

# Nota van zienswijzen en wijzigingen

Omgevingsvergunning  
Heuvel ong. realisatie twee woningen

April 2025

Cluster Vergunning Toezicht en Handhaving  
Gemeente Roermond

## Inleiding

Op 13 september 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen op het adres Heuvel ong. te Roermond. Het betreft het perceel dat kadastraal is gelegen in de gemeente Roermond, sectie F, perceelnummer 4020.

Op 26 november 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen vanaf 18 december 2024 tot 29 januari 2025, na voorafgaande publicatie op 17 december 2024 in het Elektronisch Gemeenteblad.

De besluitvorming is en wordt met toepassing van paragraaf 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) voorbereid.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	Naam	Adres	Ontvangen
<i>Zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning</i>			
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	21 januari 2025
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	21 januari 2025
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	22 januari 2025
4.	[REDACTED]	[REDACTED]	22 januari 2025
5.	Familie [REDACTED]	[REDACTED]	22 januari 2025
6.	Familie [REDACTED]	[REDACTED]	21 januari 2025
7.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025
8.	[REDACTED]	[REDACTED]	28 januari 2025
9.	[REDACTED]	[REDACTED]	27 januari 2025
<i>Zienswijzen ter ondersteuning van de ontwerp-omgevingsvergunning</i>			
10.	[REDACTED]	[REDACTED]	21 januari 2025
11.	[REDACTED]	[REDACTED]	21 januari 2025
12.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025
13.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025
14.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025
15.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025
16.	[REDACTED]	[REDACTED]	17 januari 2025



*Reactie:*

De beoogde locatie betreft een particulier terrein dat over geen beschermde monumentale status beschikt. Het hoofdhuis De Thooren is een rijksmonument. De gronden waarop de woningen worden gerealiseerd, bevatten geen monumentale waarden die worden beschermd. Dit is bevestigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) op 3 mei 2023. Volledigheidshalve hebben wij de standpunten uit de binnengekomen zienswijzen die zien op de reactie van de RCE gedeeld met de RCE. De RCE heeft op 9 april 2025 aangegeven dat dit niet leidt tot een wijziging van de reactie van 3 mei 2023. Ten aanzien van de boomgaard heeft de RCE nog aangegeven dat op basis van de functie en representatie van de plek en het gebouw, het terrein waarschijnlijk meerdere inrichtingsvormen en aanzichten heeft gekend. De huidige inrichting rechtvaardigt volgens de RCE onvoldoende een bijbescherming van het terrein. Daarvoor ontbreekt het aan samenhang. Ook is het de vraag wat het doel van de bescherming is. Anders gezegd, een beschermd terrein sluit niet op voorhand ruimtelijke ontwikkelingen uit. Daarnaast heeft de RCE aangegeven dat, gezien de omschreven waarden in de zienswijzen, en de landschappelijke positie van de toren, het zinvol is de huidige boomgaard mee te nemen in de ontwikkeling. Op basis van het meegestuurde erfinrichtingsplan is hiervan volgens de RCE sprake.

Naast het voorgaande kan ook nog worden aangegeven dat, nu de bomen op de beoogde locatie geen monumentale status hebben en zich bevinden op particulier eigendom, de bomen dus ook, los van onderhavig ontwikkeling, kunnen worden gekapt door de initiatiefnemer (waarbij wel een kapvergunning nodig is vanaf 6 bomen). Doordat er geen sprake is van een beschermde status van de gronden en de boomgaard zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen aanwezig.

2. *Onevenredige aantasting van de ruimtelijke uitstraling*

Er is wel sprake van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke uitstraling. De impact van de bouw, ongeveer 40 tot 50 meter breed en 3,8 m hoog, is dermate dat de pracht van het ensemble teniet gedaan wordt. Het 700 jaar oud landgoed met unieke ligging wordt door de beoogde ontwikkeling aangetast. De Thooren is zoals gebouw en bijbehorende tuin uniek in Roermond.

*Reactie:*

Door indiener wordt niet nader toegelicht waarom de beoogde ontwikkeling zorgt voor een onevenredige aantasting van de ruimtelijke uitstraling. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan qua maat en schaal passend bevonden in de omgeving. De bebouwing is vormgegeven met respect voor de cultuurhistorie van de omgeving, waarbij De Thooren als meest prominente gebouw op het terrein behouden blijft. De in 2021 aangelegde singel behoudt de cruciale zichtlijnen in het verlengde van de as van De Thooren en ter hoogte van het wandelpad dat aansluit op het omringende pad, dit blijkt ook uit de situatietekening voor het inplantingsplan die als bijlage bij het besluit is opgenomen (waarop de zichtlijnen zijn weergegeven). Het landschappelijke karakter blijft intact, doordat de bebouwing met haar specifieke vormgeving (een-laags en rondingen waardoor geen harde lijnen aanwezig zijn), positionering (in een hoek van het terrein) en haar natuurlijk materiaalgebruik opgaat in de landschappelijk setting. Daarnaast is de afstand van de projectlocatie tot De Thooren circa 60 meter. Dit alles maakt dat wij hebben geconcludeerd dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke uitstraling ter plaatse en van het rijksmonument De Thooren en de omgeving.

3. *Monumentale status*

Het is vreemd dat het rijksmonument De Thooren als beschermd dorpsgezicht met bijbehorende huisboomgaard niet één keer wordt genoemd in de erfgoedvisie 2024-2030, terwijl het het oudste profane gebouw is in de gemeente. De Thooren had genoemd kunnen worden in deze visie bij de onderwerpen: monumenten, beschermde gezichten en cultuurlandschappen. Het zou een goede beslissing zijn om het gebouw De Thooren met de huisboomgaard aan te merken als

onverbrekelijk geheel en samen als gemeentelijk monument aan te wijzen. De huisboomgaard is niet meegenomen in het aanwijzen tot Rijksmonument. Dit betreft een kardinale fout.

*Reactie:*

Ten eerste dient gesteld te worden dat de inhoud van de Erfgoedvisie nu niet ter discussie staat. Volledigheidshalve kunnen wij hierover wel opmerken dat in de Erfgoedvisie een aantal willekeurig gekozen monumenten ter illustratie wordt besproken van de in totaal circa 750 monumenten in Roermond. De keuze is daarbij niet op De Thooren gevallen. Daarnaast is het een feit dat de projectlocatie niet over een monumentale status beschikt. De rijksmonumentale status van De Thooren is door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) toegekend. Zij zijn het bevoegd gezag ten aanzien van de monumentale status en strekking van Rijksmonumenten. De beoordeling van de RCE dat het omliggende terrein van De Thooren geen monumentale waarde heeft en de beslissing van de RCE om daarom ook geen monumentale status aan deze gronden toe te kennen kan in onderhavig procedure niet ter discussie worden gesteld en wordt beschouwd als een gegeven bij de beoordeling van onderhavig bouwplan.

**2. ██████████ per brief d.d. 20 januari 2025, ontvangen 22 januari 2025.**

*1. Omgevingswet*

Vanaf 2024 is de wet omtrent omgevingsvergunningen aanzienlijk veranderd en hierdoor zou de haalbaarheid van het onderhavige plan er niet zijn geweest. Normaal betekent nieuwe wetgeving meer bescherming voor ons Erfgoed. Het college besluit bewust het hele erfgoed verhaal naast haar neer te leggen. Daarnaast wordt er politiek strategisch voor gekozen om categorisch in inventarisaties en nota's steevast De Thooren zonder de boomgaard te benoemen terwijl deze wel degelijk historisch met elkaar verbonden zijn. Bewust wordt een omgevingsvergunning in september 2023 gestart om te voorkomen dat de nieuwe wetgeving wordt geblokkeerd, waarin wordt gesteld dat een Rijksmonument en de omliggende zaken worden gezien als één ensemble (bij het kadaster zijn kasteel en boomgaard één kavel).

*Reactie:*

De Omgevingswet is niet van toepassing op besluitvorming met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning die is ingediend vóór 1 januari 2024, zo blijkt uit artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. De aanvraag omgevingsvergunning voor onderhavig ontwikkeling is al ingediend op 13 september 2023. De Omgevingswet is dus zoals indiener stelt, hier niet van toepassing. De verwachting van indiener dat besluitvorming over voorliggende ontwikkeling, als daarover zou moeten worden besloten onder het regime van de Omgevingswet, inhoudelijk zoveel anders zou zijn, is niet gegrond. Het toetsingskader onder de Omgevingswet is materieel gezien niet of nauwelijks anders dan onder de Wabo. Verondersteld wordt dat indiener 2 net zoals indiener 3 verwijst naar artikel 5.130 lid 2 sub d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hieruit volgt dat aantasting van de omgeving van Rijksmonumenten dient te worden voorkomen voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. De Thooren wordt door onderhavig besluit niet beschadigd en tevens is in voorliggend besluit gemotiveerd waarom het college van mening is dat De Thooren niet ontsierd wordt, onder de bewoording waarom er geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Hierbij verwijzen wij ook naar onze reactie onder zienswijze nummer 3.1.

*2. Beschermd dorpsgezicht en monument*

De Thooren is een kasteel waar meer dan 400 jaar inwoners samen komen en een historische boomgaard aan het kasteel verbonden is. Het betreft hier een beschermd stads/dorpsgezicht. Dit

wordt niet genoemd in het besluit. De Thooren is als rijksmonument ingedeeld in de hoofdcategorie kastelen, buitenplaatsen en parken (van het register). Hierdoor dient een advies te worden gevraagd bij de Minister, dit is niet gedaan door de Gemeente. Alleen al uit het oogpunt van zorgvuldigheid in dit beladen dossier roept dit veel vraagtekens op en eis ik dat dit alsnog gebeurt. Reden is dat door de bouw van de woningen in relatie tot de indeling in deze hoofdcategorie én de vermelding van het voorheen omgrachte terrein in het register, zou het immers om gedeeltelijk sloop of functiewijziging van het voormalige omgrachte terrein kunnen gaan. De minister moet alsnog advies geven alvorens de vergunning definitief wordt verleend, waarbij de gemeente duidelijk zal moeten aangeven dat het gaat om een beschermd stadsgezicht met historische tuin.

*Reactie:*

Onderhavige projectlocatie en het Rijksmonument De Thooren maken geen deel uit van een beschermd stads-/dorpsgezicht, dit volgt uit het bestemmingsplan 'Maasniel' waarbinnen geen dubbelbestemming: "Waarde – beschermde stads-/dorpsgezicht" is opgenomen. Daarnaast is in de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan op pagina 22 het volgende opgenomen:

*"Het plangebied is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is de gemeentelijke Nota Beeldkwaliteit van toepassing, die de nodige bescherming biedt. Het aanwijzen van (delen van) Maasniel tot beschermd dorps-gezicht wordt niet overwogen."*

Daarnaast is in tegenstelling tot hetgeen indiener stelt wel een advies gevraagd aan de RCE. De RCE heeft op 3 mei 2023 het volgende per e-mail gereageerd:

*"De RCE heeft de adviesaanvraag Eiermarkt, Huis De Thooren ontvangen, maar hoeft in deze niet te adviseren. Het terrein is niet beschermd, er is geen sprake van sloop, herbesteding etc., de woningen in de, tamelijk recent aangelegde, boomgaard komen op ruime afstand van het hoofdhuis."*

Hieruit volgt duidelijk dat de RCE zelf heeft geconcludeerd dat er geen advisering nodig is, omdat de projectlocatie niet beschermd is en de woningen op ruime afstand van het hoofdhuis (De Thooren) worden gesitueerd. De indeling in de door indiener genoemde hoofdcategorie en de vermelding van het voorheen omgrachte terrein in het register doet hier niets aan af, nu er duidelijke geen monumentale status aan de projectlocatie is toegekend. Dit heeft de RCE ook bevestigd haar reactie op 9 april 2025, naar aanleiding van de standpunten die wij met de RCE hebben gedeeld uit de binnengekomen zienswijzen die zien op de reactie van de RCE. De RCE heeft aangegeven dat dit niet leidt tot een wijziging van de reactie van 3 mei 2023. De RCE heeft hierbij aangegeven dat het correct is dat er geen advies nodig is van de RCE op basis van het monumentenregister. Uit de registeromschrijving valt op te maken dat men destijds (1971) bedoelt heeft het gebouw te beschermen, niet de tuin of het terrein. De tekst noemt het 'vroeger omgracht terrein', maar deze is volgens de RCE te lezen als identificerende omschrijving, niet als onontvreembare waarden en te beschermen onderdeel. Wat de reden is geweest om destijds het terrein niet aan te wijzen is de RCE onbekend, maar zeker niet ongebruikelijk. Zeker de oude aanwijzingen hebben een sterk bouwkundig karakter. Daarnaast vond men destijds mogelijk het terrein onvoldoende waardevol om tot bescherming over te gaan.

### 3. *Erfgoedvisie*

Het is onbegrijpelijk dat in de Lange Termijn Visie Erfgoed van de gemeente De Thooren categorisch wordt verzwegen. Houdt het voor het bestuur op als het om de oostelijke kant van de Stationstunnel gaat?

#### *Reactie:*

We verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.3.

### 4. *Boomgaard*

De Thooren wordt voor het eerst gezien op kaarten in 1699, maar zeker op een kaart vanaf 1786, is reeds te zien dat bij het kasteel De Thooren een boomgaard hoort. Dat zo nu en dan een deel van het bomenbestand geroid moet worden en vervangen wordt door nieuwe is géén valide argument om te spreken van een 'recent aangelegde, nieuwe boomgaard'. Dit in tegenstelling tot datgene wat de RCE stelt. Het is daarbij vreemd dat de RCE geen advies hoeft uit te brengen omdat het plangebied niet beschermd is. De mogelijke realisatie van twee moderne woningen in deze boomgaard zal de oorspronkelijke compositie ernstig en onherstelbaar aantasten, de grootte is onevenredig ten aanzien van de rest van de boomgaard. De boomgaard vormt een essentieel deel van het ensemble en is daarmee van grote cultuurhistorische waarde.

#### *Reactie:*

Zoals reeds is aangegeven in onze reactie onder zienswijze nummer 1.3. en 2.2. is De Thooren zonder het omliggende terrein en dus ook de boomgaard als Rijksmonument aangewezen door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De strekking van de monumentale status staat in deze procedure niet ter discussie.

Uit voorliggend besluit blijkt daarnaast dat de liggend van het projectgebied in de nabijheid van De Thooren wel is meegenomen in de belangenafweging. Hiervoor verwijzen wij ook naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.2. Geconcludeerd is dat er met de beoogde woningen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het in de nabijheid gelegen rijksmonument De Thooren.

### 5. *Archeologie*

De kans op het aantreffen van archeologische sporen is relatie hoog en dienen eveneens behouden te blijven.

#### *Reactie:*

Het klopt dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen aanwezig is. Op basis van het reeds uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek dient een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven plaats te vinden. Er is reeds een Programma van Eisen op basis opgesteld en aangeleverd bij de aanvraag omgevingsvergunning, op basis waarvan het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Volledigheidshalve zal de voorwaarde voor het uitvoeren van het vervolgonderzoek volgens het goedgekeurd Programma van Eisen "Eiermarkt 25 te Roermond", AM23050-2, versie 1.3, opgesteld door Aeres Milieu, ook nog expliciet in de vergunningsvoorwaarden worden toegevoegd.

### 6. *Ecologie*

Het rapport dat is opgesteld spreekt van de das en de vleermuis, maar negeert de aanwezigheid van de ijsvogel in het gebied bij de vijver. Het onderzoek is niet compleet en moet opnieuw worden gedaan, waarbij ook alle andere goede effecten op de omgeving in kaart moeten worden gebracht. De ijsvogel is een zwaar beschermde vogelsoort dus de gemeente dient hier haar

verantwoordelijkheid te nemen. De gemeente laat haar verantwoordelijkheid voor de leefomgeving van de das bij de initiatiefnemer en eist niets, in geen enkel opzicht en draait op deze manier onder handhaving uit. Ten behoeve van de das zijn of worden onderdoorgangen gemaakt, maar de kwaliteit als foerageergebied is inmiddels sterk afgenomen: minder fruitbomen, gazon in plaats van weide. Eventuele bewoning zal door de das als onveilig ervaren worden (geluid, licht, huisdieren).

*Reactie:*

Indiener stelt onterecht dat het ecologisch onderzoek niet correct is uitgevoerd nu er niet wordt ingegaan op de volgens indiener aanwezigheid van de ijsvogel. Er is bij het onderzoek voor de Quickscan Flora en Fauna, nummer: P06387, d.d. 11 april 2023, uitgevoerd door BRO, in het plangebied geen nest van de ijsvogel aangetroffen. Hierdoor zal door de bouw van de woningen geen nest vernield worden en is er geen sprake van overtreding van artikel 11.37, lid 1, onder b van het Besluit activiteiten leefomgeving. Het verbod op het opzettelijk storen van vogels geldt niet, als het storen niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de vogelsoort (artikel 11.37, lid 3, van het Bal). Bij het toetsen van de staat van instandhouding van de ijsvogel dient op regionaal niveau getoetst te worden, conform bijlage 4, beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Het verstorend effect van de bouw van twee woningen zal de gunstige staat van instandhouding op regionaal niveau niet schaden. Aanvullend onderzoek naar de ijsvogel is hiermee niet vereist.

Ten behoeve van het behouden van het leefgebied van de das zijn de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning gekoppeld die voortvloeien uit het rapport: "Impactanalyse Das Kasteel Thooren te Roermond", nr. P07181, d.d. 5 juni 2024, uitgevoerd door BRO:

- Het plangebied dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor de das.
- De bomen en beplanting zoals weergegeven op het inplantingsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij dit besluit (PUBL-BA\_AARoe2259\_2\_woningen\_Roermond\_I\_N\_00\_Inplantingsplan\_nieuw\_18.08.2023, ingekomen 14 oktober 2023), dienen te worden gerealiseerd voordat de werkzaamheden ten behoeve van de woningen worden gestart en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.
- Het grasland binnen het plangebied, zoals weergegeven op voorgenoemd inplantingsplan, dient te worden geoptimaliseerd conform de "Impactanalyse Das Kasteel Thooren te Roermond" (van BRO, d.d. 5 juni 2014, projectnummer: P07181), zoals opgenomen in de bijlagen bij dit besluit (PUBL - P07181\_Rapportage\_Das\_Kasteel\_Thooren\_Roermond\_20240607, ingekomen 8 juni 2024), voordat de werkzaamheden ten behoeve van de woningen worden gestart en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.
- De houten pergola's bij de twee woningen dienen te worden gerealiseerd conform het grondplan zoals opgenomen in de bijlagen bij dit besluit (PUBL - BA\_AARoe2259\_2\_woningen\_Roermond\_P\_N\_02\_Grondplan\_11.10.2023, ingekomen 14 oktober 2023) voorafgaand aan het gebruik van de twee woningen.

Door het borgen van de maatregelen wordt er redelijkerwijs geen overtreding met betrekking tot de das begaan, waardoor ten aanzien van deze soort geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg). Vanuit het oogpunt van ecologie zijn geen belemmeringen aanwezig. Vanzelfsprekend dient wel te allen tijde de zorgplicht in acht te worden gehouden.



#### 7. *Ontbreken perspectieftekeningen*

De voorgenomen bouw zal het beeld voor de omwonenden en wandelaars grondig veranderen. Een grote tekortkoming van het plan is dat er geen perspectieftekeningen zijn gemaakt. Bij deze ingreep moet volgens indiener tenminste vanuit drie standpunten een perspectieftekening gemaakt worden: vanuit rijweg Heuvel, vanuit de Jagerstraat en vanuit de T-splitsing wandelpad – verlengde Eiermarkt. Deze dienen te worden gepubliceerd op de Gemeentelijke website, zodat iedereen zich een eerlijk beeld kan vormen van de impact.

##### *Reactie:*

Vooropgesteld dient te worden dat er geen wettelijke verplichting geldt vanuit de indieningsvereisten dat de door indiener benoemde perspectieftekeningen onderdeel uit dienen te maken van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast worden perspectieftekeningen eerder gebruikt door makelaars bij het te koop aanbieden van een woning om een beeld te geven van een nog te bouwen woning. Perspectieftekeningen kunnen een verkeerd beeld schetsen afhankelijk van de hoek en hoogte waaruit een perspectief wordt genomen. Voor de beoordeling van een plan door de stedenbouwkundige van de gemeente en de Adviescommissie beeldkwaliteit zijn daarom geen perspectieftekeningen van belang, maar de bouwtekeningen met gevelaanzichten en een situatietekening.

#### 8. *Ontsluiting*

Het is onacceptabel dat de ingang naar het nieuwe villapark via de Heuvel is gesitueerd. De snelste en meest logische oplossing is de ingang te verplaatsen naar de Eiermarkt. De binnenplaats van De Thooren biedt gemakkelijk plaats voor 5 auto's en vanuit hier kan een pad richting de woningen worden gemaakt. Bij andere nieuwbouwwoningen in Roermond is er ook geen directe parkeergelegenheid bij de woning. Indiener twijfelt of er 2,5 m ruimte beschikbaar is voor de ontsluiting op een veilige manier. Hoe borgt de initiatiefnemer dat de kopers van zijn woningen niet op de Heuvel gaan parkeren en de al krappe beschikbaarheid van parkeerplaatsen nog meer onder druk gaan zetten?

##### *Reactie:*

Het college beoordeelt de aanvraag zoals deze door de aanvrager is ingediend. Het is dus niet aan de gemeente om te bepalen waar de ontsluiting van een plan wordt gesitueerd, wél toetst het college of de situering van de inrit aanvaardbaar (en dus vergunbaar) is aan de hand van de criteria zoals opgenomen in art. 2:12 van de Apv. Daarnaast wordt de ontsluitingsweg op eigen terrein gerealiseerd. Volgens de Nota Parkeernormen 2021 is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte binnen de projectlocatie wordt gerealiseerd. De voorgestelde situering van de parkeerplaatsen en de breedte van de ontsluiting is getoetst aan de landelijk geldende richtlijnen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (CROW) en hieraan wordt voldaan. De richtlijnen van CROW zijn ontworpen om ervoor te zorgen dat weggebruikers en wegwerkers zo goed mogelijk beschermd zijn. Een inrit van 2,50 m is niet breed, maar wel bruikbaar. De gemiddelde breedte van een auto ligt tussen de 1,80 m en 1,90 m en hierdoor bestaat nog een vrije ruimte van circa 60 cm. De toegang/inrit is hiermee bruikbaar. Gelet hierop zijn er geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de situering en de afmetingen van de ontsluiting.

#### 9. *Grondverkoop*

Het stuk grond aan de Heuvel is illegaal verkocht door de gemeente. Er waren zogenaamd geen andere bieders. Dit is onjuist en er zijn bewijzen dat die er wel zijn en zullen dus onderdeel zijn van het beroep bij de rechter. De grondtransactie dient opnieuw openbaar te worden aanbesteed.

*Reactie:*

De door indiener bedoelde verkoop heeft plaatsgevonden volgens het gemeentelijk beleid zoals vastgesteld in de Nota Vastgoed 2013 en de geldende wet- en regelgeving. Op 27 december 2022 heeft de bekendmaking van de bedoelde verkoop plaatsgevonden in het Gemeenteblad (nr. 572374 d.d. 27-12-2022). In deze bekendmaking is een vervaltermijn opgenomen van 17 januari 2023 om gemotiveerd bedenkingen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is binnen de daarvoor in de bekendmaking opgenomen termijn geen gebruik gemaakt. Het instellen van rechtsmiddelen (waaronder het instellen van beroep) tegen de inmiddels afgeronde verkoop is daarom niet meer mogelijk. Het aantekenen van bezwaar tegen de verkoop is evenmin mogelijk, omdat een verkoop een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft. Per brief van 10 januari 2023 is indiener door de gemeente geïnformeerd dat geen bezwaar kan worden aangetekend tegen een verkoop en is toegelicht waarom indiener niet in aanmerking komt voor aankoop van de bedoelde grond.

Voor de volledigheid merken wij op dat de bedoelde verkoop geen aanbestedingsplichtige activiteit betreft. Het betreft immers geen "overheidsopdracht voor werken" uit artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.

10. *Stikstof*

Er is niet gekeken naar de stikstof depositie op de aanliggende wijk 'De Heuvel' in de afgelopen twee jaar. In de afgelopen jaren is er continu zwaar gemotoriseerd bouwmaterieel gebruikt in de wijk. Door deze noodzakelijke werkzaamheden is de belasting op de natuur in de wijk immens geweest, het bouwen van twee woningen gaat de leefomgeving nog meer onder druk zetten en overschrijdt de toegestane waarde behoorlijk. Indiener verzoekt om het rapport opnieuw te laten opstellen, met datgene wat zich de afgelopen twee jaar in de omgeving heeft afgespeeld.

*Reactie:*

Het toetsen van stikstof in het kader van activiteiten die invloed hebben op de natuur, richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Dit is opgenomen in artikel 11.1 van het Bal. Hier staat dat de afdeling gaat over activiteiten die verslechterende of significant verstorende gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied. Beide zijn niet gelegen in de wijk 'De Heuvel'. Daarbij wordt, bij het toetsen van stikstof, ieder plan of project individueel beoordeeld. Hier wordt naar gerefereerd in artikel 11.21 van het Bal. Om deze redenen hoeft geen nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van natuur.

11. *Bouwverkeer*

De Heuvel heeft de afgelopen 2 jaar een renovatie ondergaan ten aanzien van infrastructuur voor gas, water en glasvezel. Hiervoor is zwaar materieel gebruikt om te graven en te werken. De entree van de Heuvel vertoont een behoorlijke verzakking, door nieuw bouwverkeer zal dit verergeren. De wijk bestaat in 2025 50 jaar en de bewoners willen hiervoor het beschadigde groen herstellen. Bouwverkeer draagt hier niet aan bij. Indiener eist dat al het bouwverkeer via de ingang aan de Eiermarkt zal bewegen en dat de aanvoer via de Heuvel wordt verboden.

*Reactie:*

Bouwen kan nu eenmaal niet zonder enige overlast voor de omgeving, echter betreft dit een tijdelijke situatie en een uitvoeringsaspect. De tijdige overlast van de realisatie van een ontwikkeling kan er echter niet toe leiden dat hierdoor geen ontwikkelingen kunnen worden mogelijk gemaakt en dit is ook geen reden om voorliggend besluit niet te mogen nemen. Het besluit ziet niet op de wijze waarop het bouwverkeer de projectlocatie zal bereiken.

## 12. *Opbrengst woningen*

Tijdens de omgevingsdialogen is er continu de link gelegd tussen het bouwen van de woningen en het opknappen van het Rijksmonument De Thooren. De gemeente duidt cryptisch erop dat dit geregeld zou zijn en maakt het contract niet openbaar. Het strekt zeer tot de aanbeveling om de investering voor het behoud van De Thooren in de vergunningsvoorwaarden op te nemen.

### *Reactie:*

Dat initiatiefnemer ervoor kiest om de kosten voor de woningen te gebruiken voor het herstel van De Thooren, is geen argument geweest in de belangenafweging bij het besluit voor de bouw van de twee woningen. Dit is enkel opgenomen in de toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning nu dit door de initiatiefnemer is aangegeven bij de aanvraag. De realisatie van de beoogde twee woningen staan los van het eventueel restaureren van De Thooren. Aan een omgevingsvergunning kunnen daarnaast enkel voorwaarden worden verbonden die ruimtelijk relevant zijn en een voorwaarde kan ook niet zien op iets dat verder niets met het concrete bouwplan te maken heeft. Er is dus ook geen contract hierover gesloten met de initiatiefnemer.

## 13. *Woningbehoefte*

Indiener vraagt zich af of de twee extra woningen hard nodig zijn om de afspraken in het coalitieakkoord na te komen. Indiener stelt voor om in Weerstand bouwgrond aan te bieden aan de initiatiefnemer.

### *Reactie:*

Gezien de woningbehoefte kunnen wij als gemeente locaties die vanuit een goede ruimtelijke ordening geschikt zijn niet buiten beschouwing laten. Daarnaast achten wij het gelet op de woningbehoefte, alleszins redelijk een groter gewicht toe te kennen aan de belangen bij realisering van de voorziene woningbouw dan aan het belang van indiener bij het ongewijzigd blijven van de bestaande situatie.

Ten aanzien van het voorstel inzake Weerstand kan gesteld worden dat de gemeente op een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan een besluit dient te nemen, waarbij beoordeeld dient te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij vormen het al dan niet bestaan van - theoretische - ontwikkelmogelijkheden op andere locaties, van andere grondeigenaren, geen onderdeel van de afweging.

## 14. *Perceelsgrens*

Indiener stelt dat nader onderzoek dient te worden of een stuk grond onterecht bij de Bongerd is gevoegd. Dit zou betekenen dat het stuk groen aan de zijde van de Heuvel onterecht is verkocht aan de initiatiefnemer en daarom nietig is.

### *Reactie:*

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.9.

## 15. *Initiatiefnemer*

Het college verzuimt in ieder opzicht een onderzoek te doen naar kredietwaardigheid en heeft in geen enkel opzicht een onafhankelijke analyse laten doen naar de aanvrager. Gezien het voorgaande roept dit enorme vraagtekens op, omdat als de BV van de initiatiefnemer failliet gaat de gemeente aan zet is vanuit de wet voor het beheer van Rijksmonumenten.

*Reactie:*

De economische uitvoerbaarheid voor onderhavig plan is geborgd volgens wettelijke vereisten door middel van een anterieure overeenkomst. Indiener koppelt de kosten voor het beheer van het Rijksmonument aan onderhavig besluit. Zoals al is aangegeven in onze reactie onder zienswijze nummer 2.12., is dit niet van toepassing.

16. *Gang van zaken*

Indiener stelt de integriteit van de gemeente ter discussie. Normaal gesproken krijgt een ondernemer bij een omgevingsvergunningsprocedure een accountmanager bij gemeente Roermond. In deze situatie is een Senior Jurist Omgevingsrecht toegewezen, dit is een kwalijke zaak en niet integer te noemen. Het college kiest voor een uitgebreide procedure omdat alle belanghebbenden zouden zijn gehoord. Dit is feitelijk onjuist. Daarnaast wordt uitgebreid ingegaan op de gang naar de rechter en wordt de indruk gewekt dat dit parallel moet met deze zienswijze. Dit is misleiding. Het college spreekt over 123 tal tegenstanders. Er zijn echter zo'n 500 handtekeningen verzameld via het internet.

*Reactie:*

De stelling dat bij de planvoorbereiding of in onderhavige procedure niet integer zou zijn gehandeld, werpt het college verre van zich. De wijze waarop de besluitvorming is voorbereid, en waarop het college wordt geadviseerd is overeenkomstig de gebruikelijke werkwijze binnen de gemeente Roermond. Daarnaast kan het college in onderhavig geval niet, zoals indiener stelt, kiezen welke procedure van toepassing is bij een aanvraag omgevingsvergunning, aangezien de toepasselijke procedure in de Wabo is vastgelegd. Onderhavig initiatief kan niet vergund worden met een reguliere procedure, nu het gaat om het realiseren van nieuwe woningen (hoofdgebouwen) welke niet rechtstreeks zijn toegestaan op grond van het onderliggende planologische regime (paragraaf 3.3 Wabo en afdeling 3.4 Awb).

Het benoemen van de rechtsmiddelen die belanghebbenden tegen het besluit kunnen aanwenden is eveneens een wettelijke verplichting (artikel 3.45 Awb). Het betreft in deze een ontwerpbesluit. Hiermee maakt het college kenbaar dat het voornemens is de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Er zijn enkele passages in het ontwerpbesluit opgenomen die duidelijk maken dat het in deze fase pas een ontwerpbesluit betreft en de activiteiten nog niet uitgevoerd mogen worden. Er kunnen namelijk nog punten (zienswijzen) worden aangedragen die het besluit op onderdelen doen aanpassen. We verwijzen hierbij ook naar het onderdeel Zienswijze en onderdeel Beroep in het besluit dat is opgenomen in de publicatie. Daaruit is ook op te maken dat het voorliggende besluit pas een ontwerpbesluit betreft en dat tot 6 weken na bekendmaking van het (definitieve) besluit mensen beroep kunnen instellen.

Ten aanzien van de petitie kan worden aangegeven dat de petitie is benoemd in het collegevoorstel waarbij het aantal e-mailadressen waarmee is deelgenomen aan de petitie is aangegeven. Er is daarnaast in de belangenafweging in zowel het collegevoorstel en het besluit aangegeven dat er verschillende bedenkingen zijn geuit door de omwonenden en dat de initiatiefnemer deze bedenkingen niet heeft kunnen wegnemen. Van belang is of de bedenkingen inhoudelijk een reden geven om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Geconcludeerd is dat dat niet het geval is: enige mate van vermindering van privacy is bij een herontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd in een woongebied nauwelijks te voorkomen, en wordt ook in dit geval aanvaardbaar geacht. Verder zijn ervan uit cultuurhistorisch, verkeerskundig of ecologisch oogpunt ook geen zwaarwegende argumenten aangevoerd, waarom

het plan geen doorgang zou kunnen vinden. Het ontbreken van draagvlak is hierbij gelet op de geldende jurisprudentie geen dragend argument om de omgevingsvergunning niet te verlenen, en het college kent hier dan ook geen doorslaggevend gewicht aan toe. Het is overigens ook maar de vraag of draagvlak voor het bouwplan ontbreekt, omdat het college ook diverse ondersteunende zienswijzen heeft ontvangen.

**3. ██████████ per brief d.d. 21 januari 2025, ontvangen 21 januari 2025.**

**1. Waardevermindering**

Indiener stelt dat haar woning op circa 30 meter afstand is gesitueerd van het terrein van De Thooren. Indiener stelt dat haar huis in waarde zal dalen door de aantasting van het gave ensemble van het kasteel met de historische boomgaard. Indiener is op deze plek gaan wonen vanwege de aanwezigheid van dit unieke kasteel in combinatie met de hoge natuurwaarden. Er werd haar destijds verzekerd dat er nooit gebouwd zou worden, omdat het bestemmingsplan dit uitsluit.

*Reactie:*

Er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen. Enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico. In onderhavige situatie wordt, net zoals in de situatie van voorgenoemde uitspraak, het perceel van indiener van het projectgebied gescheiden door begroeiing waardoor er op dit moment al geen sprake is van onbelemmerd zicht vanaf het perceel van indiener op het projectgebied en De Thooren. Hierbij speelt de situering van de woning en het perceel van indiener ten opzichte van het projectgebied en De Thooren ook een rol. Daarnaast is in voorgenoemde uitspraak sprake van bebouwing van slechts 4 m hoog. In onderhavige situatie wordt de beoogde bebouwing ook slechts 3,8 m hoog. Gelet op deze omstandigheden zijn de gevolgen van het in het besluit toegestane gebouw voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden (waaronder ook indiener) niet onaanvaardbaar geacht.

**2. Volkshuisvestelijke behoefte**

Indiener stelt dat er in de komende jaren in Roermond ruim 1000 woningen bij komen, waaronder tientallen nultreden. Er staan ook nog plannen in de wacht. Waarom dan deze twee woningen op de verkeerde plaats vraagt indiener zich af.

*Reactie:*

Voorop staat dat de gemeente gehouden is een besluit te nemen op een aanvraag omgevingsvergunning zoals deze wordt ontvangen. In voorliggend besluit is geconcludeerd dat de realisatie van de beoogde twee woningen voldoet aan de voorwaarden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. De beoogde twee woningen passen namelijk binnen de geldende beleidskaders en hiermee wordt voorzien in een volkshuisvestelijke behoefte. We verwijzen hierbij tevens naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.13.

**3. Opbrengst woningen**

Indiener stelt dat de opbrengst mogelijkheden biedt voor renoveren en restaureren van het kasteel. Onduidelijk is of dit gaat gebeuren, wanneer en wat?

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.12.

#### 4. *Gevolgen voor de historische waarden*

Dat de historische boomgaard aan het kasteel De Thooren verbonden is, wordt niet genoemd in het voorgenomen besluit. Het kasteel en de boomgaard kunnen met recht publiek domein genoemd worden. De beoogde woningen zijn buitenproportioneel ten opzichte van het kasteel in de betrekkelijk kleine boomgaard. De Thooren is als rijksmonument ingedeeld in de hoofdcategorie kastelen, buitenplaatsen en parken. Hiervoor dient een advies gevraagd te worden bij de Minister en dit is volgens indiener niet gebeurt. Al was het maar om de "schijn van belangenverstremgeling" weg te halen bij deze vergunning. Reden is dat door de bouw van de woningen in relatie tot de indeling in deze hoofdcategorie en de vermelding van het voorheen omgrachte terrein in het register zou het immers om gedeeltelijke sloop of functiewijziging van het voormalige omgrachte terrein kunnen gaan. Het is daarnaast volgens indiener onbegrijpelijk dat in de Lange Termijn visie Erfgoed De Thooren categorisch wordt verzwegen.

*Reactie:*

We verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.3 en 2.2.

#### 5. *Gevolgen voor de natuur*

De voorgenomen bouw in de boomgaard heeft gevolgen voor de natuurwaarden op het terrein én in het aangrenzende park. In het rapport van BRO is voornamelijk een kwantitatieve benadering gehanteerd. Veel belangrijker voor de toekomst zijn de potenties van boomgaard én park en behalve de inrichting is het beheer hierbij een sleutelfactor. Volgens de indiener wordt de boomgaard niet op de juiste wijze onderhouden. De boomgaard is hierdoor niet meer als zodanig te herkennen. Het is goed mogelijk de beplanting van de oude boomgaard te herstellen.

*Reactie:*

De potenties van de boomgaard maken geen onderdeel uit van het wettelijke beoordelingskader bij het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van onderhavige twee woningen. De boomgaard heeft geen monumentale status, hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.1.

#### 6. *Ontbreken perspectieftekeningen*

De voorgenomen bouw zal het beeld voor de omwonenden en wandelaars grondig veranderen. Een grote tekortkoming van het plan is dat er geen perspectieftekeningen zijn gemaakt. Bij deze ingreep moet volgens indiener tenminste vanuit drie standpunten een perspectieftekening gemaakt worden: vanuit rijweg Heuvel, vanuit de Jagerstraat en vanuit de T-splitsing wandelpad – verlengde Eiermarkt.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.7.

#### 7. *Misleiding RCE*

Uit het advies van de RCE kan men opmaken dat de vraag is gesteld: "mag er gebouwd worden in de tuin bij monument De Thooren, waar het een nieuwe boomgaard betreft?". Zonder enige onderbouwing is het antwoord: "Ja". Hier blijkt het gebrek aan kennis en onderzoek. Een historische boomgaard heeft regelmatig onderhoud nodig en wordt daarmee niet als "nieuw" gekwalificeerd. Er wordt geschermd met een advies van de RCE maar de vraagstelling wordt bewust achter gehouden. Graag inzicht in de correspondentie.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.3. en 2.2.

8. *Behandeling burgers*

Ieder bezwaar is zonder of met loze argumenten afgewezen met als dieptepunt het negeren van honderden petities van bezorgde burgers.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.16.

9. *Afwijken bestemmingsplan niet nodig*

De afmetingen van de nieuwbouw zijn buitenproportioneel ten opzichte van het kasteel in de betrekkelijk kleine boomgaard, immers het is een bouwblok met een lengte van 8 standaard huizen. Het bestemmingsplan is lichtzinnig terzijde geschoven. De aanvraag had simpel geweigerd kunnen worden op basis van het bestemmingsplan.

*Reactie:*

Ten aanzien van hetgeen indiener stelt dat de nieuwbouw buitenproportioneel is wordt verwezen naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.2.

10. *Onduidelijkheid aantal woningen*

Indiener vraagt zich af of het bij deze twee woningen blijft. Eerst was er sprake van vier woningen, er zijn drie woningen genoemd, en nu zijn het er twee.

*Reactie:*

Het klopt dat het allereerste principeverzoek van 18 november 2021 ziet op de realisatie van 4 levensloopbestendige woningen. Aangezien dit aantal qua bouwvolume op deze locatie te fors werd geacht door de stedenbouwkundige, is uiteindelijk een plan met 2 woningen door de initiatiefnemer aangevraagd.

11. *Onverbloemde bevoordeling*

De initiatiefnemer is bevoordeeld door o.a. "afmetingen van de groenstrook tussen inrit en wandelpad bij de ingang was 2,5 meter, werd 1,5 meter". En als de toegang te krap blijkt? De omvang van het bouwwerk is variabel, was bij aanvang 40 meter en wordt 48 meter lang. Schuiven met begrippen: infoavonden werd dialoog. Geoliede ambtelijke ondersteuning van B.V. Thooren Vastgoed.

*Reactie:*

Het is onduidelijk waar indiener exact op doelt ten aanzien van de groenstrook. Het gaat bij de 2,5 m die genoemd wordt in het besluit over de breedte van de ontsluitingsweg naar het plan. Dat deze breedte voldoet aan de gestelde normen hebben wij nader toegelicht in onze reactie onder zienswijze nummer 2.8.

De omvang van het gebouw is niet variabel zoals indiener stelt, de aanvraag ziet op een concreet bouwplan waarbij de maatvoering vastligt. Door de organische vorm van het gebouw verschillen de afmetingen van de gevels, afhankelijk vanuit welke hoek gemeten wordt. Uit het grondplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het besluit blijkt dat de doorsnede van het gebouw circa 45 m betreft.

Onderhavig plan is ambtelijk behandeld als elk ander bouwplan waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

#### 12. Kapvergunningen

Het op voorhand verlenen van kapvergunningen ten behoeve van de woningbouw. Indiener verzoekt de kapvergunningen op te schorten.

##### *Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.1.

#### 4. ██████████ per brief d.d. 21 januari 2025, ontvangen 22 januari 2025.

##### 1. *Ontsluiting en verkeersveiligheid*

Toen de wijk gebouwd is in 1975 ging men uit van 0,8 auto per woning, op dit moment zitten we op 2,3 per woning. De meest logische oplossing is de ingang en de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen te verplaatsen naar de ingang van de De Thooren aan de Eiermarkt. Indiener heeft namelijk ook vraagtekens bij de breedte van de nieuwe ingang aan de Heuvel en vraagt zich af of een breedte van 2,5 m beschikbaar is hiervoor en of dit veilig is. Indiener wijst daarnaast op de veiligheid van voetgangers en fietsers, nu het voetpad tussen de Kerkeveldlaan en Heuvel een druk pad is met zowel voet- al fietsverkeer en ook door veel leerlingen van nieuwe scholen wordt gebruikt.

##### *Reactie:*

Bij een nieuwe ontwikkeling dient in beginsel de extra parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel worden uitgeweken naar het openbaar gebied, mits wordt aangetoond middels een parkeerdrukmeting dat hiermee geen sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk in de nabije omgeving. Parkeren in het openbaar gebied is bij onderhavig besluit niet van toepassing, aangezien de volledige parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen terrein. Bij de parkeernorm de parkeerbehoefte bepaald uit de geldende in de Nota parkeernormen 2021 is het bezoekersparkeren ook meegenomen. Ten aanzien van de ontsluitingsweg verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.8.

##### 2. *Stikstof*

Er is niet gekeken naar de stikstof depositie op de aanliggende wijk 'De Heuvel' in de afgelopen twee jaar. In de afgelopen jaren is er continu zwaar gemotoriseerd bouwmaterieel gebruikt bij werkzaamheden in de wijk. Door deze noodzakelijke werkzaamheden is de belasting op de natuur in de wijk immens geweest, het bouwen van twee woningen gaat de leefomgeving nog meer onder druk zetten en overschrijdt de toegestane waarde behoorlijk. Indiener verzoekt om het rapport opnieuw te laten opstellen, met datgene wat zich de afgelopen twee jaar in de omgeving heeft afgespeeld.

##### *Reactie:*

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.10.

##### 3. *Bouwverkeer*

De Heuvel heeft de afgelopen 2 jaar een renovatie ondergaan ten aanzien van infrastructuur voor gas, water en glasvezel. Hiervoor is zwaar materieel gebruikt om te graven en te werken. De



entree van de Heuvel vertoont een behoorlijke verzakking, door nieuw bouwverkeer zal dit verergeren. De wijk bestaat in 2025 50 jaar en de bewoners willen hiervoor het beschadigde groen herstellen. Bouwverkeer draagt hier niet aan bij. Indiener eist dat al het bouwverkeer via de ingang aan de Eiermarkt zal bewegen en dat de aanvoer via de Heuvel wordt verboden.

*Reactie:*

Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.11.

**5. Familie ██████████ per brief d.d. 21 januari 2025, ontvangen 22 januari 2025.**

*1. Volkshuisvestelijke behoefte*

Indiener stelt dat de historische boomgaard wordt opgeofferd ten behoeve van de realisatie van de behoefte aan een levensloopbestendige woning.

*Reactie:*

We verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.1., 2.13 en 3.2.

*2. Parkeren*

Nabij de inrit voor de woningen in de boomgaard is een parkeerplaats met een onduidelijke markering qua plekken. Er wordt hier fout geparkeerd door o.a. bedrijfswagens van bedrijven in de buurt en bezoekers. Er wordt aangegeven dat er bij de woningen 5 eigen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor bezoekers zijn die 5 plekken niet voldoende.

*Reactie:*

De benoemde parkeerplaats in het openbaar gebied waar kennelijk fout geparkeerd wordt, maakt geen onderdeel uit van het projectgebied en heeft ook in geen enkel ander opzicht betrekking op voorliggend plan. Ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 4.1. Hetgeen indiener stelt dat er fout geparkeerd wordt leidt niet tot een ander oordeel dan dat er vanuit parkeren geen belemmeringen aanwezig zijn, aangezien de extra parkeerbehoefte (waaronder het bezoekersparkeren) wordt voorzien op eigen terrein.

*3. Verkeer*

Het park wordt gebruikt als sluipteg/ fietspad door fietsende schoolgaande jeugd. Tegenwoordig komen er ook fatbikes en scooters. In de praktijk is het wandelpad dus niet vrij van gemotoriseerd verkeer zoals in het document wordt weergegeven. Gezien de beoogde inrit die qua breedte aan de norm voldoet, is indiener bang dat na verloop van tijd van de lage gemeentelijke groenstrook weinig overblijft. Het is volgens indiener niet wenselijk dat de inrit aan de Heuvelzijde komt.

*Reactie:*

De betreffende weg wordt middels een verkeersbord G07 aangeduid als verplicht voetpad. Het is hiermee verboden om als fietser of bromfietser gebruik te maken van het voetpad. Wanneer dit in praktijk toch voorkomt is men in overtreding, echter maakt het oneigenlijk gebruik van het pad geen onderdeel uit van de belangenafweging bij onderhavig besluit. Ten aanzien van de ontsluitingsweg verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.8.

*4. Ecologie*

Is er onderzoek gedaan naar de ijsvogel, aangezien die is gesignaleerd.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.8.

5. *Erfgoedvisie*

Indiener stelt dat het spijtig is dat in de Erfgoedvisie 2024-2030 geen woord over De Thooren is opgenomen.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.3.

6. *Communicatie*

Indiener stelt dat de communicatie tussen indiener en de gemeente omtrent deze casus erg verwarrend is geweest.

*Reactie:*

Aangezien dit standpunt van indiener reeds bekend was, is namens het college na onderhavig besluit een persoonlijke brief naar indiener gestuurd met informatie over de rechtsmiddelen bij onderhavig besluit. Dit is niet verplicht en niet gebruikelijk, maar gedaan uit extra dienstverlening voor indiener en overige brieven-schrijvers.

**6. Familie █████ per brief d.d. 27 januari 2025, ontvangen 27 januari 2025.**

1. *Monument*

Er wordt met het beoogde plan geen recht gedaan aan de notariële verkoopacte van 05-06-2021, waarin staat aangegeven dat het verkochte bekend is als rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument, rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Artikel 5.130 van het Bro geeft aan dat via het omgevingsplan voorkomen moet worden dat in de omgeving van rijksmonumenten aantastingen plaatsvinden die deze beschermde monumenten ontsieren of beschadigen. De omgeving van een beschermd monument is dus een aandachtspunt. Kadastraal is het gebied namelijk een perceel.

*Reactie:*

Zoals reeds is aangegeven in onze reactie onder zienswijze nummer 1.3. en 2.2. is De Thooren zonder het omliggende terrein en dus ook de boomgaard als Rijksmonument aangewezen door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De strekking van de monumentale status staat in deze procedure niet ter discussie. Hetgeen is opgenomen in een notariële verkoopacte leidt niet tot een ander oordeel.

2. *Opbrengsten woningen voor restauratie De Thooren*

Wordt er een voorwaarde met bijbehorende sancties verbonden aan de omgevingsvergunning om te verplichten dat met de opbrengsten van de twee woning De Thooren te restaureren? Dit omdat de aangevraagde omgevingsvergunning is verbonden met genoemde restauratie van het monument. Is overigens subsidie aangevraagd door de vastgoedondernemer?

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.12. Een eventuele subsidie aanvraag maakt ook geen onderdeel uit van onderhavig besluit.

### 3. *Kapvergunning*

Voor de bouw van de twee woningen zullen bomen gekapt moeten worden, waardoor een authentiek stukje groen in Roermond verloren gaat en het uitzicht op die boomgaard en het rijksmonument. Het huidig fraaie unieke beeld van boomgaard met rijksmonument met aansluiting op het Mevlanapark, zal als 'een geheel voorgoed verloren gaan. Indien er mist de hiervoor benodigde kapvergunning in het voorgenomen besluit.

#### *Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.1.

### 4. *Verkeersveiligheid*

De verkeerssituatie aan De Heuvel is problematisch, namelijk een smalle toegangsweg naar het gebied waar 120 gezinnen wonen, bedrijven gevestigd zijn en veel dagelijks verkeer plaatsvindt. Een verdere toename van het verkeer zal de onveiligheid nog meer vergroten en bovendien heeft het gebied de status 'woonerf'.

#### *Reactie:*

Ten aanzien van de ontsluitingsweg verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.8. Indien er stelt dat de straat de Heuvel geen verdere verkeerstoename kan verwerken. De straat de Heuvel is echter gecategoriseerd als erftoegangsweg (binnen de bebouwde kom), waarvoor landelijk een maximaal acceptabele verkeersintensiteit geldt van 6.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). In Roermond hanteren we een strengere grens van 4.500 mvt/etmaal. Vanuit een benadering van de verkeersintensiteiten op de Heuvel in het verkeersmodel van de gemeente volgt dat de Heuvel in 2023 een verkeersintensiteit kent van 0 tot 50 mvt/etmaal. Het verkeersmodel berekent verkeersintensiteiten op basis van verkeerstellingen die op een aantal strategische locaties hebben plaatsgevonden. Het geeft hierbij meer een indicatie dan een exact aantal. Nu het verkeersmodel een intensiteit van 0 tot 50 mvt/etmaal aangeeft en de maximaal acceptabele verkeersintensiteit voor de Heuvel 4.500 mvt/etmaal is, kan geconcludeerd worden dat (ondanks dat de intensiteit in de praktijk mogelijk wat hoger ligt dan het verkeersmodel aangeeft) de 17 verkeersbewegingen behorende bij de 2 woningen ruim passen binnen de gestelde normen.

### 5. *Archeologie*

In het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek wordt aangegeven dat een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek moet plaatsvinden. Indien er stelt dat dit advies ofwel genegeerd is ofwel de resultaten niet zijn gepubliceerd ofwel het onderzoek nog niet is uitgevoerd, maar ondanks een besluit is genomen. Er is volgens indiener hierbij sprake van laakbaar handelen.

#### *Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.5.

### 6. *Bodem*

Het bodemonderzoek is beperkt gebleven tot het te bebouwen gedeelte van de boomgaard, maar er is niet onderzocht wat er elders in de boomgaard nog in de bodem kan zitten en op termijn van invloed kan zijn op de bodem van de bouwlocatie. Op 7 december 2023 om 12:54 uur hebben wij een opnamen gemaakt van een nieuw of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten hiervan zijn niet opgenomen in bovengenoemd rapport. Op grond van eigen waarnemingen weten wij dat in de 'bult' op het terrein asbest is begraven door de vorige eigenaar; namelijk de resten van het dak

van het gesloopte bijgebouw, inclusief de asbestlaten hiervan. Deze plek is circa 30 meter van de geplande bouwplek en kan directe gevolgen hebben voor het (bodem)milieu, zoals nu al zichtbare is doordat nieuwe fruitbomen in dit gedeelte nauwelijks groeien. Er moet een uitgebreider bodemonderzoek plaatsvinden.

*Reactie:*

Het bodemonderzoek heeft zich niet enkel op de bebouwing gericht maar ook op het overig onbebouwd gebied dat behoort tot het projectgebied. Het vooronderzoek NEN 5725 van 11 april 2023 is hierbij zelfs nog ruimer uitgevoerd en richt zich ook op aangrenzende percelen zoals opgenomen en beschreven in dat onderzoek. Wanneer er aanleiding zou zijn om een grensoverschrijdende grond- of grondwaterverontreiniging te verwachten dan zou dit onderdeel zijn geworden van het bodemonderzoek. Dit is niet geval waardoor het onderzoek via het voorgeschreven onderzoeksprotocol NEN 5740 zich gericht heeft op het projectgebied. Hierbij is de boomgaard zelf op voorhand als verdacht beschouwd voor eventuele bestrijdingsmiddelen.

De genoemde onderzoeksdatum van 7 december 2023 komt overeen met het onderzoek dat op die dag is uitgevoerd ten behoeve van het ontwerpadvies voor de fundering (onderzoek door Geonius met documentnummer GA231862.RO01.V1.0 en rapportagedatum 15 december 2023). Dit lijkt de meest waarschijnlijke verklaring voor het zien van een onderzoek. Aanvullend milieu hygiënisch bodemonderzoek is immers niet noodzakelijk.

Wat betreft de genoemde "bult" is er op basis van het vooronderzoek NEN 5725, verkennend onderzoek NEN 5740, maar ook het infiltratieonderzoek en het funderingsonderzoek geen aanleiding om te veronderstellen dat er binnen het projectgebied of de directe invloedssfeer een bodemverontreiniging aanwezig is die van nadelige invloed is of het project onuitvoerbaar maakt. Aanvullend of nader bodemonderzoek is gelet hierop niet noodzakelijk.

7. *Volkshuisvestelijke behoefte*

De verwijzing naar een belangrijke bijdrage van 2 woningen aan het woningtekort als een van de redenen om te komen tot uw voorgenomen besluit is absurd, temeer daar dit woningen moeten worden in het dure segment.

*Reactie:*

We verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.13 en 3.2.

8. *Gang van zaken*

Indiener heeft bezwaren tegen een handelswijze van de gemeente Roermond, met name tegen het optreden van de juriste Ruimtelijke ordening. Op 30 mei 2023 vraagt zij middels een e-mail aan de initiatiefnemers van een petitie tegen de bouwplannen om contactgegevens, van de circa 500 ondertekenaars. Dit om de gegevens aan initiatiefnemers door te sturen zodat deze de mensen persoonlijk kunnen benaderen en uitnodigen voor een informatiebijeenkomst. Nog afgezien van het feit dat dit wettelijk niet is toegestaan (ondanks de opmerking 'met goedkeuring van') vraagt indiener zich af of dit de taak is van de gemeente. Deze vorm van dienstverlening roept vraagtekens op over de objectiviteit van de gemeente Roermond. Een zeer kwalijke zaak. Daarnaast is het minachtend tegenover de inwoners om een petitie met 500 ondertekenaars als geen zwaarwegend argument te beoordelen. We missen hierbij een onderbouwing.

*Reactie:*

In het Coalitieakkoord gemeente Roermond 2022 – 2026 “De stad van ambitie, daadkracht en verbinding” is het volgende opgenomen: “Als er bij ontwikkelingen participatietrajecten aan de orde zijn, neemt de gemeente Roermond daarbij de regie om te borgen dat dit ook op een adequate wijze gebeurt.” Omdat de initiatiefnemer ervoor zorg wilde dragen dat iedereen die de petitie heeft ondertekend ook uitgenodigd kon worden voor het participatietraject, hebben zij de gemeente verzocht om in contact te kunnen komen met indieners van de petitie. Aan de contactpersoon ten behoeve van de petitie is dan ook gevraagd of zij zelf contact wilden opnemen met de initiatiefnemers of dat ze wilde dat de initiatiefnemers hun zouden contacteren. Uiteraard zijn er zonder goedkeuring geen contactgegevens verstrekt, dit is in het verzoek ook letterlijk aangegeven: “Uiteraard hebben wij, met het oog op de bescherming van uw privacygegevens, geen persoonsgegevens verstrekt aan de initiatiefnemers zonder uw goedkeuring”. Hiermee is het beleid rondom participatie gevolgd en wij kunnen ons dan ook niet in het standpunt van indiener vinden. Wij verwijzen ten aanzien van de onderbouwing die volgens indiener ontbreekt naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.16.

9. *Verkoop grond*

Wij tekenen nogmaals bezwaar aan tegen de handelswijze van de gemeente Roermond bij de afhandeling van de verkoop van grond, kadastraal bekend onder Sectie C, nr. 2285 en 2279, in Maasniel, ter grootte van circa 42 m2 aan de eigenaren van de Eiermarkt 25. Hiermee werd geen recht gedaan aan het Didam-arrest.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.9.

10. *Nota Ruimte. Mensen. Toekomst.*

In de nota “Ruimte. Mensen. Toekomst” staat op een overzichtskaartje over de situatie bij de geplande inrit van de plannen: ‘ voortuinzone van buurman in gebruik, vermoedelijk niet in eigendom.’ Wij concluderen hieruit dat uw voorgenomen besluit is gebaseerd op vermoedens, er ontstaat nu een inrit van 2,5 m, volgens afspraak met een juriste van de gemeente in een zogenaamde win-win situatie. Indiener vraagt zich af in hoeverre zij “ervan op aan kunnen dat dit zo blijft”.

*Reactie:*

Onduidelijk is op welke nota indiener doelt. Daarnaast is onduidelijk op welke afspraak en win-win situatie indiener doelt. De breedte van de inrit is door de afdeling beheer openbare ruimte van de gemeente getoetst aan de geldende normen. Ten aanzien van de breedte van de inrit verwijzen wij tevens naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.8.

11. *Funderings- en rioleringsplan*

In het funderings- en rioleringsplan is niet te zien waar de aansluiting op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden, waarom is deze informatie niet weergegeven?

*Reactie:*

Vanuit de TIR geldt dat het huishoudelijk afvalwater rechtstreeks op het gemeentelijk rioleringsstelsel moet worden aangesloten. De exacte locatie wordt pas bepaald in het vervolgetraject, waarbij door de initiatiefnemer een aanvraag rioolaansluiting moet worden ingediend.

## 12. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers waren verplicht om twee omgevingsdialoogbijeenkomsten te organiseren. Na het bezoek aan de eerste bijeenkomst heeft indiener zich afgemeld voor de tweede bijeenkomst, met de opmerking te wachten voor een dialoog (hier wacht indiener nog steeds op). Deze afmelding is ook schriftelijk bij de gemeente overhandigd. De verplichte dialoogbijeenkomsten moeten nog plaatsvinden. Immers informatie verstrekken is eenrichtingsverkeer, dialoog is interactief.

### *Reactie:*

Vooropgesteld dient te worden dat voor onderhavig aanvraag omgevingsvergunning participatie wettelijk gezien niet verplicht is, maar wel wenselijk vanuit de gemeente. Uit de Leidraad omgevingsdialoog Roermond blijkt dat er verschillende participatievormen bestaan voor het voeren van een omgevingsdialoog, waaronder ook een informatiebijeenkomst. Hieruit volgt ook dat volgens de Omgevingswet de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het betrekken van de omgeving en dat hij zelf de manier waarop hij dit doet mag bepalen. Dit mag de gemeente niet opleggen. Er zijn uiteindelijk twee informatiebijeenkomsten georganiseerd door de initiatiefnemer (op 10 oktober 2022 en op 4 juli 2023). Indiener heeft ervoor gekozen om niet deel te nemen aan de tweede informatiebijeenkomst, maar dat wil niet zeggen dat de initiatiefnemer niet op de juiste wijze heeft geparticipeerd.

## 13. Waardevermindering

De woning van indiener heeft een gemetselde fundering. Indiener vraagt zich af wie garant staat voor mogelijke scheurvorming of verzakking bij bouwwerkzaamheden? Indiener stelt dat hun woning in waarde zal dalen bij mogelijke uitvoering van de plannen.

### *Reactie:*

De vraag of er sprake is van planschade komt in onderhavige zienswijzeprocedure niet aan bod.

## 7. ██████████ per brief d.d. 15 januari 2025, ontvangen 17 januari 2025.

### 1. Boomgaard

Al op oude kaarten vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw, is reeds te zien dat bij het kasteel De Thooren een boomgaard hoort met o.a. fruitbomen. Dat zo nu en dan een deel van het bomen bestand geroid moet worden en vervangen wordt door nieuwe is géén valide argument om te spreken van een recent aangelegde nieuwe boomgaard. Dit in tegenstelling tot datgene wat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) stelt. Het is daarbij vreemd dat de RCE geen advies hoeft uit te brengen, omdat het plangebied niet beschermd is.

### *Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.3. en 2.2.

### 2. Archeologie

De kans op het aantreffen van archeologische sporen is relatief hoog en dienen eveneens behouden te blijven. Voor zover het nog niet heeft plaatsgevonden, dient nader onderzoek te volgen.

### *Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.5. Daarnaast kan gesteld worden dat een archeologisch proefsleuvenonderzoek volgens de Kwaliteitsnormen Nederlandse

Archeologie wordt uitgevoerd kort voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Uitvoering van dit onderzoek is daarom op dit moment nog niet aan de orde.

3. *Geen sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Door de ontwikkeling zal de oorspronkelijke compositie ernstig en onherstelbaar worden aangetast. De grootte is onevenredig ten aanzien van de rest van de boomgaard. Er is sprake van onnodige verstening. Het is onwenselijk in het kader van vergroening en klimaatadaptatie. De bestaande zichtlijnen worden aangetast en hiermee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

*Reactie:*

Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.2.

4. *Minder biodiversiteit*

In de loop van 2022 is in opdracht van de eigenaar de groensingel opgeschoond en opnieuw beplant met streekgebonden planten. Hierdoor is er meer biodiversiteit gekomen, sociale controle op het looppad en zijn de bijzondere zichtlijnen op het complex verbeterd. Realisatie van deze woningen zullen deze positieve ontwikkelingen weer teniet doen. Het kasteel maakt onderdeel uit van het park van de Maasnielder Beek. Het is daarnaast het laatste stukje Maasniel dat nog authentiek is.

*Reactie:*

Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder zienswijze nummer 1.1 en 1.2.

5. *Opbrengsten ten gunste voor De Thooren*

Er wordt onvoldoende hard gemaakt dat de eventuele opbrengsten die de te plannen bungalows opleveren ook daadwerkelijk ten gunste komen aan het in stand houden van kasteel De Thooren, zoals steeds wordt beweerd. Het strekt zeer tot de aanbeveling de investering voor het behoud van De Thooren in de vergunningsvoorwaarden op te nemen.

*Reactie:*

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie onder zienswijze nummer 2.12.

**8. De buurtbewoners van de [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen 28 januari 2025.**

1. *Bedenkingen*

Indiener geeft aan: U zag niet dat heel Maasniel volhangt met posters die protesteren tegen onderhavig plan? De boomgaard is het laatste stukje oud Maasniel dat nog niet volgebouwd is. In deze boomgaard dient niet gebouwd te worden. Wij vragen u dan ook met klem het besluit te heroverwegen. Gezien de geluiden in de wijk: dit voorspelt allemaal niets goeds voor deze buurt.

*Reactie:*

Indieners geven geen inhoudelijk onderbouwing ten aanzien van hun standpunt. De zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

**9. [REDACTED] per brief d.d. 27 januari 2025, ontvangen 27 januari 2025.**

Deze zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk. Inhoudelijk verwijzen zij naar de zienswijze van indiener nr. 7 en daarom verwijzen wij voor onze reactie ook naar zienswijze nr. 7.

Conclusie

Gelet op het voorgaande leiden de ontvangen zienswijzen niet tot het standpunt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wel is het besluit op de volgende punten aangevuld naar aanleiding van zienswijze nummer 2.5, 6.5 en 7.2:

- Volledigheidshalve is de voorwaarde voor het uitvoeren van het vervolgonderzoek volgens het goedgekeurd Programma van Eisen "Eiermarkt 25 te Roermond", AM23050-2, versie 1.3, opgesteld door Aeres Milieu, ook nog expliciet in de vergunningsvoorwaarden opgenomen.
- De ruimtelijke motivering in het deelbesluit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening" is aangevuld met een kopje "Archeologie".

Ambtshalve wijzigingen

Er is de volgende ambtshalve wijziging ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning doorgevoerd:

- De ruimtelijke motivering in het deelbesluit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening" is verbeterd en aangevuld onder het kopje: "Ruimtelijk en stedenbouwkundig".

Hierna komen de zienswijzen aan bod die zijn ingebracht ter ondersteuning van de ontwerp-omgevingsvergunning.

**10. [REDACTED] en [REDACTED] per brief d.d. 15 januari 2025, ontvangen d.d. 21 januari 2025.**

*1. Positieve zienswijze*

Indieners hebben vanaf juni 2022 meer dan een jaar mogen wonen in het kasteel De Thooren nadat zij gevlucht waren uit Oekraïne. Indieners zien de noodzaak dat De Thooren wordt gerenoveerd. Indieners geven aan dat de kosten voor de woningen hiervoor nodig zijn. Indieners bewonderen de plannen en willen via deze weg een positieve blik op het plan werpen.

*Reactie:*

De zienswijze wordt ter kennisgeving en ondersteuning aangenomen.

**11. [REDACTED] per brief d.d. 20 januari 2025, ontvangen d.d. 21 januari 2025.**

*1. Positieve zienswijze*

Via deze weg wil indiener haar steun en positieve perspectief geven op voorliggend plan. Deze ontwikkeling biedt een unieke kans om historisch erfgoed, woonbehoeften en landschappelijke kwaliteiten op een harmonieuze wijze samen te brengen. Indiener is van mening dat het plan het belang van behoud en respect voor dit waardevol gebied in Maasniel benadrukt, door de zorgvuldige landschappelijke inpassing waardoor een synergie ontstaat tussen oud en nieuw.



Daarnaast draagt de toevoeging van 2 woningen bij aan de vitaliteit en sociale controle van het aangrenzende pad en biedt het de mogelijkheid aan senioren om in een prachtige, historische en natuurlijke omgeving te wonen.

*Reactie:*

De zienswijze wordt ter kennisgeving en ondersteuning aangenomen.

**12. [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**13. [REDACTED] [REDACTED] per ongedateerd, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**14. [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

*1. Positieve zienswijze*

Via deze weg wil indiener haar steun en positieve perspectief geven op voorliggend plan. Deze ontwikkeling biedt een unieke kans om historisch erfgoed, woonbehoeften en landschappelijke kwaliteiten op een harmonieuze wijze samen te brengen. Indiener is van mening dat het plan het belang van behoud en respect voor dit waardevol gebied in Maasniel benadrukt, door de zorgvuldige landschappelijke inpassing waardoor een synergie ontstaat tussen oud en nieuw. Daarnaast draagt de toevoeging van 2 woningen bij aan de vitaliteit en sociale controle van het aangrenzende pad en biedt het de mogelijkheid aan senioren om in een prachtige, historische en natuurlijke omgeving te wonen.

*Reactie:*

De zienswijze wordt ter kennisgeving en ondersteuning aangenomen.

**15. [REDACTED] [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**16. [REDACTED] en [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**17. [REDACTED] per brief d.d. 12 januari 2025, ontvangen d.d. 17 januari 2025.**

*1. Positieve zienswijze*

Indieners zijn een groep van Oekraïense vrouwen die in 2022 Oekraïne vanwege de oorlog hebben moeten verlaten. [REDACTED] Deelnemers van de groep hebben tijdelijk in De Thooren mogen wonen. De Thooren staat momenteel leeg tot aan de restauratie, mogen indieners De Thooren gebruiken om te oefenen. Indieners volgen met veel belangstelling voorliggend initiatief voor woningbouw. Ze geven aan dat, omdat zij ook in de tuin mogen oefenen, blij zijn dat de boomgaard, bloemenweide en weilanden onaangetast blijven. Ze zijn ervan overtuigd dat de architecten en eigenaren door mooie architectuur de geschiedenis van De Thooren en het terrein weten te bewaren.

*Reactie:*

De zienswijze wordt ter kennisgeving en ondersteuning aangenomen.

**18. [REDACTED] en [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 15 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**19. [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 15 januari 2025.**

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 2. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie die daarbij is opgenomen.

**20. [REDACTED] per brief ongedateerd, ontvangen d.d. 14 januari 2025.**

*1. Positieve zienswijze*

Indiener voelt zich als oud-voorzitter van de Commissie Beeldkwaliteit van de gemeente Roermond nog steeds erg betrokken bij de ontwikkelingen van de stad. Volgens indiener is voorliggend plan door de autonome vorm passend op deze plek. De woningen maken zich als totaal, in een ovale vorm, ondergeschikt aan de plek, terwijl ze tegelijkertijd een mooie aanvullingen betekenen voor de beleving van het park. Door het plan komt het erfgoed, de kasteeltuin én De Thooren optimaal tot zijn recht. Indiener vraagt om deze positieve beschouwing van mee te nemen in de beoordeling.

*Reactie:*

De zienswijze wordt ter kennisgeving en ondersteuning aangenomen.