

1. Kunt u het schetsontwerp overleggen dat als uitgangspunt zou moeten dienen voor de verdere uitwerking van het plan?

Het schetsontwerp is als bijlage toegevoegd.

2. Maakte het schetsontwerp onderdeel uit van het verzoek tot principemedewerking van JPO van 29 juli 2021?

Het schetsontwerp zoals u nu toegestuurd is in grote lijnen het plan zoals ingediend op 9 juli 2021.

3. Kunt u het ruimtelijk toetsingskader voor een nieuwe ontwikkeling op de V&D locatie overleggen en de (ambtelijke) beoordeling waaruit blijkt dat het schetsontwerp hieraan voldoet?

Het ruimtelijk toetsingskader is als bijlage toegevoegd.

Ambtelijk advies

Bij de toetsing van het plan in deze fase van planontwikkeling (beginfase) met name gekeken naar:

- *Het effect van de gepresenteerde massa's op het historische stadsgezicht, dit met name in de belangrijkste zichtlijnen over het Munsterplein en vanuit het Kloosterwandplein;*
- *De aansluiting van het gebouwencomplex aan het z.g. Blokkerpand op de hoek van het Munsterplein met de Sint Christoffelstraat;*
- *De aansluiting van het gebouwencomplex aan het z.g. Hemapand op de hoek van het Kloosterwandplein en de Graaf Gerardstraat;*
- *De aansluiting van de voorgestelde gevelmaten bij de in het beschermde stadsgezicht gangbare maten;*
- *De aansluiting van de dicht te zetten galerij van het voormalige V&D pand aan de nog bestaande galerij van het belendende Blokkerpand.*

Het ruimtelijk toetsingskader benoemt meerdere aspecten. Deze zullen in een vervolgfase aan bod komen wanneer het gebouwontwerp verder wordt getailleerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de massa en de hoogte uitdagend te noemen maar desalniettemin goed ingepast in de omgeving. De hoogte is maximaal 8 lagen. De voorgevel aan het Munsterplein heeft tussen de 3 en 5 bouwlagen. De bovenste vier bouwlagen zijn terugliggend vormgegeven vanaf de voorgevels en de zijde van Blokkerpand. De massa is stedenbouwkundig gezien daarmee goed ingepast in de omgeving.

Het plan voldoet daarmee aan de eisen van goede stedenbouw en aan de eisen van het beschermde stadsgezicht. De relaties met de Munsterkerk en met het Munsterplein zijn goed vormgegeven en alsmede de relatie van de nieuwe bouwvolumes met de omgeving. De voorziene aanwezige parcellering van gevels en bouwvolumes is passend. De aansluiting van de dicht te zetten galerij op die van het buurpand dient nog nader te worden uitgewerkt. In de fase van Schetsontwerp/Massastudie – naar Voorlopig ontwerp (SO/VO) zal dit worden uitgewerkt. De architectonische uitwerking - en de latere detaillering ervan- is op deze locatie zeer van belang, omdat zij onderdeel uitmaakt van het inpasbaar maken van een groot volume in de historische context van de binnenstad, zij dient mede gebaseerd te zijn op historische analyse. Afspraken over materialisatie, beplantingsvormen, en architectonische expressies kunnen in de latere fase van planontwikkeling - 2022- vastgelegd worden.

4.

- a. Waarom heeft u besloten uit te gaan van circa 175 appartementen, waarvan 25 tot 30 sociale woningen?
- b. Hoeveel van de circa 150 appartementen worden koop- of huurappartementen?
- c. Hoe wordt voorzien in de parkeergelegenheid?
- d. Passen de 8 lagen binnen de hoogbouwnota?
- e. Bereikt u hiermee voor deze historische A-locatie een zo hoog mogelijke omgevingskwaliteit?

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor circa 175 appartementen waarvan de grootte sterk varieert. Dit woonprogramma is getoetst aan de meeste actuele gegevens inzake prognoses met betrekking tot de ontwikkeling van huishoudensgroei, woningmarktonderzoeken en de actuele in voorbereiding zijnde woningbouwplannen binnen de gemeente Roermond. Hieruit blijkt dat er ruimte is voor de bouw van 175 appartementen op de locatie voormalige V&D. De onderverdeling in koop- en huurappartementen is nog niet bekend. Bovendien betreft het hier een sleutellocatie in de ontwikkeling van de binnenstad en de transformatie hiervan voorrang krijgt bij de aanwijzing van de extra ruimte van appartementen. Op grond van de Etil huishoudenprognose van september 2021 is ook een hogere behoefte te voorzien (dan opgenomen in de Structuurvisie wonen 2018-2021) in de sociale huur. Om deze behoefte te voorzien zal (en conform vastgesteld beleid) -naast de plannen van corporaties - in grotere plannen een aantal sociale huurwoningen moeten worden opgenomen, hieronder valt ook de V&D locatie.

Een aantal aspecten is nog niet voldoende meegenomen in de massastudie Deze aspecten zullen in de vervolgstudie nader uitgewerkt worden. Denk hierbij aan parkeren, input uit omgevingsdialoog, samenhang met buurpand (arcade) Blokker, logistiek. In de vervolgfase dient daarom consequent de balans gezocht te worden tussen beleidsambities, ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid, maatschappelijk acceptatie en financiële haalbaarheid.

5. Beschouwt u horeca als een groeimarkt? Zo ja, waar baseert u zich op? Zo nee, leidt een verdere toevoeging niet tot overkill aan m2-ers horeca en daarmee tot verschraling van het huidige aanbod?

De raads werkgroep Vitale Binnenstad, benoemt de ontwikkeling van deze locatie als belangrijk voor de stad en de leegstandsbestrijding. Dit wordt ingegeven door de unieke ligging voor de binnenstad en het aantal m2 winkelvloeroppervlakte. Indien de realisatie van dit plan tot stand komt wordt direct een aanzienlijk percentage van de leegstand ingevuld. Dit kan als vliegwiel fungeren voor de leegstandsbestrijding in het hele gebied. Ook de RKC heeft in haar rapport over de leegstand aangegeven dat er extra inspanningen nodig zijn om samen met stakeholders werk te maken van leegstandsbestrijding. De spoedige herontwikkeling van de V&D locatie draagt daar zichtbaar aan bij.

Het is van belang dat op deze sleutellocatie in de Binnenstad (commerciële) functies te realiseren welke de levendigheid en de loop binnen het kernwinkelgebied stimuleert. Dit is ook in het belang van andere ondernemers en publiek. De verdere uitwerking van de functionele invulling van de plint (en daarmee ook het eventueel planologische mogelijk maken van horeca op deze plek) zal worden getoetst aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en onderdeel van de omgevingsdialoog.

6. Legt uw collegebesluit geen beperkingen op voor het werken van “buiten naar binnen” voor een transparant en open ontwerpproces? Hoe voorkomt u dat het warme en betrokken “meedenken met” en adviseurs als adviseurs in het participatieproces wordt verdrongen tot het kille en afstandelijke reageren op?

Het betreft hier een privaat initiatief. In aanvulling op de denkrichting van ontwikkelaar, welke wij ondersteunen middels het genomen besluit, zal in lijn met het gemeentelijke beleid concreet invulling worden gegeven aan de uitvoering van het participatieproces. De exacte aanpak en uitvoering wordt is in ontwikkeling. Het college zal vanuit haar regierol bewaken dat het participatieproces past bij de vastgestelde kaders, waarbij de omgeving haar rol in de vorm van meedenken kan uitvoeren. Het doel is zo breed mogelijk maatschappelijk draagvlak te creëren voor de uiteindelijke plannen.

7. Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten die de gemeenteraad stelt aan burgerparticipatie en die zijn verwerkt in de nota Actief Burgerschap?

Zie antwoord onder vraag 6.

8. Heeft u voorafgaand aan uw besluit van 21 december 2021 een eerste advies gevraagd aan de commissie Beeldkwaliteit over het schetsontwerp?

Nee, het betreft hier een massastudie. In de fase van Massastudie – naar Voorlopig ontwerp(VO) zal de beeldkwaliteit en architectuur worden uitgewerkt. Op het juiste moment zullen wij de commissie Beeldkwaliteit vragen om een advies.

9. Heeft u HB Capital, eigenaar van het Blokkerpand, bereid gevonden gelijktijdig voor haar gedeelte van de Zuidvleugel van het Munsterplein een soortgelijke herontwikkeling in gang te zetten?

Het college heeft op 21 december jongleden besloten principe medewerking te verlenen aan de transformatie van het pand Munsterplein 8-8a. Een ontwikkeling kan dus door de eigenaar in gang worden gezet. Wij zullen hier vanzelfsprekend kwalitatief en in samenhang regie op voeren.

10. Licht het voor de hand dat straks een demissionair college een intentieovereenkomst sluit met de initiatiefnemer voor een politiek-gevoelige ruimtelijke ontwikkeling?

Het streven is uiterlijk eind februari 2022 de intentieovereenkomst te behandelen in het college.