



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)

Zaaknummer: 121172-2023

Datum: 26 november 2024

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. het standpunt in te nemen dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet vast te stellen en deze zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde concept Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'.

Inleiding en samenvatting

Het voormalig Philipsterrein in Roermond is een oude bedrijfslocatie, gelegen aan de noordzijde van de woonwijk Vrijveld. Het voornemen is dit terrein te herontwikkelen tot een nieuwe dynamische stadsbuurt. Daarover heeft in eerdere stadia reeds uitgebreide visievorming plaatsgevonden. Zo is als eerste stap in de transformatie een gebiedsvisie opgesteld, 't Vrijveld Noord & Voormalig Philipsterrein Roermond, welke is vastgesteld door uw raad op 3 juni 2021. Hierin is in samenwerking met de omgeving een transformatieproces uitgedacht, op basis van de historie en identiteit van het gebied. Vervolgens heeft uw raad op 6 juli 2023 het Stedenbouwkundig Structuurontwerp vastgesteld. In het Stedenbouwkundig Structuurontwerp zijn de ambities vertaald naar een stedenbouwkundig programma. Dit stedenbouwkundig programma biedt de basis voor toekomstige ruimtelijke transformaties op het terrein. Omdat deze transformaties niet mogelijk zijn binnen het huidige bestemmingsplan (welk deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het Roermondse Omgevingsplan), is het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. In totaal zijn vijf zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarvan één zienswijze te laat is ingediend. Het is nu aan uw raad om een standpunt in te nemen op de ingekomen zienswijzen en een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan beoogt een stedelijk programma mogelijk te maken, dat voortbouwt op de in de Gebiedsvisie en het Stedenbouwkundig Structuurontwerp geformuleerde ambities, namelijk:

- Ontmoetingsplek in gezonde en vitale stad;
- Veelkleurig stedelijke programma;
- Creatieve culturele hotspot en beleving.

Deze ambities zijn vertaald in een samenhangend stedelijk programma. Het doel hiervan is het creëren van een nieuw stadsdeel, waar wonen, ondernemerschap, cultuur, creativiteit, duurzaamheid en gezondheid centraal staan. Het uitgangspunt bij de verdere transformatie van dit terrein is dat de

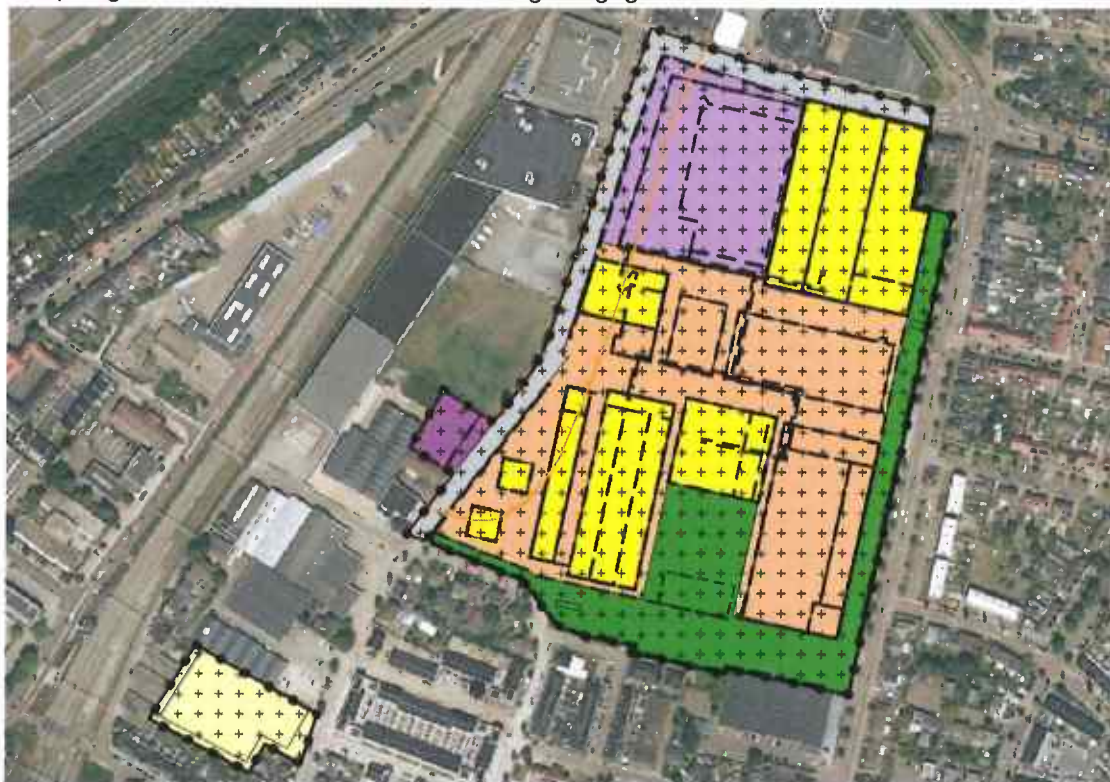
waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, en waarbij het interieur zonodig wordt getransformeerd.

In onderstaande tabel is de globale verdeling van verschillende functies op het terrein weergegeven:

Functie	Maximale omvang
Wonen (maximaal 400 woningen)	41.000 m ² bvo
Creatieve economie & ambachtelijke bedrijvigheid	5.300 m ² bvo
Culturele & sociale programmering	7.100 m ² bvo
Bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ⁴	6.100 m ² bvo
Horeca	1.150 m ² bvo
Detailhandel in bestemming 'Wonen-3'	2.500 m ² bvo
Volumineuze detailhandel in 'hal P', waarvan 1.855 m ² bvo momenteel al in gebruik	6.455 m ² bvo
Totaal stedelijk programma	69.605 m² bvo

Het programma wijkt in zoverre af van het Stedenbouwkundig Structuurontwerp, dat in het bestemmingsplan ook een nieuwe invulling van een bedrijfsperceel van Meubelbedrijf Sijben (hierna: Sijben) is meegenomen. De huidige bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 3.2 die op dat perceel rust, werkt namelijk belemmerend voor enkele planonderdelen van Weerstand. Daarnaast heeft Sijben de wens om de woonboulevard op de hoek Doctor Philipslaan – Maasnielderweg te versterken.

Het plangebied is in onderstaande afbeelding aangegeven.

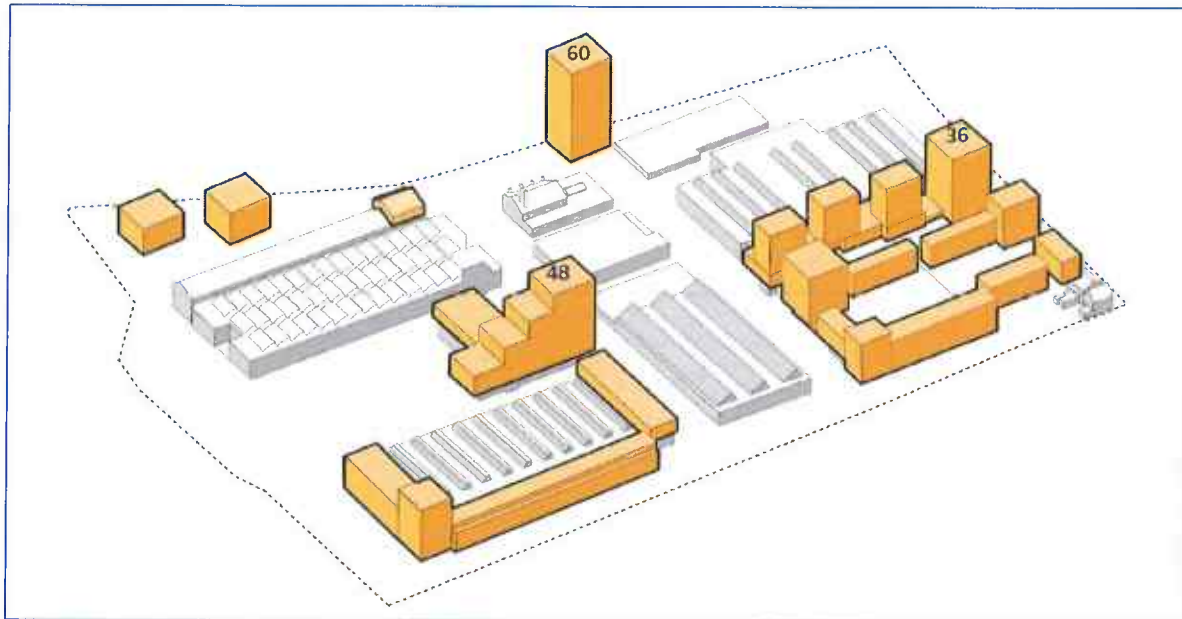


Ruimtelijke afweging

Hieronder volgt een toelichting op de belangrijkste ruimtelijke aspecten. Uiteraard zijn alle ruimtelijke aspecten afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Onder het kopje planbeschrijving is aangegeven dat bij de transformatie van het terrein het uitgangspunt is dat de waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven, en waar nodig, het interieur wordt getransformeerd. Verspreid over het terrein wordt ook nieuwbouw mogelijk gemaakt. Een en ander is gevisualiseerd in onderstaande afbeelding. De geel gearceerde bouwdelen betreffen indicatief de nieuwbouw die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.



In algemene zin geldt dat het woningbouwprogramma vooral in de nieuw te bouwen plandelen zal worden ondergebracht, en de rest van het programma binnen de bestaande bebouwing. Daarbij geldt ook dat bovenstaande visualisatie een impressie geeft van een mogelijk eindbeeld, maar geen impressie van hét eindbeeld. De planregels bieden enige flexibiliteit om binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Structuurontwerp en het Beeldkwaliteitsplan het stedelijk programma te realiseren.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat mogelijke positionering van de hoogste toren op grond van het bestemmingsplan niet overeenkomt met bovenstaande afbeelding. Op grond van de regels in het bestemmingsplan mag deze toren maximaal voor de helft in de zgn. Transistorlaan worden gepositioneerd.

Volkshuisvestelijk

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 400 woningen. In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 is aangegeven dat er voor de gemeente Roermond een grote behoefte bestaat aan aanvullende woningbouwplannen, gezien de woonopgave en de nu beschikbare plannen. Ook de Woondeal Limburg stelt dat versnelling van woningbouw en aanvullende woningbouwplannen nodig zijn. De 400 woningen die in het plan zijn opgenomen dragen substantieel bij aan de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Roermond. Het plan is in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

Het plan voldoet aan de in de ladder duurzame verstedelijking opgenomen kaders.

De 400 woningen (circa 41.000m² bvo) zijn onderverdeeld in 109 grondgebonden woningen en 291 appartementen. Het aantal appartementen is in de planregels ook gemaximeerd tot 291. De 109 grondgebonden woningen bestaan voor een groot deel uit rijwoningen (63, waarvan ten minste 22 levensloopbestendig), en verder 30 lofts en 16 groepswoningen. Van de appartementen worden er 20 als tiny house gerealiseerd. In het deel appartementen zijn 80 woningen in het sociaal segment opgenomen: 58 onder de sociale huurgrens en 22 als sociale koop lager dan €250.000. Van de sociale huurappartementen hebben er 20 een huur onder €500 euro. Daarmee valt 20% van het programma in het sociale segment. 49 appartementen betreft middenhuur. Het aantal koopwoningen tussen €250.000 en de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000) bedraagt momenteel 44. Voor genoemde bedragen geldt het prijspeil 2023 (moment van aangaan anterieure overeenkomst). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Het betaalbare deel is daarmee 43,25%.

In het plan zijn zorggebonden woningen opgenomen en is er in een groot aantal nultredewoningen voorzien, zowel in de vorm van appartementen met lift als grondgebonden nultredewoningen. Bij de verdere uitwerking van de deelplannen van de te bouwen woningen zullen de mogelijkheden van geclusterde woonvormen gericht op ouderen worden onderzocht. Dit is als dusdanig opgenomen in het bestemmingsplan en anticipeert daarmee op de woonzorg visie die momenteel door de gemeente Roermond wordt opgesteld.

Het plan voorziet dus in 'the magic mix', die bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen, middenhuur- en middenkoopwoningen en woningen in het duurdere segment.

Detailhandel

Zoals onder de planbeschrijving is aangegeven, is in het bestemmingsplan ook een ontwikkelingsmogelijkheid voor een bedrijfsperceel van Sijben opgenomen. Dit is een perceel in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Op dit moment is een klein deel van de bestaande hal in gebruik als detailhandel conform het thans geldende bestemmingsplan 'Vrijveld – Lommerveld'.

Om de koppeling tussen Weerstand en Sijben mogelijk te maken, wordt de bestemming van het bedrijfsperceel van Sijben gewijzigd van bedrijf met maximaal milieucategorie 3.2 naar bedrijf met maximaal milieucategorie 2. Daarbij krijgt de grote bestaande hal - welke nu deels de functieaanduiding detailhandel volumineus heeft - volledig deze aanduiding. Hiermee wordt een uitbreiding van detailhandel op het terrein van Sijben met circa 5.300m² mogelijk gemaakt. In de toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan is de uitbreiding van de detailhandel onderbouwd. Deze ontwikkeling wordt ook met een separate omgevingsvergunning mogelijk gemaakt (op moment van schrijven van dit voorstel is deze omgevingsvergunning nog niet verleend), zodat dit initiatief ook 'los' van het bestemmingsplan mogelijk kan worden gerealiseerd, met het oog op eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan. Op deze aanvraag omgevingsvergunning is het bindend advies van uw raad niet van toepassing, omdat de aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, en op deze aanvraag de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is ('kruimelgevallenregeling').

Verder wordt op het Weerstandterrein 2.500 m² detailhandel mogelijk gemaakt. Dit aantal vierkante meters komt vrij op het Weerstandterrein, omdat een perceel buiten het terrein met voorliggend bestemmingsplan wordt herbestemd van detailhandel naar wonen. Daarmee is sprake van het salderen van detailhandel vierkante meters.

Creatieve economie en culturele en sociale programmering

Het bestemmingsplan biedt ook veel ruimte aan zogenaamde creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid, en culturele en sociale programmering. Daarbij kan gedacht worden aan urban sports, muzikale activiteiten, onderwijs en creatieve (maak)industrie. Dit alles past binnen de uitgangspunten zoals vastgesteld in het Stedenbouwkundig Structuurontwerp, en draagt ook bij aan de doelen zoals bijvoorbeeld verwoord in de Omgevingsvisie en de Economische visie.

Verkeer

Ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein en de daarmee gemoeide verkeersbewegingen zijn diverse verkeersonderzoeken uitgevoerd om de effecten op het verkeer inzichtelijk te maken. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de Verkeerstoets (bijlage 26 bij de plantoelichting) op 2 juli 2024 geactualiseerd. Geconcludeerd wordt dat er weliswaar maatregelen moeten worden getroffen ten behoeve van de ontwikkeling, maar dat het aspect verkeer na het uitvoeren van deze maatregelen geen belemmering vormen. Het betreft de volgende maatregelen:

- Aanpassingen aan het kruispunt Maasnielderweg - Bredeweg – Julianalaan: Maatregelen worden getroffen in de vorm van extra rijstroken op de Maasnielderweg en de Julianalaan, en het opheffen van de voetgangersoversteek Maasnielderweg;
- Herprofilering van de Doctor Philipslaan (ter hoogte van het Weerstandterrein) en Maasnielderweg: Maatregelen worden getroffen waarbij beide wegen worden ingericht als erftoegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/uur;
- Ter hoogte van de huidige ingang van het Weerstandterrein wordt een fiets- en voetganger oversteek met, bij voorkeur, een midden geleider gerealiseerd richting de Beatrixlaan.

Over de ontwerpen en verdeling van kosten zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar in de anterieure grondexploitatieovereenkomst. Hierin is opgenomen dat de ontwikkelaar €742.500,-, exclusief indexering, bijdraagt aan de genoemde aanpassingen. De overige bijdrage (geschat op €896.500,-) is voor rekening van de gemeente Roermond.

Overige omgevingsaspecten

Voor het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar alle relevante ruimtelijke aspecten. Hiermee zijn mogelijke risico's, kansen en maatregelen voor toekomstig (her)gebruik van de locatie geïnventariseerd. Ook kunnen op basis hiervan beheersmaatregelen worden bepaald. Over het algemeen geldt dat er voor wat betreft deze deelaspecten (zoals bodem, luchtkwaliteit, hemelwaterafvoer, archeologie) sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van sommige aspecten zijn in de planregels extra waarborgen opgenomen in de vorm van voorwaardelijke verplichtingen, zodat bij de verdere uitvoering van het bestemmingsplan aan alle relevante kaders wordt voldaan. Ten slotte wordt voor de aspecten gebieds- en soortenbescherming naar de paragraaf 'kanttekeningen en risico's' verwezen.

Ontwerpbestemmingsplan en omgevingsdialoog

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op voorliggende procedure is echter nog de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, aangezien de bestemmingsplanprocedure is gestart vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het bestemmingsplan zal na vaststelling deel uitmaken van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan van de gemeente Roermond.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan 'Vrijveld Lommerveld' (welk onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer dan ook het bestemmingsplan 'Transformatie voormalig Philipsterrein

(Weerstand)' opgesteld. Op de voorbereiding en publicatie van het (ontwerp)bestemmingsplan is de wettelijke procedure als opgenomen in paragraaf 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

In het kader van de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer vanaf 2020 12 participatiemomenten ("omgevingslabs") georganiseerd in afstemming met de gemeente Roermond. In deze omgevingslabs zijn omwonenden stapsgewijs meegenomen en betrokken bij de ontwikkeling van Weerstand. De omgevingslabs werden meermaals met applaus afgesloten, voornamelijk omdat input van omwonenden en belanghebbenden ook daadwerkelijk is verwerkt in het bestemmingsplan. Vanuit de buurt is er in algemene zin enthousiasme over de ontwikkeling. Dit enthousiasme is bovendien vergroot na de openstelling van het terrein in 2023. De zorgen vanuit de omgeving zijn vooral gericht ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren en de hogere bouwmassa's, met name de woontoren van maximaal 60 meter. Naast de omgevingslabs zijn er ook tal van individuele gesprekken gevoerd met omwonenden en geïnteresseerden en vinden er geregeld rondleidingen plaats op het terrein (zoals met onze partnerstad Marktrechwitz).

Resultaat zienswijzenprocedure en ambtshalve wijzigingen

Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, waarvan één zienswijze ruim te laat is ingediend en formeel dan ook niet inhoudelijk in behandeling dient te worden genomen. Aangezien deze zienswijze een verzoek bevat wat overeenkomt met een reeds beoogde ambtshalve wijziging, is alsnog (kort) op deze zienswijze gereageerd.

De zienswijzen zijn gericht tegen verschillende ruimtelijke aspecten, waarbij ten aanzien van het aspect 'verkeer' de meeste zorgen worden geuit. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Alle ingekomen zienswijzen, inclusief de reactie daarop en de doorgevoerde wijzigingen zijn terug te vinden in de concept Nota van zienswijzen en wijzigingen, die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- Het vestigen van een supermarkt wordt in de planregels expliciet uitgesloten;
- De bouwhoogte naast het perceel aan de Maasnielderweg 84 is teruggebracht naar 12 meter;
- Ten aanzien van het perceel aan de Maasnielderweg 84 is een aanduiding opgenomen, waarmee wordt voorkomen dat balkons binnen twee meter van het perceel Maasnielderweg 84 kunnen worden gerealiseerd;
- Er is een planregel toegevoegd waarmee wordt gezorgd dat extra kwetsbare groepen alleen binnen 200 meter van het spoor kunnen wonen, mits wordt voldaan aan de regels uit het besluit bouwwerken leefomgeving (of indien wordt aangetoond dat eenzelfde mate van veiligheid wordt geboden als is beoogd met deze bepalingen);
- Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen waarmee een parkeervoorziening van maximaal 6 meter hoog gerealiseerd kan worden in tegenstelling tot de nu maximaal toegestane hoogte van 3 meter;
- Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in de planregels opgenomen, om ten oosten van de bestemming 'Wonen-3' nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak (in de groenbestemming parallel aan de Bredeweg) op te richten ten behoeve van deze bestemming. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze bepaling geen invloed heeft op het maximaal toegestane aantal woningen: dit aantal is en blijft maximaal 400 (art. 17.2 onder a van de planregels)

- De Verkeerstoets is geactualiseerd. Deze actualisatie heeft overigens geen inhoudelijke wijzigingen van het plan met zich meegebracht.
- In het plangebied is een (stads)dassenburcht aanwezig die beschermd moet worden. Oorspronkelijk was in het bestemmingsplan een 'folly' opgenomen (een gebouw met een puur ornamentale functie). Deze is vanwege de aanwezigheid van een dassenburcht op de locatie uit het bestemmingsplan gehaald (zowel uit de planregels als uit de verbeelding).
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erin voorziet de bestaande dassenburcht op natuurlijke wijze af te schermen.

Uw raad wordt gelet op het voorgaande voorgesteld om het standpunt in te nemen dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet vast te stellen en deze zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde concept Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Vervolg procedure

Uw raad wordt voorgesteld om het standpunt in te nemen dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet vast te stellen en deze zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde concept Nota van zienswijzen en wijzigingen. Daarnaast wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeentebblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan wederom gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Met initiatiefnemer is reeds een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. Met deze overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de fasering van de planuitvoering, de kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade.

Historie

- 17 november 2020: Procesafspraken Gebiedsontwikkeling Philipsterrein;
- 3 en 7 juni 2021: Vaststelling gebiedsvisie 't Vrijveld Noord & voormalig Philipsterrein;
- 6 juli 2023: Vaststelling stedenbouwkundig structuurontwerp (SSO) Weerstand;
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

Kanttekeningen en risico's

Ten aanzien van het voorliggende voorstel worden de volgende risico's en kanttekeningen geplaatst.

Stedenbouwkundig

Wij achten het van belang dat er voldoende en sterke hoofdverbindingen tussen Weerstand en zijn stedelijke omgeving ontstaan, met name in de oost-westelijke richting. Dit is nodig voor een goede aansluiting van het plangebied op het omliggende gebied. Hiervoor is de positionering van de hybride woontoren van 60 meter cruciaal. In eerste instantie stond deze pal in de hoofdverbinding (Transistorlaan) tussen Bredeweg en Doctor Philipslaan. Later is dit gewijzigd naar een zoekgebied waarbij de woontoren maximaal 50% in de verbinding mag komen te staan.

Om te komen tot voldoende en sterke hoofdverbindingen, zouden de wezenlijke stedenbouwkundige hoofdstructuren die over het Weerstandterrein lopen toegankelijk, robuust en open moeten blijven.

Voor de beoogde woontoren zou dat concreet betekenen dat deze verder uit de Transistorlaan zou moeten worden gepositioneerd, zodat deze bijvoorbeeld voor maximaal 1/3 van de footprint is gelegen in de Transistorlaan. Hoofddoel hiervan is dat er voldoende ruimte is voor een volwaardige doorgang van de Bredeweg, via de Transistorlaan, naar de Doctor Philipslaan. Dit zodat ook een toekomstige ontwikkeling van het omliggende gebied goed aansluit op het Weerstandterrein.

Gebiedsbescherming (stikstof)

Voor de beoogde ontwikkeling zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met de AERIUS-calculator voor zowel de bouw- als gebruiksfase. De conclusie die hieruit volgt, is dat er geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Daarmee kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof worden uitgesloten. Ambtelijk is geconstateerd dat bij het uitvoeren van deze berekeningen andere uitgangspunten zijn gehanteerd dan bij bijvoorbeeld het herstelbesluit Melickerveld, op grond waarvan onze twijfels zijn geuit over de houdbaarheid van deze berekeningen. Aangezien Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg op grond van de Wet natuurbescherming het bevoegd gezag is ten aanzien van het aspect 'gebiedsbescherming', is hierover uitvoerig overleg gepleegd met de provincie. Per mail van 27 oktober 2024 heeft de Provincie ambtelijk laten weten dat met de uitgevoerde berekeningen en de toelichting daarop een juridische onderbouwing aanwezig is waarmee de referentiesituatie kan worden aangetoond. Het feit dat deze conclusie is getrokken namens het bevoegd gezag in dezen, maakt het voor ons aanvaardbaar om in te stemmen met de uitgevoerde stikstofberekeningen en de daaruit voortvloeiende conclusies. Dit vormt mogelijk een juridisch risico.

Soortenbescherming

Voor wat betreft soortenbescherming geldt dat alle relevante onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming zijn uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een aantal verbodsbepalingen overtreden worden. Daarvoor is een ontheffing aangevraagd bij het hiertoe bevoegde gezag: Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Op dit moment is de ontheffing nog niet verleend. Dat heeft er hoofdzakelijk mee te maken dat het bestemmingsplan aanvankelijk een folly mogelijk maakte ter plaatse van de bestaande dassenburcht. De provincie Limburg heeft vervolgens echter laten weten dat ten aanzien van de das geen ontheffing benodigd is mits de bestaande burcht behouden blijft. Onder de volgende voorwaarden kan de burcht behouden blijven:

- Er mag geen folly/podium boven de burcht worden geplaatst;
- De burcht moet op een natuurlijke wijze worden afgeschermd. Deze natuurlijke afscheiding in de vorm van begroeiing en aarden walletjes dient de burcht geheel te omheinen en qua grootte vergelijkbaar te zijn met de afmetingen van de geplande folly. De begroeiing dient voor mensen moeilijk doordringbaar te zijn, wel in de vorm van hagen of struweel. Exacte invulling van deze afscherming te worden afgestemd met de Provincie (ecoloog).
- Er moet voldoende functioneel leefgebied overblijven voor de das om te kunnen blijven foerageren.

Het bestemmingsplan is hierop dan ook aangepast: de folly is uit het bestemmingsplan gehaald (zowel uit de planregels als de verbeelding). Ook is er een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen, die (samengevat) inhoudt dat de burcht op natuurlijke wijze wordt afgeschermd, waarbij de begroeiing moeilijk doordringbaar is voor mensen en waarover afstemming plaatsvindt met het bevoegd gezag. In de plantoelichting is ten slotte aangegeven dat er voldoende functioneel leefgebied overblijft voor de das om te foerageren. Gelet hierop wordt voldaan aan de door de provincie gestelde voorwaarden en is een ontheffing voor de das niet langer aan de orde.

Ten aanzien van de overige soorten, de gewone dwergvleermuis en de teunisbloempijlstaart, is wel nog een ontheffing nodig. De provincie geeft echter aan dat de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen, aangezien de raad op voorhand redelijkerwijs heeft kunnen inzien dat het soortenbeschermingsregime aan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Windhinder

Het aspect 'windhinder' is ook een expertise die wij ambtelijk beperkt in huis hebben en daarom is hiervoor een advies opgevraagd bij Peutz. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan werd geconcludeerd dat in het bestemmingsplan en het bijbehorende windhinderonderzoek (nog) niet was aangetoond dat er vanuit windhinder rondom de hybride woontoren geen belemmeringen zijn. Er kwamen namelijk overschrijdingen voor, waarvan werd aangegeven dat die door (bouwkundige) maatregelen konden worden weggenomen. Dit was echter nog niet aangetoond met concreet te treffen maatregelen, waardoor er nog een onderzoeksverplichting bij initiatiefnemer rustte. Zekerheidshalve was daarom in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, om het aspect windhinder alsnog via die weg te borgen.

Hoewel initiatiefnemer op de hoogte was van deze nadere onderzoekverplichting en ook meermaals is verzocht dit onderzoek te verrichten alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden, is dit nadere onderzoek tot op heden niet uitgevoerd. Men is ook niet voornemens om dit onderzoek uit te voeren vóór de vaststelling van het plan. Daarmee is op dit moment niet aangetoond welke concrete (bouwkundige) maatregelen getroffen kunnen worden om tot een aanvaardbaar windklimaat te komen. Om de uitvoerbaarheid van het plan alsnog zo zorgvuldig mogelijk te borgen, is daarom besloten om de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan te handhaven. Dit kan een juridisch risico vormen.

Uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging zal het besluit worden gepubliceerd in het Elektronisch Gemeentebblad.

Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,

de burgemeester,



J. van Putten



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

- Bijlage 1 – concept raadsbesluit 'Vaststelling bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'
- Bijlage 2 – concept plantoelichting met bijlagen 'bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'
- Bijlage 3 – concept regels met bijlagen 'bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'
- Bijlage 4 – concept verbeelding 'bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'
- Bijlage 5 – concept Nota van zienswijzen en wijzigingen 'bestemmingsplan Transformatie voormalig Philipsterrein (Weerstand)'