

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Herontwikkeling Roozenburg, Weurt	Raadsvergadering	: 21 januari 2014
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	:
Registratienummer	: BW13.01421	Datum	: 7 januari 2014
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Gijsbert Voerman	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 3 december 2013
Publicatiedatum	: 4 december 2013	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 11 woningen op de locatie Roozenburg mogelijk. Gebleken is dat het woningtype uit het nu geldende bestemmingsplan niet meer aansluit aan de marktvraag. Er bestaat meer behoefte aan rijwoningen en aan woningen op vrije kavels. In het stedenbouwkundig ontwerp van voorliggend plan zijn aan de zuid- en noordrand de dubbele woningen vervangen door rijwoningen. In de noordwesthoek zijn bungalows opgenomen en ten zuiden is een uitbreiding met 3 vrije kavels voorzien.

Besluit om

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Roozenburg, Weurt met digitale bestandsnaam NL.IMRO.0209.BPherzroozenburg-dfva, met bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In Weurt is de locatie Roozenburg in ontwikkeling. Voor deze locatie is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld gebaseerd op een stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan dat ruimte biedt voor realisatie van 41 grondgebonden woningen, groen en ontsluitingsmogelijkheden. Voor de flexibiliteit is in dat bestemmingsplan ook de mogelijkheid opgenomen om in het midden van het plangebied in plaats van rijwoningen appartementen te realiseren, waarmee het totaal aantal woningen 43 bedraagt. Inmiddels blijkt dat het gedachte woningtype niet meer aansluit bij de huidige marktvraag. Er is meer behoefte aan rijwoningen en aan woningen op vrije kavels. Om deze reden is het stedenbouwkundig ontwerp voor voorliggend plan aangepast, in die zin dat aan de zuid- en noordrand de dubbele woningen zijn vervangen door rijwoningen, bungalows in de noordwesthoek zijn opgenomen en ten zuiden uitbreiding plaatsvindt door realisatie van 3 vrije kavels. In totaal gaat het om 11 extra woningen. Omdat de geldende bestemmingsplannen deze ontwikkeling niet mogelijk maakt, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Roozenburg, Weurt' heeft vanaf 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen binnen gekomen. In de Zienswijzennota zijn deze verwoord en van een reactie voorzien. De Zienswijzennota hoort bij het vast te stellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Roozenburg, Weurt'.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben ervoor gezorgd dat paragraaf 3.2.2 en 3.2.4 over de milieuhygiënische haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling nader is onderbouwd.

Verder zijn de volgende ambtshalve wijzigingen 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.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Roozenburg, Weurt'

Argumenten

1. De ontwikkeling is gewenst en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Voor Roozenburg geldt al een onherroepelijke woonbestemming. Een deel van de wijk is ook al gerealiseerd. Voorliggend plan wijzigt het woningtype, waardoor er binnen het bestaande plangebied meer woningen gebouwd kunnen worden. Ook worden drie vrije kavels toegevoegd. In verband met geluid is (net als indertijd bij het nu geldende bestemmingsplan) een separaat voorstel aan het college gedaan voor het verlenen van een hogere grenswaarden.

De recent gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kanaalhavens in Nijmegen, waartegen onze gemeente in beroep is gegaan, heeft niet tot gevolg dat het geluidsniveau van het bedrijventerrein op haar omgeving mag toenemen. De bedrijfsvoering van de daar zittende bedrijven is reeds en moet in nieuwe situaties zijn afgestemd op deze woningbouwlocatie en de al dichterbij gelegen woningen aan bijvoorbeeld de Westkanaaldijk. Het aspect geluid vormt daarom geen beperking voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

De provincie Gelderland heeft in de fase van zienswijzen geen reactie op het ontwerp van het bestemmingsplan gegeven.

De ambtshalve aanpassingen hangen samen met (voortschrijdend inzicht lopende) de procedure en hebben geen invloed gehad op het plan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Ontwikkelaar en gemeente hebben op 6 november 2013 een grondexploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gegarandeerd.

Tijdspad

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Hierna kan een omgevingsvergunning voor de woningen worden verleend.

Communicatie

Zie 'Tijdspad'

Evaluatie

n.v.t.

Bijlage

1. Toelichting at13002971
2. Regels at13002970
3. Kaart at13002972
4. Responsnota at13002968
5. Memo n.a.v. de commissie Ruimte INT14.0027
6. Routingformulier at13002969

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

drs. C.F. van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van 21 januari 2014.

De griffier,



de voorzitter,



