



VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rooswinkel

Zaaknummer: 95367-2023

Datum: 19 maart 2023

Voorstel

U wordt voorgesteld het bestemmingsplan Rooswinkel ongewijzigd vast te stellen, en geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en samenvatting

Peelstaete 6 B.V. (hierna ook: initiatiefnemer) is van plan om de bedrijfslocatie Rooswinkel, gelegen aan de Prins Bernhardstraat in Roermond, te herontwikkelen tot woonlocatie. Met het planvoornemen worden 90 woningen gerealiseerd, bestaande uit 32 grondgebonden woningen en 58 appartementen verdeeld over 3 appartementencomplexen. Het (industrieel) gemeentelijk monument binnen het plangebied, in de vorm van de voormalig Campinafabriek en kantoren (gebouwd na 1945) aan de straatzijde van de Prins Bernhardstraat, wordt behouden in de vorm van een appartementencomplex. Op het terrein zal ook toekomstig openbaar gebied (infrastructuur en groenvoorzieningen) worden ingericht.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden herzien. Hiertoe is door initiatiefnemer een bestemmingsplan ingediend, het bestemmingsplan 'Rooswinkel'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De commissie ruimte is op 8 december 2023 door de portefeuillehouder over de start van de procedure geïnformeerd. Het is nu aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De portefeuillehouder heeft in de commissie Ruimte van 13 maart 2024 gemeld dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voorliggend voorstel wordt daarom conform geëigende procedure als hamerstuk aan de Raad aangeboden.

Toelichting

Planbeschrijving

Zoals aangegeven in de inleiding, bestaat het plan uit het herontwikkelen van de bedrijfslocatie van Rooswinkel naar woningbouw. De locatie ligt aan de Prins Bernhardstraat, tussen het historische IJzeren Rijn tracé en de achtertuinen van de woningen aan de Koninginnelaan.

Met het planvoornemen worden 90 woningen gerealiseerd, bestaande uit 32 grondgebonden woningen en 58 appartementen verdeeld over 3 appartementencomplexen. Het (industrieel) gemeentelijk monument binnen het plangebied, in de vorm van de voormalig Kampinafabriek met kantoren (gebouwd voor 1945) aan de straatzijde van de Prins Bernhardstraat, wordt behouden in de vorm van een appartementencomplex. Op het terrein wordt daarnaast openbare ruimte ingericht zodat het gebied ontsloten kan worden via de Prins Bernhardstraat en er voldoende

parkeergelegenheid is. In het plan is ook rekening gehouden met een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het achter gelegen bedrijfspand tot woningbouw. Er is in het stedenbouwkundig ontwerp ruimte gelaten voor een doorsteek richting de Burgemeester Beerenbroekstraat en een aansluiting op het tracé van de 'IJzeren Rijn'. In onderstaande afbeelding is de stedenbouwkundige invulling van het gebied opgenomen.



ROOSWINKEL BOUWPLAN

De bestaande bedrijfslocatie is verouderd en wordt steeds meer omsloten door woningbouw. Zo is aan de overzijde reeds Area M ontwikkeld en ook voor de schuin tegenover gelegen Eiermijn is er een onherroepelijk bestemmingsplan voor de realisatie van woningbouw. Het gebied transformeert daarmee langzaam van een gebied met gemengde functies (wonen en bedrijvigheid) naar een woongebied. De herontwikkeling van de Rooswinkellocatie past in deze trend.

(Ruimtelijke) Afweging

Ruimtelijk / Stedenbouwkundig

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde ontwikkeling passend binnen de bestaande functionele structuur van de omgeving: binnen een woongebied wordt een bestaand verouderd bedrijfsgebouw grotendeels gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Het gemeentelijk monument gelegen aan de Prins Bernhardstraat blijft behouden en wordt getransformeerd tot woningbouw. Op het terrein is naast de woningbouw voldoende ruimte voor een goede ontsluiting, parkeren en groenvoorzieningen. Ook is reeds rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het achtergelegen terrein aan de Burgemeester Beerenbroekstraat en een mogelijke recreatieve route op de 'IJzeren Rijn'.

Woonprogramma

Met de herontwikkeling worden zoals eerder aangegeven 90 woningen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in 58 appartementen en 32 grondgebonden nul-tredewoningen. Oorspronkelijk was ook voorzien in een beperkt aantal sociale huurwoningen (ca. 10%). Dat is niet langer het geval. Wel kent een plan een zeer groot aandeel betaalbare koopwoningen: Van de 58 appartementen zijn er 52 die in de categorie betaalbare koop worden gerealiseerd. Van de 32 nul-tredewoningen worden er 29 gerealiseerd in de betaalbare koop. In totaal vallen 81 van de 90 woningen in de betaalbare categorie.

De levensloopbestendige woningen sluiten aan bij de behoefte aan (grondgebonden) 0-tredewoningen. In het segment grondgebonden 0-tredewoningen is nog steeds sprake van een tekort op basis van het woningmarktonderzoek dat de onderlegger is voor de regionale afspraken over woningbouw in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025. Volgens de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar een aandeel van 2/3 betaalbare woningen. In het voorliggende plan is het voorziene aandeel betaalbaar 90%.

Voor wat betreft het ontbreken van sociale huurwoningen kan nog het volgende worden opgemerkt. Het plan heeft een lange aanlooperperiode gehad. De eerste contacten over voorliggende woningbouwontwikkeling dateren van november 2019. Daarna is over diverse varianten gesproken. In 2021 is het plan van ca 60 naar 90 woningen gegaan. Omdat in dezelfde periode is geconstateerd dat de woningbehoefte hoger is en daarmee ook het sociale segment aanvulling behoeft heeft uw college in januari 2021 besloten dat bij grotere projecten een sociaal aandeel moet worden opgenomen, afhankelijk van de grootte en andere omstandigheden. Dit is onder andere opgenomen in de raadsinformatiebrief van 3 februari 2021 inzake aanvullende woningbouwplannen. Daarop is opnieuw (uitgebreid) gesproken met de ontwikkelaar. In het huidige plan is de maximaal haalbare mix van woningtypologieën opgenomen. Initiatiefnemer is overigens nog met een corporatie in overleg over het mogelijk als sociale huurwoning realiseren van een aantal appartementen van het plan.

Bodem

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfslocatie. Op het terrein zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, waarbij één minerale olieverontreiniging is aangetroffen. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Er is dus ook geen sprake van een saneringsnoodzaak op grond van de Wet bodembescherming. Uit voorzorg zal de verontreiniging bij het bouwrijp maken wel worden gesaneerd.

Waar in verband met de huidige bebouwing nog geen bodemonderzoek uitgevoerd heeft kunnen worden, wordt dit na het bouwrijp maken eveneens onderzocht. Op basis van historische gegevens worden hier geen ernstige verontreinigingen meer verwacht.

Ecologie en soortenbescherming

Voor wat betreft gebieds- en soortenbescherming geldt dat alle relevante onderzoeken in het kader van de Wet natuurbescherming zijn uitgevoerd. Uit stikstofonderzoek blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden, en er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Uit soortgericht onderzoek blijkt dat als gevolg van de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de kerkuil een ontheffing moet worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. De initiatiefnemer heeft hier reeds de eerste stappen in gezet en het is aan hem om dit verder op te pakken.

Overige kaders en randvoorwaarden

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er verder geen bijzondere aandachtspunten voor de uitvoering van het plan. Het plan past binnen de overige relevante kaders en (milieukundige) randvoorwaarden. Dit is onderbouwd in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2 bij dit voorstel).

Omgevingsdialoog, ontwerpbestemmingsplan en resultaat zienswijzenprocedure

Initiatiefnemer heeft zorg gedragen voor de communicatie en omgevingsdialoog met de omgeving. Hiertoe heeft zij een tweetal inloopavonden georganiseerd op 2 augustus 2022 en 3 oktober 2022. De reacties gedurende deze inloopavonden zijn overwegend positief ten opzichte van de planvorming. De grootste geuite zorg heeft betrekking op de privacy van omliggende bewoners in hun tuin. Initiatiefnemer wil dit ondervangen door de balkons dusdanig te positioneren dat deze niet gericht zijn op de achtertuinen van bewoners. Een uitgebreid verslag met alle vragen en antwoorden van de inloopavonden is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd is door de initiatiefnemer op 28 november 2023 een inloopavond georganiseerd om de omgeving te informeren over de start van de procedure en de plannen nogmaals toe te lichten.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 12 december 2023 in het Elektronisch Gemeentebblad.

Er is geen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Grondexploitatieovereenkomst en exploitatieplan

Het is een wettelijke verplichting op grond van artikel 6.12 jo. 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening om de kosten die tot de grondexploitatie behoren te verhalen. Omdat sprake is van de bouw van één of meer woningen dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal, de fasering en de locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Op 5 december 2023 heeft ons college besloten een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer over het bouwplan. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd en kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Procedure

Omdat er geen zienswijze is ingediend, wordt dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan als hamerstuk aan de raad aangeboden, zoals ook beschreven in de commissie-informatiebrief van 5 december 2023.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeentebblad. Hierin wordt aangekondigd dat het plan weer gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Historie

- Op 15 maart 2022 heeft ons college besloten een intentieovereenkomst aan te gaan met Peelstate Vastgoed en Ontwikkeling B.V. om afspraken vast te leggen over de verdere herontwikkeling van Rooswinkel;
- Op 2 augustus 2022 en 3 oktober 2022 hebben twee inloopavonden plaatsgevonden om de plannen toe te lichten aan de omgeving.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage gelegen.
- Op 5 december 2023 heeft wethouder Franssen de commissie ruimte over de start van de procedure geïnformeerd.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

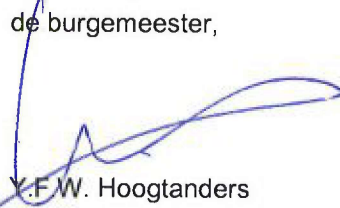
Burgemeester en wethouders van Roermond,

de secretaris,



J. van Putten

de burgemeester,



Y.F.W. Hoogtanders

Bijlagen:

- Bijlage 1 - concept raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan Rooswinkel
- Bijlage 2 - toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Rooswinkel
- Bijlage 3 - verbeelding ontwerpbestemmingsplan Rooswinkel
- Bijlage 4 - bijlagen bij de plantoelichting
- Bijlage 5 - commissie-informatiebrief d.d. 5 december 2023