



**Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Rozenburg Weurt'
d.d. 4 maart 2011**

Procedure

Op 28 juli 2010 hebben Burgemeester en wethouders van Beuningen ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening bekend gemaakt dat zij het bestemmingsplan 'Rozenburg, Weurt' voorbereiden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 juli 2010 gedurende 6 weken, dus tot en met 8 september 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op 23 juli 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg (art 3.1.1 Bro) toegestuurd aan het waterschap en de gemeente Nijmegen. Zowel de gemeente Nijmegen als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. Daarnaast zijn er enkele ambthalfwijzigingen doorgevoerd.

Vervolgens is er een ontwerp-bestemmingplan opgesteld. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 4 Zienswijzen ontvangen. In deze nota worden deze zienswijzen beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven enkele wijzigingen aan te brengen op het bestemmingsplan. Het betreft:

- Aanpassen toelichting dat structuurvisie Weurt geen vastgesteld beleid is
- Schrappen Artikel 12 uit regels
- Opnemen van een dubbelbestemming archeologie in regels en op plankaart

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reacties zienswijzen

De ingebrachte reacties worden hieronder puntsgewijs samengevat en beantwoord.

Vitens Gelderland, J.B. ten Brinke, Meander 1101, 6825 MJ, Arnhem (ontvangen 31 december 2010, IN10.06235)

1. *Vitens attendeert de gemeente erop dat binnen het plangebied drinkwaterleidingen aanwezig zijn. Verzocht wordt de stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, of waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien de stroken verlegd, aangepast of bemanteld moeten worden, komen de hieruit voortvloeiende kosten voor rekening van de gemeente zoals is bepaald in de drinkwaterleveringsovereenkomst.*

De reactie van Vitens wordt voor kennisgeving aangenomen. Indien er wijzigingen in de drinkwaterleiding zijn voorzien, dan worden de kosten gedragen door de ontwikkelaar.


(ontvangen 26 januari 2011, IN11.00406)

1. *Geconcludeerd wordt dat de structuurvisie Weurt nooit is vastgesteld door de gemeenteraad en dat deze dus niet van toepassing is voor de verdere doorontwikkeling van het gebied rondom Rozenburg.*

In 2007 heeft de klankbordgroep Weurt haar eindadvies in de vorm van de concept-structuurvisie Weurt aangeboden aan de gemeenteraad. De raad heeft destijds kennis genomen van deze visie, maar deze niet vastgesteld. Momenteel werkt de gemeente samen met de klankbordgroep aan de afronding van deze visie. De visie voor Weurt wordt uiteindelijk meegenomen in de Gemeentebrede Structuurvisie, welke naar verwachting eind dit jaar gereed zal zijn. De conclusie dat de concept-structuurvisie Weurt niet van toepassing is voor de verdere

doorontwikkeling van het gebied rondom Roozenburg is dus juist. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

- 2. De verkeersafwikkeling van het plan Roozenburg Weurt zal de komende jaren via 1 ontsluitingsweg vlak langs het perceel aan de Pastoor van der Marckstraat 52 plaatsvinden. Verzocht wordt een extra ontsluitingsweg aan te leggen. Hiermee kan ook de bereikbaarheid van de wijk in geval van calamiteiten worden gewaarborgd. Een andere optie is aanpassingen te plegen aan de woning en de tuin aan de Pastoor van der Marckstraat 52, zodanig dat toename van geluids- en milieubelasting wordt voorkomen.*

De brandweer heeft advies uitgebracht op het plan Roozenburg. De bereikbaarheid van plan Roozenburg voldoet momenteel niet aan de normen die het NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid stelt. Dit plan heeft maar één toegangsweg. De normen van het NVBR geven aan dat een doodlopende straat met vertakkingen, zoals het plan Roozenburg, niet mogelijk is. Daarom is de realisatie van een tweede toegangsweg noodzakelijk. Op korte termijn zal een tweede ontsluitingsweg bij het plan Roozenburg gerealiseerd worden. Hiervoor dienen nog afspraken met grondeigenaren te worden gemaakt. Dit wordt op korte termijn in gang gezet. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten kan, vooruitlopend op de aanleg van deze ontsluitingsweg, tijdelijk worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van der Marckstraat.

Overigens is bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Een tweede ontsluitingsweg kan dan in dit nieuwe woongebied worden opgenomen. Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt is het niet waarschijnlijk dat er op korte of middellange termijn woningbouw rondom het plan Roozenburg Weurt gepland wordt.

Met betrekking tot de toename van de geluids- en milieubelasting wordt opgemerkt dat de normen ter plaatse van de woning aan de Pastoor van der Marckstraat 52 als gevolg van de bouw van Roozenburg niet worden overschreden. De ontwikkelaar en de eigenaren van het perceel nummer 52 bespreken momenteel eventuele maatregelen om toename van hinder zoveel mogelijk te voorkomen.

- 3. Het bouwverkeer maakt gebruik van de ontsluitingsweg naast het perceel aan de Pastoor van der Marckstraat 52. Verzocht wordt om een bouwkundige inspectie voor de woning uit te voeren voor en na de bouwperiode.*

Er zal door de ontwikkelaar een bouwkundige inspectie voor en na de bouwperiode worden verricht om eventuele schade door bouwverkeer en -werkzaamheden vast te leggen.

- 4. Voor het huis van Pastoor van der Marckstraat ligt een verlaagd trottoir en een deel van de tuin. Om te voorkomen dat er in de toekomst geparkeerd gaat worden, wordt verzocht het trottoir op normaal niveau te brengen en het parkeerverbodsbord bij nummer 50a te verplaatsen tot aan de ontsluitingsweg.*

Ter plaatse is bekeken of de trottoirband kan worden opgehoogd. Dit is mogelijk. De ontwikkelaar zal ervoor zorgdragen dat na de bouwwerkzaamheden het trottoir en het gedeelte van de tuin (tot aan het muurtje) wordt opgehoogd. De inritten bij nummers 52 en 50 A blijven overigens verlaagd.

Er is vanuit de gemeente geen bezwaar om het parkeerverbodsbord te verplaatsen. Deze actie wordt in gang gezet.

5. *Onduidelijk is welke hoogte van erfafscheidingen er gelden langs de ontsluitingsweg richting Roozenburg. Verzocht wordt dat rondom het perceel Pastoor van der Marckstraat 52 een erfafscheiding mag worden geplaatst van 2 m hoog.*

Rondom het perceel Pastoor van der Marckstraat 52 mag op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Weurt (2006) achter de achtergevel (achtertuin) een erfafscheiding van 2 meter hoog worden geplaatst. Tot aan de achtergevel mag de erfafscheiding niet hoger dan 1 meter zijn.

Hartman Consultancy, mw. mr. J.H. Hartman, Postbus 54 5320 AB, Hedel (ingekomen 25 januari 2011, IN11.00384)

zienswijze ingediend namens [REDACTED], tevens eigenaar van perceel [REDACTED].

Algemene opmerkingen

1. *Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er een woningbehoefteonderzoek is gedaan. Ook blijkt niet uit de stukken wat de provinciale visie op het plan is.*

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plan Roozenburg is dat 50% van de te bouwen woningen in de betaalbare sector gerealiseerd worden (betaalbaar zijn woningen tot €172.000,- v.o.n. volgens afspraken gemaakt met de Stadsregio). Het plan Roozenburg voldoet aan dit uitgangspunt. Er worden 20 betaalbare koopwoningen gebouwd voor starters en huishoudens die geen aanspraak meer kunnen maken op een sociale huurwoning.

In de zomer van 2010 heeft bovendien een woningmarktonderzoek plaatsgevonden en de uitkomst van dit onderzoek gaf geen aanleiding dit percentage bij te stellen. Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen in Weurt.

Natuurwaarden

2. *Uit de quickscan Flora en Fauna uit 2008 blijkt niet of de ligging van de uiterwaarden van invloed is op het plan.*

Omdat het plangebied vrij dichtbij het Natura 2000-gebied 068 "uiterwaarden Waal" ligt, is door bureau SAB een voortoets uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op het Natura 2000-gebied inzichtelijk worden gemaakt (Voortoets Roozenburg, Weurt, 16 oktober 2009). Hieruit blijkt dat door de beoogde ontwikkeling in het plangebied mogelijk negatieve effecten optreden, maar deze zijn zeker niet significant. Het betreft verstoring door geluid en licht en optische verstoring. Verstoring door geluid kan voorkomen worden door het weren van gemotoriseerd verkeer van de Waalbanddijk. Door het nemen van maatregelen is verstoring van licht te voorkomen. Een geringe toename van de optische verstoring is niet uit te sluiten. De in het onderzoek genoemde verstoringen worden acceptabel geacht en sluiten de bouw van woningen op de locatie Roozenburg niet uit. Het vooronderzoek is in het bijlagenboek van het bestemmingsplan opgenomen.

3. *In 2008 is de bedrijvigheid op het terrein verdwenen. Het onderzoek Flora en Fauna dateert van 2008. Waarom is niet een recenter onderzoek uitgevoerd?*

Het rapport Quikscan planlocatie Roozenburg Weurt (De groene Ruimte, 26 februari 2009) heeft betrekking op het plangebied, zoals aangetroffen op 21 oktober 2008. Het rapport is voldoende recent voor de ontwikkelingen op dit perceel.

4. *De stelling in de Quicksan dat er sporen van de steenmarter zijn gevonden, betekent niet dat deze diersoort daadwerkelijk aanwezig is.*

Uit de Quicksan blijkt dat er buiten het plangebied verblijfplaatsen van naar alle waarschijnlijkheid de Steenmarter en de Groene Specht aanwezig zijn. Indien het schuurtje ten zuiden van het plangebied gehandhaafd blijft, zal de Steenmarter niet worden verstoord. Bij handhaving van het westelijk gelegen bosje en een min of meer normale uitvoering van de herinrichting van het plangebied zal naar verwachting geen verstoring optreden van de Groene Specht.

Deze conclusie wil niet zeggen dat beide soorten aanwezig zijn, maar dat er nader onderzoek uitgevoerd moet worden als er ingrepen (afbreken schuur of verwijderen bosje) plaatsvinden.

5. *In hoeverre is rekening gehouden met de gevolgen voor de natuur, gezien de maximale bebouwingshoogte van de woningen en appartementen?*

De gevolgen voor de natuur zijn in beeld gebracht in de onderzoeken Quicksan planlocatie Roozenburg Weurt (De groene Ruimte, 26 februari 2009) en Voortoets Roozenburg, Weurt (SAB, 16 oktober 2009). De conclusies van deze onderzoeken zijn vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan Roozenburg Weurt. De onderzoeken zelf zijn opgenomen in het bijlagenboek behorende bij het bestemmingsplan.

6. *In hoeverre is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het streekplan Gelderland 2005? Uit de voortoets Weurt blijkt dat er wel degelijk negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van de waaluitwaarden.*

Zie beantwoording onder 1.

7. *Ligt het plangebied in de buurt van een waardevol landschap?*

Het plangebied ligt niet in de buurt van een waardevol landschap zoals door de provincie Gelderland is opgenomen in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen (2006).

8. *Gezien de punten 2 t/m 7 wordt verzocht de natuurwaarden in dit gebied nader te onderzoeken, waarbij tevens onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van de huidige en toekomstige woningbouw op de omliggende natuurwaarden alsmede het bestaande Natura 2000 gebied.*

Uit de beantwoording van de punten 2 t/m 7 blijkt dat de natuurwaarden en de nabijheid van het Natura 2000 gebied voldoende onderzocht zijn. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zijn mogelijk negatieve effecten te verwachten, maar deze zijn zeker niet significant. De mogelijke verstoringen worden acceptabel geacht en sluiten de bouw van woningen op de locatie Roozenburg niet uit.

Archeologie en cultuurhistorie

9. *Uit het bestemmingsplan blijkt niet of en zo ja hoe de in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden beschermd. Ook blijkt niet of er getoetst aan het Streekplan 2005, met name de paragraaf archeologie en de IKAW kaart zijn niet getoetst. Er heeft reeds een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden, welke niet in de toelichting is opgenomen. Dit klemmt omdat op 30 december 2010 een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen voor het plan Roozenburg is ingediend.*

Naar aanleiding van het inventariserend veldonderzoek (Synthegra Archeologie b.v., 15 november 2005) is onlangs gestart met het proefsleuvenonderzoek. Omdat de resultaten hiervan nog niet bekend zijn is in het vast te stellen bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen, om eventuele archeologische waarden te beschermen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

10. *Op pagina 33 van de toelichting is opgenomen dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn aangetroffen die relevant zijn voor dit plan. Aan de grens van het plangebied bevindt zich een monumentaal huis.*

Op het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aangetroffen die van invloed zijn op dit plan. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin rekening is gehouden met de inpassing van het plan in de omgeving. Hierbij is ook rekening gehouden met de aanwezigheid van de betreffende woning.

Ontsluiting

11. *Met name aan de zuidzijde lijkt de weg te smal om aan de zijkanten te parkeren.*

De breedte van de wegen is gebaseerd op een gangbaar profiel in de gemeente. De verkeersstructuur van het plan is zo opgezet dat men rond kan rijden. Keren op de weg is niet noodzakelijk en ook niet onmogelijk. Er zijn voldoende parkeerhavens aanwezig, waardoor het niet helemaal volstaat met auto's.

12. *De ontsluitingsweg vanaf de Pastoor van der Marckstraat voldoet niet aan de eisen die o.a. hulpdiensten stellen aan de ontsluiting van woonwijken. Waarom is gekozen voor 1 ontsluitingsweg?*

De brandweer heeft advies uitgebracht op het plan Roozenburg. De bereikbaarheid van plan Roozenburg voldoet momenteel niet aan de normen die het NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding) in de handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid stelt. Dit plan heeft maar één toegangsweg. De normen van het NVBR geven aan dat een doodlopende straat met vertakkingen, zoals het plan Roozenburg, niet mogelijk is. Daarom is de realisatie van een tweede toegangsweg noodzakelijk. Op korte termijn zal een tweede ontsluitingsweg bij het plan Roozenburg gerealiseerd worden. Hiervoor dienen nog afspraken met grondeigenaren te worden gemaakt. Dit wordt op korte termijn in gang gezet. Voor de bereikbaarheid van hulpdiensten kan, vooruitlopend op de aanleg van deze ontsluitingsweg, tijdelijk worden volstaan met een zo breed als mogelijke toegangsweg vanaf de Pastoor van de Marckstraat.

Overigens is bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Een tweede ontsluitingsweg kan dan in dit nieuwe woongebied worden aangelegd. Vanwege de economische crisis en de stagnatie op de woningmarkt is het niet waarschijnlijk dat er op korte of middellange termijn woningbouw rondom het plan Roozenburg Weurt gepland wordt.

Structuurvisie en beeldkwaliteitplan

13. *De structuurvisie Weurt is geen vastgesteld beleid.*

In 2007 heeft de klankbordgroep Weurt haar eindadvies in de vorm van de concept-structuurvisie Weurt aangeboden aan de gemeenteraad. De raad heeft destijds kennis genomen van deze visie, maar deze niet vastgesteld. Momenteel werkt de gemeente samen met de klankbordgroep aan de afronding van deze visie. De visie voor Weurt wordt uiteindelijk

meegenomen in de Gemeentebrede Structuurvisie, welke naar verwachting eind 2011 gereed zal zijn. De structuurvisie is dus nog geen vastgesteld beleid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

14. *Het is onduidelijk wat de stedenbouwkundige meerwaarde is van een groen hof en een waterberging in het plan? In het bestemmingsplan is bovendien opgenomen dat het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid biedt om in het centrum van het plan nog extra appartementen te realiseren.*

In het kader van de waterhuishouding wordt in het plangebied compenserende waterberging gerealiseerd in de vorm van een droogvallende retentievoorziening. In het midden van het plangebied is hiervoor ruimte opgenomen.

Met betrekking tot het woningbouwprogramma: In het bestemmingsplan worden maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit:

- 22 rijwoningen (of 12 rijwoningen en 12 appartementen)
- 5 vrijstaande woningen
- 14 twee-onder-één-kapwoningen

Het is binnen dit programma dus mogelijk om in plaats van 22 rijwoningen 12 rijwoningen en 12 appartementen te plaatsen. Er zijn echter geen mogelijkheden om bovenop dit programma nog extra appartementen te realiseren.

Regels

15. *Wat is de waarde van de regels 'groen' en 'verkeer en verblijf'? Binnen deze bestemmingen kan worden geparkeerd. Bovendien kunnen vraagtekens worden gezet bij de gehanteerde parkeernorm.*

Binnen de regels 'groen' en 'verkeer en verblijf' is naast de aanleg van respectievelijk groenvoorzieningen en wegen en straten de realisatie van parkeerplaatsen mogelijk. Voor de parkeernorm is gebruik gemaakt van algemene cijfers uit het CROW. De gehanteerde parkeernorm is gebaseerd op het te realiseren woningbouwprogramma.

16. *Waarom is artikel 11 van de regels opgenomen? Hieruit kan geconcludeerd worden dat de begrenzing niet hard is.*

Artikel 11 uit de regels betreft de algemene wijzigingsregels. Het betreft de mogelijkheid voor het aanbrengen van geringe veranderingen van bestemmingsgrenzen. Indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van het plan, kan van deze regels gebruik gemaakt worden. Hiervoor dient overigens eerst nog een aparte procedure te worden doorlopen.

17. *Waarom is met betrekking tot artikel 12 van de regels geen aansluiting gezocht bij de termijnen in de Awb?*

Artikel 12 heeft betrekking op de procedure voor het stellen van nadere eisen. Aangezien deze niet voorkomen in de regels, kan dit artikel geschrapt worden. De regels zullen hierop worden aangepast.

zienswijze ingediend namens [REDACTED] tevens
eigenaar van perceel [REDACTED].

De zienswijze komt bijna geheel overeen met de zienswijze welke is ingekomen op 25 januari 2011, IN11.00384. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze zienswijze.

In de zienswijze worden de volgende nieuwe punten aangevoerd:

1. *Waarom is er geen exploitatieplan opgesteld en hoe is het verhaal van de exploitatiekosten verzekerd?*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in bepaalde gevallen verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval zal de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van de exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar van het plan Roozenburg Weurt is een overeenkomst gesloten, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet meer nodig is.

2. *Het aantal woningen uit de voortoets en het bestemmingsplan komen niet met elkaar overeen. In de voortoets worden 31 grondgebonden en 12 appartementen genoemd. In het bestemmingsplan gaat het over 22 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 14 twee-onder-één kapwoningen. Bovendien worden er in de toelichting nog 23 extra appartementen genoemd.*

In eerste instantie is het plan ingestoken op de bouw van het plan met 12 appartementen en 31 grondgebonden woningen. Om beter aan de woningbehoefte te voldoen is het plan gewijzigd. In het bestemmingsplan worden maximaal 43 woningen mogelijk gemaakt, bestaande uit:

- 22 rijwoningen (of 12 rijwoningen en 12 appartementen)
- 5 vrijstaande woningen
- 14 twee-onder-één-kapwoningen

Het is binnen dit programma dus nog mogelijk om in plaats van 22 rijwoningen 12 rijwoningen en 12 appartementen te plaatsen. Er zijn echter geen mogelijkheden om bovenop dit programma nog extra appartementen te realiseren.

In de voortoets wordt (volgens het eerdere programma) uitgegaan van 31 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Dit heeft overigens geen invloed op de uitkomsten van de voortoets.

3. *De toelichting en het beeldkwaliteitsplan zijn strijdig met elkaar. Onder het kopje "visie" en de bijbehorende kaart zijn in het beeldkwaliteitplan 2 rode pijlen zichtbaar die naar het zuiden wijzen.*

Bij de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het plan Roozenburg. Het nieuw te ontwikkelen gebied zou kunnen aansluiten op het plan Roozenburg via deze wegen (rode pijlen). Dit sluit aan op de concept-structuurvisie Weurt, welke echter nooit is vastgesteld. Momenteel wordt samen met de klankbordgroep Weurt gewerkt aan de afronding van de visie voor Weurt, waarin de keuze om woningbouw ten zuiden van Roozenburg wordt heroverwogen.

4. *Waarom zijn voor de onderzoeken ten aanzien van industrie- en wegverkeerslawaai geen recentere onderzoeken uitgevoerd? De onderzoeken dateren uit 2005 en 2009. En waarom kiest de gemeente voor een ontheffing in plaats van voor andere mogelijkheden.*

In 2009 is akoestische onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (DGMR, 23 september 2009). Voor het industrielawaai ten gevolge van Nijmegen-West/Weurt is in 2005 een onderzoek verricht (Gemeente Nijmegen, 4 augustus 2009). Deze gegevens zijn representatief voor deze situatie.

Andere maatregelen zouden maatregelen zijn bij de bron, zoals het aanbrengen van geluidschermen of geluidreducerend wegdektype op de van Heemstraweg. Deze maatregelen zijn erg duur en staan niet in verhouding met de relatief geringe overschrijden. Daarnaast past het aanvragen van een ontheffing binnen het beleid van de gemeente.