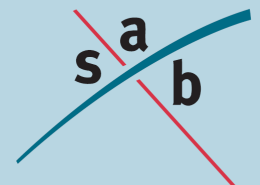


Responsnota

Bestemmingsplan herontwikkeling Roozenburg, Weurt

Gemeente Beuningen

Datum: 21 januari 2014
Projectnummer: 110682.01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Procedure bestemmingsplan	3
1.2	Zienswijzen	4
2	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
2	Aanpassingen bestemmingsplan	13
2.1	Zienswijzen	13
2.2	Ambtshalve wijzigingen	13

Bijlagen

- Bijlage 1: Collegebesluit d.d. 14 augustus 2012
- Bijlage 2: Collegebesluit d.d. 2 oktober 2012

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “herontwikkeling Roozenburg Weurt” heeft vanaf 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerp-besluit Hogere grenswaarde ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 reacties binnen gekomen.

De zienswijzennota behoort bij ons besluit over vaststelling van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Roozenburg Weurt". De zienswijzennota bestaat uit 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat naast deze inleiding een beschrijving van de procedure. Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en is per zienswijze aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn doorgevoerd. Naast wijzigingen door zienswijzen kunnen dit ook ambtshalve wijzigingen zijn.

1.1 Procedure bestemmingsplan

Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de gemeentelijke website en de Staatscourant met ingang van 18 juli 2013 zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad indienen.

Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad binnen 12 weken over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Dit plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing. De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om in te grijpen. Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd en houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

1.2 Zienswijzen

Nr.	Naam	Datum verzending	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1	E. Pestman, woordvoerder Won Woonbootbewoners Oostkanaaldijk Nijmegen, Oostkanaaldijk 319, 6541 CE Nijmegen	27-aug-13	28-aug-13	Ja
2	gelderse natuur en milieufederatie, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem	22-aug-13	26-aug-13	Ja
3	gelderse natuur en milieufederatie, mede namens Leefmilieu te Nijmegen, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem	26-aug-13	27-aug-13	Ja
4	R.G.J. Jacobs, Rozenburg 22, 6551 XB Weurt	24-aug-13	27-aug-13	Ja
5	leefmilieu, Dennenstraat 124, 6543 J.W. Nijmegen	26-aug-13	28-aug-13	Ja

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze van E. Pestman, woordvoerder Won Woonbootbewoners Oostkanaaldijk Nijmegen, Oostkanaaldijk 319, 6541 CE Nijmegen

- a Reclamant wijst de gemeenteraad erop dat de gemeenteraad van Nijmegen op 26 juni het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens gewijzigd heeft vastgesteld. Bij een bestemmingsplan ten behoeve van nieuwe woningbouw dient de VNG-richtlijn met richtafstanden van nieuwbouw tot bedrijven categorieën gehanteerd te worden. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn deze volgens reclamant niet toegepast en voldoet het ten onrechte niet aan de afstanden. Daarmee wordt in het plangebied de geluidzone van 50 dB(A) van het aangrenzende bedrijventerrein Nijmegen-West overschreden. Er is volgens reclamant sprake van overschrijding van de geluidzone.

Reactie gemeente

De genoemde afstanden in de VNG-uitgave zijn richtafstanden. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken.

Uit het bestemmingsplan voor de Kanaalhavens blijkt dat het gaat om een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Bedrijven op dat bedrijventerrein mogen tot aan de grens van de geluidzone meer dan 50 dB(A) produceren. Buiten die zone mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De geluidzone van het bedrijventerrein Kanaalhavens is onveranderd ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan. Er is momenteel geen sprake van overschrijding van de geluidzone. Alle zittende categorie 5.1- en 5.2-bedrijven hebben geluid als meest beperkende factor.

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kanaalhavens heeft dus niet tot gevolg dat het geluidsniveau van het bedrijventerrein op haar omgeving mag toenemen. Het verlenen van hogere grenswaarden als gevolg van industrielawaai, evenals bij het geldende bestemmingsplan voor Roozenburg, is noodzakelijk en leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Voorts geldt voor de locatie Roozenburg, met uitzondering van de drie vrije kavels al een onherroepelijke woonbestemming. Een deel van de wijk is inmiddels gerealiseerd. De bedrijfsvoering van de zittende bedrijven op Kanaalhavens is reeds en moet in nieuwe situaties zijn afgestemd op deze woningbouwlocatie en dichterbij gelegen woningen. De wijziging in woningtypen, die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, doet daar niets aan af.

Voor de drie vrije kavels geldt nog een agrarische bestemming. Met het omvormen van de agrarische naar een gevoelige bestemming, dient te worden getoetst aan alle relevante haalbaarheidsaspecten, zoals lucht, geur en stof. Zoals hiervoor gesteld is de geluidzone ongewijzigd en zijn de woningen middels het verlenen van een hogere grenswaarde te realiseren. Zie voor een nadere onderbouwing de toelichting.

Voor bestaande en nieuwe bedrijven op Kanaalhavens geldt dat reeds bestaande burgerwoningen dichterbij zijn gelegen en de bedrijfsvoering van deze bedrijven is c.q. moet worden afgestemd op deze woningen. Dit is c.q. wordt geregeld via de milieuvergunning. Ook vanuit dit punt zijn er geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Indien zich een nieuw bedrijf wil vestigen op het bedrijventerrein Kanaalhavens, of een bestaande inrichting zijn bestaande activiteiten wijzigt dan wel opschaaft naar bijvoorbeeld een hogere milieucategorie, dient het betreffende bedrijf altijd te voldoen aan de bepalingen van het geldende milieubeleid en geldende milieuwetgeving. Die bepalingen zijn erop gericht dat geen hinder mag optreden op milieugevoelige functies (niet behorend bij de milieubelastende functie zelf). Bij vestiging van nieuwe bedrijven of wijzigingen bij bestaande bedrijven ziet het bevoegde gezag erop toe de geluidsbelasting van het industrieterrein buiten de geluidszone niet hoger wordt dan 50 dB(A).

Behalve milieunormen waaraan in het kader van onderhavig bestemmingsplan is getoetst, is ook de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein Kanaalhavens op de toekomstige woonwijk beoordeeld. De uitstraling van het bedrijventerrein op Roozenburg is zeer beperkt, gezien het feit dat de Oostkanaaldijk en Westkanaaldijk met het aangrenzende opgaande groen zorgen voor een optische afscherpende werking. Voorts zorgt het Maas-Waalkanaal voor een fysieke scheiding tussen beide functies.

Ten slotte is de gemeenteraad van mening dat de locatie Roozenburg een geschikte woningbouwlocatie is. In haar structuurvisie en het bestemmingsplan Roozenburg, Weurt is nut en noodzaak van deze locatie onderbouwd. Het college heeft voorts bij besluit van 14 augustus 2012 ingestemd met de bouw van 3 vrijstaande woningen en op 2 oktober 2012 met de herontwikkeling om in plaats van 10 dure woningen 18 minder dure woningen, dus 8 extra, te bouwen (14 rijwoningen en 4 bungalows). De besluiten van het college zijn als bijlage 1 en 2 bij deze zienswijzennota gevoegd.

De zienswijze heeft op dit punt geresulteerd in een nadere onderbouwing van de milieuhygiënische haalbaarheid in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

- b Reclamant vraagt zich af of bij de voorbereiding voor het bestemmingsplan voor de Kanaalhavens contact is geweest tussen de gemeenten Nijmegen en Beuningen. Reclamant heeft vernomen dat op 26 juni jl. overleg is geweest tussen deze gemeenten over de afstemming van beide ruimtelijke plannen. Reclamant vraagt of de gemeente hem wil informeren over de inhoud van dit overleg en hij wil graag het verslag ontvangen

Reactie gemeente

Het overleg op 26 juni heeft inderdaad plaatsgevonden. Het overleg ging niet over een onderwerp dat relevant is voor locatie Roozenburg. Er is van het overleg geen verslag gemaakt.

Wel kan opgemerkt worden dat de gemeente Nijmegen is geconsulteerd en als zonebeheerder betrokken is geweest bij de planvorming voor de locatie Roozenburg.

- c Reclamant vraagt de raad het belang van veiligheid en gezondheid van burgers van Beuningen te waarborgen en de afstanden van nieuwbouw tot bedrijven in acht te nemen bij deze planvorming.

Reactie gemeente

Zie antwoord onder a.

- d Reclamant wijst de gemeenteraad erop dat ze tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens in beroep kan gaan. Juist omdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein het woongenot en gezondheid van inwoners van Beuningen/Weurt dreigt te beschadigen, vraagt reclamant de raad, om tegen het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens in beroep te gaan.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze suggestie voor kennisgeving aan. Het college is zelfstandig in beroep gegaan tegen het bestemmingplan Kanaalhavens.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

2. Zienswijze gelderse natuur en milieufederatie, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem

- a Reclamant wijst de gemeenteraad erop dat de gemeenteraad van Nijmegen op 26 juni het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens gewijzigd heeft vastgesteld. Bij een bestemmingsplan ten behoeve van nieuwe woningbouw dient de VNG-richtlijn met richtafstanden van nieuwbouw tot bedrijven categorieën gehanteerd te worden. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn deze volgens reclamant niet toegepast en voldoet het ten onrechte niet aan de afstanden. Daarmee wordt in het plangebied de geluidszone van 50 dB(A) van het aangrenzende bedrijventerrein Nijmegen-West overschreden. Er is volgens reclamant sprake van overschrijding van de geluidszone.

Reactie gemeente

Zie onze reactie onder 1a.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

3. Zienswijze gelderse natuur en milieufederatie, mede namens Leefmilieu te Nijmegen, Jansbuitensingel 14, 6811 AB Arnhem

a Reclamant wijst de gemeenteraad erop dat de gemeenteraad van Nijmegen op 26 juni het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens gewijzigd heeft vastgesteld. Bij een bestemmingsplan ten behoeve van nieuwe woningbouw dient de VNG-richtlijn met richtafstanden van nieuwbouw tot bedrijven categorieën gehanteerd te worden. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn deze volgens reclamant niet toegepast en voldoet het ten onrechte niet aan de afstanden. Daarmee wordt in het plangebied de geluidszone van 50 dB(A) van het aangrenzende bedrijventerrein Nijmegen-West overschreden. Er is volgens reclamant sprake van overschrijding van de geluidszone.

Reactie gemeente

Zie onze reactie onder 1a.

b Reclamant vraagt zich af of bij de voorbereiding voor het bestemmingsplan voor de Kanaalhavens contact is geweest tussen de gemeenten Nijmegen en Beuningen. Reclamant heeft vernomen dat op 26 juni jl. overleg is geweest tussen deze gemeenten over de afstemming van beide ruimtelijke plannen. Reclamant vraagt of de gemeente hem wil informeren over de inhoud van dit overleg en hij wil graag het verslag ontvangen

Reactie gemeente

Zie antwoord onder 1b.

c Reclamant vraagt de raad het belang van veiligheid en gezondheid van burgers van Beuningen te waarborgen en de afstanden van nieuwbouw tot bedrijven in acht te nemen bij deze planvorming.

Reactie gemeente

Zie antwoord onder 1c.

d Reclamant wijst de gemeenteraad erop dat ze tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens in beroep kan gaan. Juist omdat de ontwikkeling van het bedrijventerrein het woongenot en gezondheid van inwoners van Beuningen/Weurt dreigt te beschadigen, vraagt reclamant de raad, om tegen het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens in beroep te gaan.

Reactie gemeente:

Zie antwoord onder 1d.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

4. Zienswijze R.G.J. Jacobs, Rozenburg 22, 6551 XB Weurt

- a Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat het gedachte woningtype niet meer aansluit bij de huidige markt en gebleken is dat meer behoefte bestaat aan rijwoningen en vrije kavels. Als gevolg van vergrijzing en ontgroening neemt de vraag naar seniorenwoningen en goedkopere koopwoningen toe. Tevens zou de economische situatie ertoe leiden dat meer vraag is naar goedkopere woningen. Reclamant wil het (beschikbare) rapport of onderzoek die deze beschreven argumenten onderbouwen nader inzien en bestuderen.

Reactie gemeente

De 3 vrije kavels vallen niet binnen de begrenzing van de ontwikkelingslocatie Roozenburg, maar behoren tot het gebied 'oeverwal als landgoed' volgens de gemeentelijke structuurvisie. Dit gedeelte is evenmin opgenomen als project in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie. In de structuurvisie staat echter dat de gemeente openstaat voor nieuwe initiatieven, die niet genoemd staan in de uitvoeringsparagraaf, mits deze passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en binnen het hogere overheidsbeleid. Met onderhavige herontwikkeling van locatie Roozenburg kan het aantal woningen met 11 toenemen. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarover een positief besluit genomen en dit inhoudelijk gemotiveerd. Op 14 augustus 2012 heeft het college ingestemd met de bouw van 3 vrijstaande woningen aan de zuidkant van het bestaande plan. Op 2 oktober 2012 heeft het college ingestemd met een herontwikkeling om in plaats van 10 dure woningen 18 minder dure woningen, dus 8 extra, te bouwen (14 rijwoningen en 4 bungalows). De besluiten van het college zijn als bijlage 1 en 2 bij deze zienswijzennota gevoegd.

- b Met name de veranderingen van twee-onder- één-kapwoningen naar rijwoningen lijkt reclamant in strijd met de afwisseling in woningtypes, zoals vermeld in het vorig plan Roozenburg. Hierdoor komen volgens reclamant meer van hetzelfde soort woningen erbij die reeds zijn gebouwd. Er zijn al 18 rijwoningen gebouwd en bewoond. De economische situatie zou leiden tot meer vraag naar goedkopere woningen. De economische situatie is een tijdelijke situatie, waarbij er volgens reclamant voortekenen zijn dat de grootste economische dip geweest is en juist het herstel is ingetreden.

Reactie gemeente

Op basis van het bestemmingsplan zijn nog steeds vrijstaande, dubbele en aaneengebouwde woningen mogelijk en daarmee een mix aan woningtypen. Het bestemmingsplan geeft daarmee meer mogelijkheden om op de actuele markt vraag in te spelen.

- c In het ontwerpbestemmingsplan zijn ook 3 vrije kavels (forse kavels) opgenomen, wat vreemd is bij de stelling dat meer vraag is naar goedkopere woningen. Voorts worden de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen aangepast naar rijwoningen en bungalows.

Reactie gemeente

Om een zorgvuldige afronding van de woonwijk richting de Van Heemstraweg te realiseren en een voldoende gedifferentieerd aanbod te bieden, is besloten het zuidelijk braakliggend deel bij de woonwijk te betrekken en ter plekke vrije kavels aan te bieden. Voorts is dit deel bij het plangebied betrokken om een noodontsluitingsvoorziening te realiseren. Zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder 4a.

- d Reclamant vindt dat na start van de bouwactiviteiten in het vierde kwartaal van 2011 door Onroerend Goed Maatschappij Th. G. van den Bosch en makelaar Hans Janssen geen publiciteit meer gegeven is aan het project Roozenburg voor het resterende gedeelte van het project en dan met name de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Wellicht dat publiciteit een stimulans kan zijn voor verkoop van deze woningen.

Reactie gemeente

De publiciteit rondom de verkoop van de woningen is niet ruimtelijke relevant en wordt in het kader van dit bestemmingsplan dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

- e Reclamant wil graag weten welke gevolgen de voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan hebben voor de marktwaarde en WOZ-waarde van zijn huis.

Reactie gemeente

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld en is het kader van dit bestemmingsplan geen onderwerp in de besluitvorming.

Deze opmerking wordt verder buiten beschouwing gelaten.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

5. Zienswijze leefmilieu, Dennenstraat 124, 6543 J.W. Nijmegen

- a Reclamant sluit zich aan bij de zienswijzen van de Gelderse Natuur en Milieufederatie van 26 augustus 2013. Reclamant verzoekt deze zienswijze als ingebracht te beschouwen.

Reactie gemeente

Voor de inhoudelijke reactie van de gemeente op de betreffende zienswijze van de Gelderse Natuur en Milieufederatie wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 3.

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

2 Aanpassingen bestemmingsplan

2.1 Zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- de milieuhygiënische haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling is nader onderbouwd in de toelichting (paragraaf 3.2.2 en 3.2.4).

2.2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

- de resultaten van het nader onderzoek flora en fauna zijn in paragraaf 3.4 van de toelichting verwerkt. Het onderzoek zelf is als bijlage 21 aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- op de afbeelding op pagina 23 van de toelichting is de ligging van het plangebied juist weergegeven;
- de IMRO-code is gewijzigd in NL.IMRO.0209.BPherzroozenburg-dfva;
- de zienswijzennota is als bijlage 22 opgenomen;
- de regels (artikel 1 en artikel 2) zijn aangepast aan de SVBP2012.

Bijlage 1: Collegebesluit d.d. 14 augustus 2012

Routingformulier B&W-voorstel

Onderwerp	: Roozenburg	Gemeenteraad informeren	: <input type="checkbox"/>
Auteur	: René Nass ✓	Commissie informeren	: <input type="checkbox"/>
B&W-vergadering	: 14 augustus 2012		
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		

Besluit om

1. In principe mee te werken aan de realisatie van een calamiteitenontsluiting voor Roozenburg via een planologische procedure.
2. In principe mee te werken aan de bouw van drie woningen in Roozenburg via een planologische procedure.

raad / eem: 2-10-12			
vka	ism	bm	ihc
cf voorstel/n. acc.		KB	

Advies	Datum	Akkoord	Niet akkoord	Bijlage	
<input type="checkbox"/> Inwoners					Afdelingshoofd:
<input checked="" type="checkbox"/> Openbare Ruimte	16/07/12	✓			<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: P
<input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke Ontwikkeling	16/7/12	✓			Directie:
<input type="checkbox"/> Financiën					<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: H
<input type="checkbox"/> Personeel en Organisatie					Ondernemingsraad:
<input type="checkbox"/> Sociale Zaken					Paraaf:
<input type="checkbox"/> Brandweer					Georganiseerd Overleg:
<input type="checkbox"/>					Paraaf:

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord	CE	✓	✓	✓	✓
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit: 14 AUG 2012 Ⓞ

Parafen					
---------	--	--	--	--	--

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit (tweede behandeling)

Parafen					
---------	--	--	--	--	--

Routingformulier B&W-voorstel

Onderwerp	: Roozenburg	
Auteur	: René Nass	Gemeenteraad informeren : <input type="checkbox"/>
B&W-vergadering	: 14 augustus 2012	Commissie informeren :
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein	


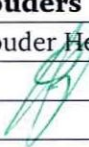



Besluit om

1. In principe mee te werken aan de realisatie van een calamiteitenontsluiting voor Roozenburg via een planologische procedure.

2. In principe mee te werken aan de bouw van drie woningen in Roozenburg via een planologische procedure.

Advies	Datum	Akkoord	Niet akkoord	Bijlage	
<input type="checkbox"/> Inwoners					Afdelingshoofd:
<input checked="" type="checkbox"/> Openbare Ruimte	16/07/12				<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: 
<input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke Ontwikkeling	16/7/12				Directie:
<input type="checkbox"/> Financiën					<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: 
<input type="checkbox"/> Personeel en Organisatie					Ondernemingsraad:
<input type="checkbox"/> Sociale Zaken					Paraaf:
<input type="checkbox"/> Brandweer					Georganiseerd Overleg:
<input type="checkbox"/>					Paraaf:

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit: 14 AUG 2012 

Parafen

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit (tweede behandeling)

Parafen

B&W-voorstel

Onderwerp	: Aanvullende inrichting plan Roozenburg
B&W-vergadering	: 14 augustus 2012
Registratienummer	: BW12.00801
Registratiecode	: 
Auteur	: René Nass
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Beperkt openbaar (bijlage)
Publicatiedatum	: 21 augustus 2012

Samenvatting

De ontwikkelaar van Roozenburg verzoekt om medewerking te verlenen aan de bouw van drie woningen en de aanleg van een calamiteitenroute. De aanleg van de route vloeit voort uit de motie bij vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad op 12 april 2011. Wij stellen voor mee te werken aan het verzoek om zodoende de inrichting van het plan Roozenburg verder af te ronden.

Besluit om

1. In principe mee te werken aan de realisatie van een calamiteitenontsluiting voor Roozenburg via een planologische procedure.
2. In principe mee te werken aan de bouw van drie woningen in Roozenburg via een planologische procedure.

Inleiding

Op 12 april 2011 heeft de Raad het bestemmingsplan Roozenburg vastgesteld met als voorwaarde dat er een onderzoek wordt ingesteld naar de haalbaarheid van een volwaardige 2^e ontsluiting. Uit onderzoek is gebleken dat een 2^e ontsluiting niet haalbaar is en dat een calamiteitenroute voldoende is, gezien de omvang van het plan. De aanleg van een calamiteitenroute kan alleen over particulier eigendom. Daardoor heeft de ontwikkelaar een gronddeal gesloten met een particulier. De ontwikkelaar heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen werken aan bouwmogelijkheid van 3 woningen op het aangekochte perceel. Wij stellen voor mee te werken aan het verzoek.

Beoogd effect

Calamiteitenontsluiting realiseren en in ruil daarvoor de ontwikkelaar 3 bouwmogelijkheden geven.

Argumenten

- 1.1 *Een calamiteitenroute is noodzakelijk voor een goede bereikbaarheid van de wijk voor hulpdiensten.*
Na vaststelling stedenbouwkundige plan en ondertekening overeenkomst heeft de gemeente de aanvullende eis gesteld dat er een calamiteitenontsluiting dient te komen. De nieuwbouwwijk is nu via één volwaardige ontsluiting aangesloten op de Pastoor van de Marckstraat.
- 1.2 *De calamiteitenroute voldoet deels aan de wens van de gemeenteraad om een tweede ontsluiting aan te leggen.*
Op 12 april 2011 heeft de Raad het bestemmingsplan Roozenburg vastgesteld met als voorwaarde dat er een onderzoek wordt ingesteld naar de haalbaarheid van een volwaardige 2^e ontsluiting.
- 2.1 *Het sluiten van de gronddeal van de ontwikkelaar met bezwaarmaker was de meest voor de hand liggende optie om een calamiteitenroute te realiseren.*
Er zijn andere mogelijkheden onderzocht om een calamiteitenroute in passen in het plan. Deze hadden allen ingrijpende gevolgen voor het plan Roozenburg (aanpassen van verkochte kavels in het plan) en de bebouwde omgeving.

- 2.2 *Door het sluiten van de deal werd vertraging van de realisatie van Roozenburg voorkomen.*
De ontwikkelaar heeft de grond waarover de calamiteitenroute loopt gekocht van bezwaarmaakster, die vervolgens zijn beroep en voorlopige voorziening heeft ingetrokken. Hierdoor kon er op korte termijn gestart worden met de bouw van de woningen waardoor kopers hun aankoop niet meer konden ontbinden.
- 2.3 *De ontwikkelaar heeft de gemeente tijdig geïnformeerd over de onderhandeling met de bezwaarmaker.*
Op bestuurlijk niveau is in vroeg stadium aangegeven dat de gemeente Beuningen in eerste instantie niet afwijzend stond tegenover uitbreiding wijk mits de aanleg van de calamiteitenroute gewaarborgd zou zijn.
- 2.4 *Dit veroorzaakt geen concurrentie met andere de woningbouwplannen van de gemeente.*
De drie kavels worden uitgegeven nadat alle woningen in het huidige plan Roozenburg zijn verkocht. Er zijn verder geen andere woningbouwplannen in Weurt gepland voor de komende jaren, wel wat particuliere bouw (1 woning per jaar).

Kanttekeningen

- 2.1 *De drie extra woningen zijn concurrerend voor ons woningbouwprogramma.*
Met de bouw van deze drie woningen is geen rekening gehouden in de woningbouwplanning van de gemeente. Weliswaar betreft het maar die woningen, maar er zijn ook beleidsregels opgesteld om particuliere initiatieven te temperen waarbij nog slechts vijf woningen per jaar mogen worden gebouwd. Om die reden is de bouw van deze woningen concurrerend voor de overige plannen. Daarnaast is de vraag naar dure woningen op dit moment gering. Gezien de huidige woningbouwplanning zou de realisatie van deze drie woningen pas na 2017 in beeld komen.
- 2.2 *Eigenlijk wilde de Raad een volwaardige 2^e ontsluiting. Dit is niet aan te bevelen want:*
- Er is geen noodzaak omdat er geen noemenswaardige toename is van de verkeersdrukke door de nieuwe woonwijk;
 - Er is fysiek geen ruimte voor een veilige aansluiting op de van Heemstraweg door de bestaande groenstructuur en het grote hoogteverschil tussen Roozenburg en de Van Heemstraweg;
 - Dit verslechtert de huidige en toekomstige doorstroming van het verkeer op de Van Heemstraweg;
 - Een goede aansluiting(haakse toerit op Van Heemstraweg) kost naar verwachting enkele tonnen en er is geen geld beschikbaar vanuit dit project of de algemene middelen.
 - Een calamiteitenroute via een aanpassing van het bestaand pad parallel aan van Heemstraweg is voldoende voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en biedt kansen om vanuit de nieuwbouwwijk een goede fietsontsluiting met de Van Heemstraweg te maken. Dit i.c.m. met de voor ogen zijnde reconstructie van de Van Heemstraweg in Weurt.

Financiën

De gemeente gaat met de initiatiefnemer een overeenkomst aan, zoals genomen in artikel 6.2.4 van Bro. Op basis van deze overeenkomst wordt het plan economisch haalbaar geacht en is het verhalen van exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden verzekerd. Eventueel planschadekosten worden ook verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een aparte planschadeovereenkomst afgesloten. Er zijn voor de medewerking aan het verzoek voor de gemeente geen kosten verbonden.

Tijdspad

Na besluitvorming in overleg treden met ontwikkelaar wanneer de procedure opgestart gaat worden. Zodra Het ontwerp bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan het college waarna het ter inzage komt te liggen.

Communicatie

Het besluit schriftelijk kenbaar maken aan ontwikkelaar

Bijlagen

Brief ontwikkelaar (IN12.0262) d.d. 1 mei 2012
Situatietekening

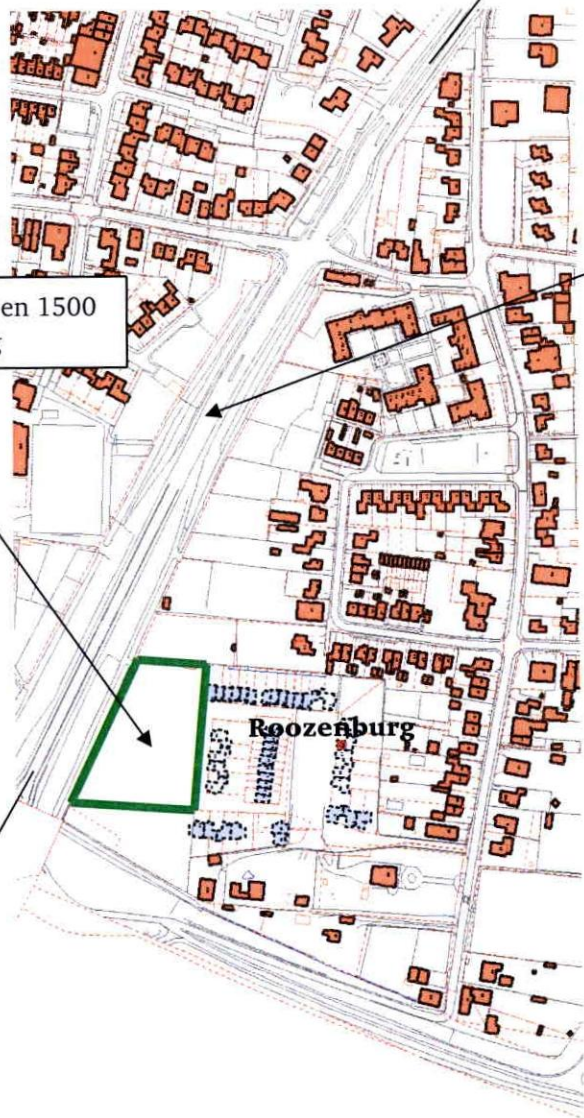
**Situatietekening
Roozenburg en
omgeving**

Drie bouwkavels (2000, 1850 en 1500
m²) + calamiteitenontsluiting

Nijmegen

Beuningen

Van Heemstraweg



Bijlage 2: Collegebesluit d.d. 2 oktober 2012

Routingformulier B&W-voorstel

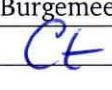


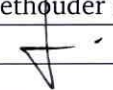

Onderwerp	: Herontwikkeling Roozenburg Weurt		
Auteur	: Freek Mulder ✓	Gemeenteraad informeren	: <input type="checkbox"/>
B&W-vergadering	: 2 oktober 2012	Commissie informeren	: <input type="checkbox"/>
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein		

Besluit om

1. In te stemmen met het gewijzigde programma voor het nog te realiseren deel van Roozenburg;
2. Daarbij het voorbehoud te maken dat de financiële consequenties van dit besluit worden gedragen door de ontwikkelaar.

Advies	Datum	Akkoord	Niet akkoord	Bijlage	
<input type="checkbox"/> Inwoners					Afdelingshoofd:
<input type="checkbox"/> Openbare Ruimte					<input checked="" type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: P
<input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke Ontwikkeling	25/9				Directie:
<input checked="" type="checkbox"/> Financiën	25/09				<input type="checkbox"/> Akkoord <input type="checkbox"/> Gezien Paraaf: 
<input type="checkbox"/> Personeel en Organisatie					Ondernemingsraad:
<input type="checkbox"/> Sociale Zaken					Paraaf:
<input type="checkbox"/> Brandweer					Georganiseerd Overleg:
<input type="checkbox"/>					Paraaf:

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit: - 2 OKT 2012 

Parafen

College burgemeester en wethouders

	Burgemeester	Wethouder Hendriks	Wethouder Plaizier	Wethouder de Klein	Secretaris
Akkoord					
Bespreken					
Vraag					

Collegebesluit (tweede behandeling)

Parafen

B&W-voorstel

Onderwerp	: Herontwikkeling Roozenburg Weurt
B&W-vergadering	: 2 oktober 2012
Registratienummer	: BW12.00997
Registratiecode	: 
Auteur	: Freek Mulder
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Publicatiedatum	: 4 oktober 2012

Samenvatting

Aan de oostzijde van Weurt wordt de nieuwbouwwijk Roozenburg ontwikkeld. Als gevolg van de economische crisis is de woningverkoop van de 2^e fase gestagneerd. Om deze weer vlot te trekken stelt de ontwikkelaar voor om het nog te ontwikkelen programma te wijzigen.

Besluit om

1. In te stemmen met het gewijzigde programma voor het nog te realiseren deel van Roozenburg;
2. Daarbij het voorbehoud te maken dat de financiële consequenties van dit besluit worden gedragen door de ontwikkelaar.

Inleiding

In de nieuwbouwwijk Roozenburg (Weurt) zijn inmiddels 24 van de 41 woningen verkocht en gebouwd. Als gevolg van de economische crisis is de woningverkoop gestagneerd. Om deze weer vlot te trekken stelt de ontwikkelaar voor om het nog te ontwikkelen programma deels te wijzigen. In plaats van 4 vrijstaande en 6 geschakelde woningen wil hij 14 rijwoningen en 4 levensloopbestendige woningen realiseren.

Het bestemmingsplan voor Roozenburg is op 12 april 2011 door de Raad vastgesteld. Op 14 augustus 2012 heeft het College ingestemd met het verlenen van planologische medewerking aan de aanleg van een calamiteitenontsluiting voor de wijk Roozenburg en de bouw van 3 extra woningen in het duurdere segment. Voornoemde nieuwe wijzigingen kunnen worden meegenomen in de reeds voorziene bestemmingsplanherziening.

Voorgesteld wordt om mee te werken aan het verzoek het programma te wijzigen. Genoemde wijziging heeft overigens geen betrekking op de 3 extra woningen waarover eerder is besloten (BW12.00801).

Beoogd effect

Vlot trekken van de ontwikkeling van Roozenburg; bespoedigen afronding van het project.

Argumenten

- 1.1 *Meewerken aan het verzoek verkleint de kans op verdere vertraging van de realisatie van de wijk.*
Door in te spelen op de vraag naar goedkope - en starterswoningen kan de wijk eerder volledig worden uitontwikkeld. Dit is in het belang van de ontwikkelaar, maar ook van de gemeente (voltooiing van het reeds lopende project heeft de voorkeur boven laten voortduren van de huidige situatie).
- 1.2 *Het gewijzigde woonprogramma sluit aan bij de woonbehoefte voor Weurt.*
In de woonvisie is geconstateerd dat Weurt behoefte heeft aan woningen voor starters en senioren. Dit wordt onderschreven door een recente markttoets door de makelaar.
- 1.3 *De wijziging heeft geen invloed op de woningmarkt in de rest van de gemeente.*
Door het verlenen van medewerking aan voorliggend voorstel worden in de wijk Roozenburg meer woningen gebouwd in het lagere prijssegment (14+4). Daar staat tegenover dat er minder woningen worden gebouwd in het hogere segment (10) waardoor het aantal woningen in de wijk per saldo

toeneemt met 8. Betoogd zou kunnen worden dat daardoor elders in de gemeente minder ruimte is voor woningbouw. M.a.w. het verruimen van de mogelijkheden hier, zou leiden tot vermindering van de mogelijkheden elders. In bijgevoegde memo van de makelaar wordt aangegeven dat de woningverkoop in het starterssegment in 'concurrerende projecten' (ook) goed verkopen. De woningmarkt in Weurt is echter m.n. gericht op het huisvesten van de 'eigen' starters en de overloop vanuit Nijmegen. Dit laatste is in de verder van Nijmegen gelegen kernen veel minder aan de orde. In het algemeen is de vraag in de kleinere kernen in de gemeente hoofdzakelijk afkomstig is uit de kernen zelf en daardoor relatief autonoom te noemen is. Van onderlinge concurrentie zal daardoor in de praktijk nauwelijks sprake zijn. Dit blijkt ook uit de memo van de makelaar, die aangeeft ondanks de veronderstelde concurrentie vertrouwen te hebben in de afzet van nieuwe grondgebonden eengezinswoningen in het lagere segment. Voorgestelde wijziging van het programma in Roozenburg zal daardoor naar verwachting geen effect hebben op de mogelijkheden elders.

2.1 De wijziging kost de gemeente geen geld.

Recentelijk heeft het College ingestemd met het voorstel tot het aanleggen van een calamiteitenontsluiting en de bouw van drie extra woningen in het duurdere segment, na 2017 (BW12.00801). Hiervoor moet nog een overeenkomst en een nieuw bestemmingsplan voor Roozenburg worden opgesteld. De wijzigingen kunnen in één procedure (en overeenkomst) worden afgewikkeld. Uitgangspunt is dat alle voornoemde wijzigingen de gemeente geen geld kosten. Door de gemeente te maken kosten ten behoeve van deze wijziging zullen daarom worden geraamd en aan de ontwikkelaar worden doorbelast. Een en ander wordt vastgelegd in genoemde overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 De wijziging betekent dat wordt afgeweken van de vastgestelde woningbouwprogrammering.

De woningbouwprogrammering dient naar aanleiding van dit besluit te worden geactualiseerd.

Financiën

De gemeente gaat met de initiatiefnemer een overeenkomst aan, zoals genoemd in artikel 6.2.4 van het Bro. Op basis van deze overeenkomst wordt het plan economisch haalbaar geacht en is het verhalen van exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden verzekerd. Eventuele planschadekosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een aparte planschadeovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Door de gemeente te maken kosten worden doorbelast aan de ontwikkelaar.

Tijdspad

Na besluitvorming wordt met ontwikkelaar in overleg getreden over het moment van opstarten van de procedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter vaststelling aan B&W aangeboden, waarna het ter inzage wordt gelegd.

Communicatie

Het besluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de ontwikkelaar.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage

Situatietekening bestaande programma

Gevelaanzichten en situatietekening nieuwe woningen

Toelichting woningmarkt door makelaar

SITUATIETEKENING





gevelaanzicht A - A



gevelaanzicht B - B



situatie

Memo



Aan: OGM Th. van den Bosch.B.V.
Martin Scherpenborg
Anke Coopmans

Van: Hans Janssen Garantiemakelaars - Huub van Rumund

Datum: 7 september 2012

Betreft: Roozenburg Weurt.

Naar aanleiding van de stand van zaken betreffende de verkoop van de woningen in het plan Roozenburg te Weurt hebben wij meerdere gesprekken gevoerd over mogelijke herontwikkeling.

Tijdens deze gesprekken hebben wij ook uitvoerig gesproken over de problematiek m.b.t. de achterblijvende verkoop van de woningen in het hogere prijssegment. In grote lijnen zijn daarbij aan de orde gekomen:

- concurrentiepositie;
- prijsstelling;
- invloed ingevoerde en aanstaande wijzigingen financieringsvoorwaarden;
- mogelijkheden herontwikkeling

De voornaamste reden voor het achterblijven van de verkoop is gelegen in de grote vraaguitval naar koopwoningen in het algemeen en naar woningen in het hogere prijssegment in het bijzonder. Door de verder verslechterende economische ontwikkelingen in combinatie met de politieke en financiële onzekerheden is het consumentenvertrouwen verder afgenomen: deze ontwikkelingen hebben nu veelal ook directe financiële gevolgen voor grote groepen van woonconsumenten. Al met al is er nog geen aanleiding om in de nabije toekomst een positieve ontwikkeling in de woningmarkt te verwachten.

De vraag naar koopwoningen in het lagere prijssegment is op dit moment nog relatief positief in vergelijking tot de markt voor koopwoningen welke bedoeld zijn voor de 'doorstromers'. De 'doorstromers' en hun financiers hebben (veelal terecht) ernstige twijfel over de verkooptijd en verkoopopbrengst van hun huidige woning; ook worden overbruggingskredieten nagenoeg nimmer meer verstrekt. Deze ontwikkeling is niet van de laatste maanden en helaas ook niet slechts lokaal.

De woningen in het startersegment in het project Roozenburg zijn sinds de start verkoop in een goed tempo verkocht. Ook bij concurrerende projecten constateren wij een gelijk beeld. In Ewijk werden de woningen in het startersegment ook zeer goed verkocht; van de duurdere (opgeleverde) woningen zijn er nog enkelen te koop en enkele plandelen zijn teruggetrokken of vooralsnog niet op de markt gebracht.

In de regio zijn wij ook een soortgelijke ontwikkeling in de waalsprong: de projecten in het lagere prijssegment worden in een traag tempo verkocht; de projecten met duurdere woningen voor de 'doorstromers' blijven daarbij fors achter of worden weer ingetrokken wegens gebrek aan belangstelling.

Conclusie:

Wij hebben vertrouwen in de afzet van nieuwe grondgebonden eengezinswoningen in een prijssegment van € 160.000 - € 180.000 in het project Roozenburg,
Ook hebben wij vertrouwen in de verkoop van de nieuwe levensloopbestendige woningen in het plan door het relatief geringe aantal woningen hoewel we ook voor deze woningen afhankelijk zijn van de 'doorstromers' . De verkoop van deze woningen zal wel een langere periode vergen.

Graag zijn wij bereid e.e.a. nader mondeling toe te lichten en met een mogelijke belegger de geschetste constructie te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Hans Janssen Garantiemakelaars
Huub van Rumund