gemeente **Roermond**

uw nummer

uw datum

Aan
de leden van de commissie Ruimte

ons nummer	95367-2023
onze datum	8 december 2023
verzonden	08 DEC 2023
inlichtingen bij	K. Tielen
cluster	Vergunning Toezicht en Handhaving
doorkiesnr.	0475 - 359 470

bijlage(n)
betreffende commissie-informatiebrief ontwerpbestemmingsplan Rooswinkel

Geachte leden,

Bij de gemeente Roermond is een plan ingediend om ter plaatse van de oude Rooswinkellocatie aan de Prins Bernhardlaan te Roermond een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen, bestaande uit 90 woningen.

Met deze commissie-informatiebrief wil ik u informeren dat de bestemmingsplanprocedure, die voor de uitvoering van dit project noodzakelijk is, is gestart. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van woensdag 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2024 ter inzage.

Planbeschrijving
Het plan bestaat 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 levensloopbestendige 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), 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.

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.

In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen.



Ontwerpbestemmingsplan

De realisatie van het plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend door voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bestemmingsplan laten opstellen, het bestemmingsplan 'Rooswinkel'.

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 woongebouw. 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. Deze woningen worden in verschillende categorieën en in zowel de koop- als huursector gerealiseerd. De exacte verdeling is op dit moment niet bekend en mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de woningmarkt. Wel is initiatiefnemer aan het kijken naar een samenwerking met een woningcorporatie voor de ontwikkeling van een deel van het plangebied.

In de anterieure grondexploitatieovereenkomst is in ieder geval het volgende afgesproken ten aanzien van het woonprogramma:

Uitgiftecategorie	**Aantal**
Appartement met lift (in bestaand gebouw)	6
Appartement met lift (nieuwbouw) waarvan minimaal 10% sociale huur	52
Woningen grondgebonden	32
Totaal:	**90**

Volgens de laatst bij ons bekende gegevens vallen 79 van de 90 woningen in de categorie betaalbaar. Dat is een percentage van 87%. Het aandeel sociale huur in het plan is in vergelijking met andere recente woningbouwplannen relatief laag. Het plan heeft namelijk een lange aanloopperiode gehad. De eerste gesprekken over een mogelijke ontwikkeling op dit terrein vonden reeds in 2015 plaats. 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 het 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. Op basis daarvan zijn alsnog woningen ten behoeve van de sociale doelgroep in het plan opgenomen. In het huidige plan is de maximaal haalbare mix van woningtypologieën opgenomen.

Overige kaders en randvoorwaarden

Op de locatie wordt een bodemverontreiniging 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. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat initiatiefnemer als gevolg van de aanwezigheid van de dwergvleermuis en kerkuil een ontheffing moet aanvragen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

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.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft zorg gedragen voor de communicatie en omgevingsdialoog met de omgeving. Hiertoe heeft hij 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 is 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.

Anterieure grondexploitatieovereenkomt

Op 5 december 2023 heeft het college eveneens besloten een grondexploitatieovereenkomst over de ontwikkeling van de nieuwe buurt aan te gaan. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten, de fasering van het bouwplan, de kosten voor aanpassingen aan de openbare ruimte, en een vergoeding van eventuele planschade.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan liggen ter inzage van 13 december 2023 tot en met dinsdag 23 januari 2023. Een ieder heeft de mogelijkheid om gedurende de inzagetermijn een zienswijze in te dienen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Elektronisch Gemeenteblad.

Na afloop van de inzagetermijn is het aan de gemeenteraad om een standpunt in te nemen op eventueel ontvangen zienswijzen en om een besluit te nemen over vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Een en ander wordt als hamerstuk aan de raad voorgelegd, zonder dat voorafgaand de commissie Ruimte wordt geconsulteerd, in het geval géén zienswijzen worden ingediend. Indien een commissielid het onderwerp toch wil bespreken in de commissie, ongeacht of er zienswijzen worden ingediend, dan dient diegene binnen 4 weken na verzending van deze brief een schriftelijk verzoek tot agendering bij de griffie in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

Ik vertrouw erop u met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de wethouder voor economie, stedelijke ontwikkeling en financiën

D.W.H. (Dirk) Franssen