de directeur wil het plan niet veranderen, het plan blijft zoals het is' en de kosten van daaruit volgende procedures zijn ingecalculleerd.

Ook wordt gesteld dat het bouwplan is aangepast door Wonen Zuid. Helaas is dit onjuist. Daarmee is echter geen alternatief plan aangereikt dat tegemoet kwam aan onze bezwaren. Onze inbreng was daarvoor ook niet de aanleiding. Er was uitgegaan van verkeerde gegevens. Er moesten twee huizen verdwijnen uit het plan, omdat deze op het perceel van een omwonende ingetekend stonden.

Ook wethouder Waajen heeft in een tweede gesprek met omwonenden meteen al gezegd dat de rek eruit is, en dat we maar naar de raad van state moeten gaan. In onze ogen heeft zij geen belangen behartigd van alle betrokken partijen, maar vooral het belang van Wonen Zuid. Uit de stukken blijkt dat dit vanaf het begin hoofddoel was en dat dit ten koste mocht gaan van de buurt, de bomen, het groen, de dieren, etc. In het gemeentehuis heeft zij ons tijdens deze bijeenkomst gezegd dat de directie van Wonen Zuid het plan niet aan wil passen en dat ze het zo uit willen voeren. De wethouder vergeet daarbij dat niet Wonen Zuid bepaalt wat er komt en daarover beslist, maar de gemeente: via het bestemmingsplan en de vergunningen. Zij heeft ons als omwonenden dus op geen enkele plek of manier mede vertegenwoordigd. Behoorlijk besturen is het behartigen van belangen van alle burgers, wat in deze casus niet is gebeurd.

Wethouder Evers, met groen in de portefeuille, hebben we niet gezien, niet gehoord en geen respons van gekregen. Ondanks dat hij deze belangen hoort te vertegenwoordigen.

Communicatie

De manier waarop de bouw stil wordt gelegd, zonder communicatie; de manier waarop tot dit plan gekomen is, zonder participatie; de manier waarop het nu weer hervat wordt, de manier hoe we bejegend worden, voelt voor ons niet goed en toont ons een slechte afweging van alle belangen.

Zowel door Wonen Zuid als door de bestuurders. Wij als burgers zijn ook partij. Onze belangen tellen ook mee. Wij worden echter steeds niet als serieuze partij gezien. Onze belangen worden niet vertegenwoordigd en compleet genegeerd.

Wij wensen u een fijne vakantie en zien u graag voor een gesprek direct na de vakantie.

Vriendelijke groet,

Omwonenden Vrijveld

Bijlage Brief Wonen Zuid



Nieuwsbrief
27072021 DEF PDF.p

Bijlage raadsvoorstel



raadsvoorstel%20-
%20Toepassing%20

Bijlage motie



8a%20Motie%20pla
nontwikkeling%20N

NIEUWSBRIEF JULI 2021

SLOOP / NIEUWBOUW

MIN. BONGAERTSSTRAAT

DR. PHILIPSLAAN

In de afgelopen maanden zijn de sloopwerkzaamheden stilgevallen. Binnenkort worden de werkzaamheden hervat, dus wij praten u graag even bij. In deze nieuwsbrief vindt u informatie over:

- **Stand van zaken**
- **Start werkzaamheden**
- **Machinale sloop woningen**
- **Machinale sloop openbaar gebied**
- **Vorbereiding nieuwbouw**
- **Vorbereiding bouwrijp**
- **Vorbereiding woningen**
- **Kap bomen**
- **Onderhoud aan uw eigendommen vanuit het bouwterrein**
- **Maaien bouwterrein**
- **Plantjesdag**
- **Afstemming werkzaamheden langs perceelsgrenzen**
- **Bereikbaarheid tijdens de vakantieperiode**
- **Vragen**

Stand van zaken

Begin januari 2021 is Wonen Zuid gestart met de asbestsaneringswerkzaamheden in en aan de woningen. Daar waar asbest in de bodem is aangetroffen is ook hier de aanwezige asbest in de bodem gesaneerd. De resultaten van deze bodemsanering zijn akkoord bevonden door de provincie.

Tegen het besluit van de gemeenteraad eind december 2020 met betrekking tot het vastgestelde bestemmingsplan zijn een 7-tal beroepen aangetekend bij de Raad van State (RvS). Wij hebben intern besloten de start van daadwerkelijke sloop aan te houden totdat wij de inhoudelijk beroepen van de RvS ontvingen. Doordat er bij de RvS ook een pro forma beroep (beroep zonder inhoudelijke onderbouwing) was binnen gekomen is de beroepstermijn voor deze bezwaarmaker door de RvS verlengt.

Wij krijgen als Wonen Zuid vaker de vraag binnen "wat is de stand van zaken van de planning" echter hebben wij helaas geen invloed op hoe beroepen worden ingediend en welke tijd de RvS uittrekt voor het doorlopen van haar procedures.

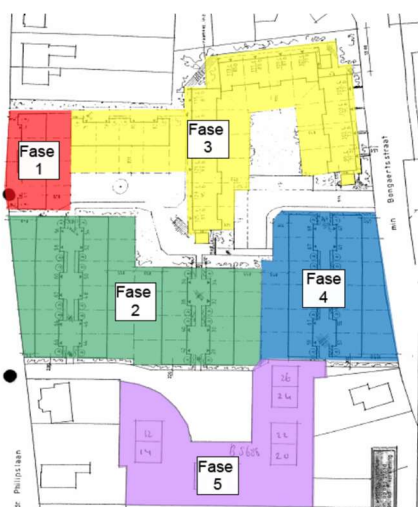
Start werkzaamheden

Gezien het tekort aan huurwoningen op de Roermondse woningmarkt en de mogelijkheid om terug te keren naar het nieuwbouwplan die Wonen Zuid heeft aangeboden aan bewoners van de te slopen woningen heeft de directie van Wonen Zuid afgelopen week besloten dat het niet langer wenselijk is de werkzaamheden verder uit te stellen in afwachting van de beroepsperiode.

Concreet betekent dit dat Wonen Zuid Janssen de Jong de opdracht heeft gegeven na de bouwvak vakantie, vanaf 6 september 2021, de saneringswerkzaamheden van de laatste asbest aanwezig in- en rondom de woningen verder af te ronden.

Machinale sloop woningen

Tegelijkertijd met de asbestsaneringswerkzaamheden start vanaf op 6 september 2021 de machinale sloop van de woningen. Gestart wordt aan de Dr. Philipslaan. Vandaaruit worden de blokken gefaseerd gesloopt zoals aangegeven op onderstaande tekening.



Bij een aantal woningblokken wordt voorafgaand aan de gefaseerde sloop enkele woningen tot en met de begane grondvloer gesloopt zodat aanvullend asbest onderzoek uitgevoerd kan worden onder de

vloeren, omdat hier geen kruipruimte aanwezig is. In sommige gevallen is bij woningen uit deze bouwperiode namelijk de riolering uitgevoerd in asbesthoudend leidingwerk. Mocht uit dit onderzoek blijken dat er asbest aanwezig is, dan wordt dit onder de geldende normen gesaneerd. Wanneer de woningen van fase 1 gesloopt zijn zal aan de Dr. Philipslaan een tijdelijke bouwrit gerealiseerd worden om de overlast van bouwverkeer zo veel als mogelijk te minimaliseren.

Machinale sloop openbaar gebied

Aansluitend met de sloop van de woningen worden ook de in het openbaar gebied aanwezige voorzieningen gesloopt door Janssen de Jong. Hierbij gaat het niet alleen om de bestrating etc. die bovengronds aanwezig is maar ook de riolering en kabels en leidingen die nog als afgekoppelde leiding zijn achter gebleven van de nutsbedrijven.

Het puin dat tijdens de sloop vrijkomt wordt machinaal ter plaatse gebroken. De positie van de puinbreker is in overleg met de gemeente zodanig gekozen dat deze voor alle omliggende woningen een zelfde hoeveelheid overlast veroorzaakt in met name geluid. Afhankelijk van de voortgang en de weersomstandigheden zal de puinbreker omstreeks november/december op het werk aanwezig zijn. Tegen deze tijd wordt u hier nader over geïnformeerd.

Wij zijn er ons van bewust dat zowel de machinale sloop als de aanwezigheid van de puinbreker overlast met zich meebrengt. Er is bewust voor een puinbreker gekozen, omdat de periode van overlast korter is en er minder verkeersbewegingen zijn door af- en aanrijdende vrachtwagens. Dit is bevorderlijker voor de geluidsoverlast en komt de verkeersveiligheid in de omliggende straten ten goede.

De sloopwerkzaamheden zullen zoals nu gepland medio januari 2022 worden afgerond.

Vorbereiding nieuwbouw

Naast de sloop worden de vorbereidende werkzaamheden voor de nieuwbouw opgestart. Wat betekent dit?



Bouwrijp maken

Dit betekent onder andere dat de gemeente de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied gaat aanbesteden, zodat na de sloop de nieuwe riolering en hoofdtraces van de nutsdrijven (elektra, water, gas, etc) aansluitend kunnen worden aangelegd.

Vorbereiding woningen

Daarnaast start Jansen de Jong met de bouwvorbereiding en inkoop van alle onderdelen voor de nieuwbouwwoningen. De woningen worden uitgevoerd door middel van prefab betonnen cascobouw. Dit betekent dat zodra de funderingen gereed zijn het casco van de woningen een bouwtempo heeft van gemiddeld 1 woning per dag.

Kap bomen

Momenteel loopt de gemeentelijke procedure m.b.t. de kap van de bomen. Op de kapvergunning zijn een aantal bezwaren aangegetekend. Wat dit exact gaat betekenen

is voor Wonen Zuid dus nog niet bekend. De bomen zullen door de aannemer worden afgeschermd tot het moment dat er meer duidelijkheid is rondom de kapvergunning.

Onderhoud aan uw eigendommen vanuit het bouwterrein

Momenteel krijgen wij vragen of het snoeien van hagen e.d. vanuit het bouwterrein mogelijk is, dit is geen probleem. Als u ons minimaal één week van tevoren aangeeft dat u uw haag wilt snoeien geven wij dit door aan Bouwatch zodat de meldkamer weet dat u het bouwterrein betreedt. Let u hierbij wel op dat Wonen Zuid gedurende de periode van 30 juli tot 25 augustus niet bereikbaar is in verband met vakantie.

Maaien bouwterrein

Bij Wonen Zuid zijn enkele vragen binnen gekomen m.b.t. het maaien van het bouwterrein. Deze vraag is door ons direct doorgezet naar onze vaste onderhoudspartners. Omdat dit voor hun niet regulier onderhoud betreft hebben zij minimaal 10 weken nodig om deze werkzaamheden ingepland te krijgen. Omdat de sloopwerkzaamheden direct na de vakantieperiode hervat worden hebben wij besloten geen maaibeurt meer uit te voeren.

Plantjes dag

Door diverse omwonenden is de vraag gesteld of zij planten die nu op het bouwterrein staan mogen uitsteken voor hun eigen tuin. Vrijdag 3 september wordt u, als omwonende, in de gelegenheid gesteld om tussen 15:00 en 16:30 uur bloemen en planten op het bouwterrein uit te steken.

Afstemming werkzaamheden langs perceelsgrenzen

Janssen de Jong neemt contact op met alle omwonenden waarvan de tuin direct grenst aan het bouwterrein om per situatie de werkzaamheden af te stemmen zodat u weet wat u staat te wachten. Deze afspraak zal plaatsvinden vrijdagmiddag 3 september.

Begin september start Wonen Zuid met het plannen van individuele afspraken met omwonenden waarvan de tuin grenst aan het plangebied voor het maken van afspraken met betrekking tot achterpaden etc.

Bereikbaarheid tijdens de vakantieperiode

Het projectteam binnen Wonen Zuid is niet bereikbaar van 30 juli tot 25 augustus 2021. Mails gericht aan het mailadres vrijveld@wonen-zuid.nl worden binnen deze periode niet gelezen, uw vraag wordt na 25 augustus zo spoedig mogelijk opgepakt.

In geval van calamiteit is het algemene nummer van Wonen Zuid 088 - 6 653 653 24-uur per dag bereikbaar.

Vragen?

Heeft u vragen, opmerkingen of klachten over de sloop? Neem dan tijdens kantooruren contact op met de uitvoerder [REDACTED] van Janssen de Jong Bouw Zuid BV op telefoonnummer 0[REDACTED] [REDACTED]. Indien persoonlijk contact gewenst is, is [REDACTED] gedurende de sloop op iedere dinsdag- en donderdagochtend tussen 10:00-12:00u op locatie aanwezig.

Andere vraag? mail met het projectteam van Wonen Zuid vrijveld@wonen-zuid.nl of bel Wonen Zuid via telefoonnummer [REDACTED], u kunt dan vragen naar [REDACTED]. Zij helpen u graag verder!



GROENLINKS



Motie Planontwikkeling Minister Bongaertsstraat/Doctor Philipslaan

De Raad van de gemeente Roermond, in vergadering bijeen op 17 december 2020.

Constaterende dat:

1. Er voor het Vrijveld (gebied Minister Bongaertsstraat/Doctor Philipslaan) een bestemmingsplan ter vaststelling voorligt, waarvoor Wonen Zuid een bouwplan heeft laten opstellen;
2. Het plan voorziet in het realiseren van 74 woningen op een inbreidingslocatie waarin dientengevolge elke vierkante meter zo optimaal mogelijk benut zal worden;
3. Door het optimaal benutten van het grondoppervlak de hoeveelheid groen in het plangebied beperkt blijft c.q. na herontwikkeling van het gebied de hoeveelheid groen op maaiveldniveau terugloopt van 13% naar 5%. Daarentegen het aantal bomen in de wijk toeneemt en het kroonoppervlak van de bomen bijna verdubbelt.;
4. Zich in het plangebied twee beeldbepalende bomen bevinden, te weten een rode esdoorn en een moeraseik.

Van mening zijnde dat:

1. Wij voor de stedenbouwkundige inpassing nog kansen zien om ruimte voor groen te creëren zonder dat dit het bouwkundig plan aantast;
2. In een woonwijk met een mix aan woningtypen, eengezins- en nultredenwoningen ook een bepaalde hoeveelheid kijk- en speelgroen niet mag ontbreken;
3. In een dergelijk dichtbebouwd en -bewoond gebied met het oog op veiligheid, langzaam verkeer de voorkeur geniet en doorgaand verkeer zoveel mogelijk geweerd dient te worden.

Overwegende dat:

1. De rode esdoorn volgens onderzoek gehandhaafd zou kunnen blijven op de bestaande plek;
2. De moeraseik (eventueel) verplaatst zou kunnen worden naar een plek binnen de te herontwikkelen wijk zelf waar deze weer tot bloei kan komen.

Draagt het college op bij de planontwikkeling rekening te houden met:

1. Behoud van beide beeldbepalende bomen voor de buurt.
2. Optimalisatie van de inrichting van de openbare ruimte door extra groen en speelgelegenheid in te passen binnen het plangebied, aan de randen daarvan of direct daarbuiten in de wijk Vrijveld. In goed overleg met de omgeving;
3. Optimale veiligheid en langzame verkeerstromen plus een uitgebalanceerde verkeersafwikkeling in de woonwijk bij de inrichting van de nieuwe wegen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Ingediend door:

GroenLinks - Jos de Kunder en Anouk Dolmans

CDA – Marc Breugelmans en Leon Guffens



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Toepassen coördinatieregeling 'Herontwikkeling Minister Bongaertsstraat - Doctor Philipslaan'

Zaaknummer: 17116-2020

Datum: 3 maart 2020

Inleiding en samenvatting

In het gebied tussen de Minister Bongaertsstraat, Doctor Philipslaan en Robert Regoutstraat te Roermond staan momenteel 76 woningen (deels gestapeld) van Wonen Zuid. Deze woningen voldoen niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Wonen Zuid heeft het voornemen om dit gebied te herstructureren en de bestaande woningen te slopen en te vervangen door 74 nieuwe woningen (deels gestapeld): 41 gezinswoningen en 33 nultredewoningen. Ons college heeft op 19 juni 2018 in principe medewerking aan deze herontwikkeling verleend.

Het nieuwe woningbouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld', dat op 15 december 2011 door uw raad is vastgesteld. Om de ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken, moet het huidige bestemmingsplan worden gewijzigd en moet een omgevingsvergunning worden verleend.

In paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan te coördineren met de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning(en), die noodzakelijk zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de zogenaamde coördinatieregeling.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat de omgevingsvergunningprocedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Wonen Zuid heeft verzocht om toepassing van deze regeling. Vanwege de tijdswinst die hiermee kan worden bereikt wordt uw raad voorgesteld om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren

Wij lichten ons voorstel hierna verder toe.

Het project 'Herontwikkeling Min. Bongaertsstraat - Dr. Philipslaan'

Ons college heeft op 19 juni 2018 aan Wonen Zuid principe medewerking verleend voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Min. Bongaertsstraat, Dr. Philipslaan en Robert Regoutstraat te Roermond (zie voor de exacte ligging van dit gebied bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

Momenteel zijn hier 76 woningen (deels gestapeld) aanwezig. Deze woningen voldoen niet meer aan de eisen en woonwensen van deze tijd. Wonen Zuid heeft het voornemen om dit gebied te herstructureren en de bestaande woningen te slopen en te vervangen door 74 nieuwe woningen (deels gestapeld): 41 gezinswoningen en 33 nultredewoningen. Ook de openbare ruimte zal hierbij worden aangepast.

Op 11 februari 2020 hebben wij uw raad met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over ons voornemen om een anterieure grondexploitatieovereenkomst aan te gaan met Wonen Zuid, waarbij u

in de gelegenheid bent gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de in het kader van dit project voorgenomen grondverkoop en aanpassingen aan de openbare ruimte.

Het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie en de aanvraag omgevingsvergunning worden momenteel voorbereid.

Toepassing coördinatieregeling

Om het project te kunnen uitvoeren zijn een herziening van het huidige bestemmingsplan (bevoegd bestuursorgaan: uw raad) en een omgevingsvergunning (bevoegd bestuursorgaan: ons college) noodzakelijk. De omgevingsvergunning is nodig voor de Wabo-activiteiten 'bouwen', 'kappen houtopstand' en 'uitwegen'. Wanneer een bouwplan afwijkt van een bestemmingsplan, volgen de diverse procedures inclusief rechtsbescherming elkaar vaak op. Eerst wordt dan het bestemmingsplan herzien met de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' worden verleend. Tegen de verleende omgevingsvergunning staat dan opnieuw bezwaar, beroep en hoger beroep open.

In paragraaf 3.6.1 van de Wro is de gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Op basis hiervan kan besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. Dit maakt het mogelijk om het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan te coördineren met de benodigde uitvoeringsbesluiten (omgevingsvergunningen). Uw raad moet hiervoor wel eerst een coördinatiebesluit nemen.

Voor het project 'Herontwikkeling Min. Bongaertsstraat Dr. Philipslaan Roermond' kunnen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling gecoördineerd worden. De procedures en werkzaamheden worden dan zoveel mogelijk gestroomlijnd en gelijktijdig bekend gemaakt.

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid conform afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontwerpbesluiten worden vervolgens gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één ronde op alle gecoördineerde besluiten tegelijkertijd worden gereageerd. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie: de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling behandelt de verschillende besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen (ex art. 8:3 lid 2 Wro). Er loopt dus slechts één beroepstermijn. In de beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en de verleende vergunningen behandeld als één besluit. Hiermee kan derhalve aanzienlijke tijdswinst worden behaald, waarmee er sneller duidelijkheid ontstaat voor de diverse belanghebbenden (naast initiatiefnemer ook mogelijke bezwaarmakers).

Vervolg, communicatie en participatie

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het nu voorgestelde besluit louter ziet op het toepassen van de coördinatieregeling: het betreft geen inhoudelijk besluit over de herontwikkelingsplannen. Uw raad kan, geheel onafhankelijk van het al dan niet toepassen van de coördinatieregeling, een standpunt innemen over de herontwikkelingsplannen bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien uw raad besluit de coördinatieregeling van toepassing te verklaren, wordt dit bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en op www.roermond.nl. Tegen het besluit tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.

Momenteel worden zoals aangegeven het nieuwe bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voorbereid. Zodra het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd, zal de commissie Ruimte met een commissieinformatiebrief worden geïnformeerd.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Voorstel

Gelet op het voorgaande wordt u voorgesteld om de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 (en verder) van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

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

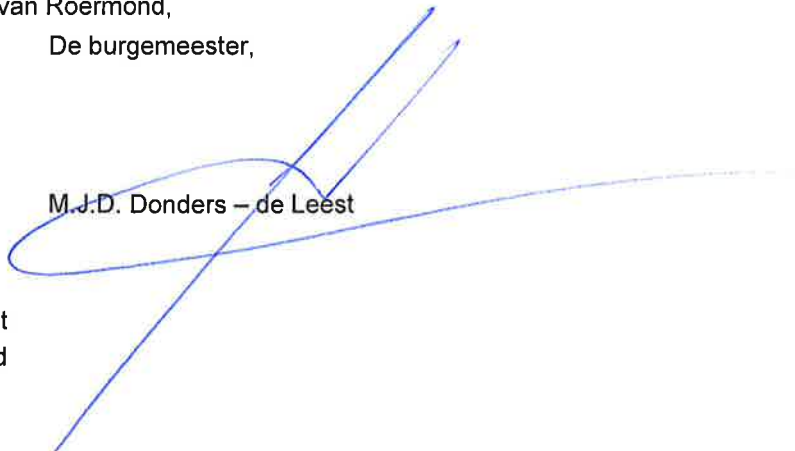
Burgemeester en wethouders van Roermond,

De secretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



M.J.D. Donders – de Leest

Bijlagen:

Bijlage 1 - concept raadsbesluit

Bijlage 2 - ligging projectgebied