

Raadsbehandeling bestemmingsplannen Groot Rijnwijk - bestemmingsplan Fluvium Midden-Westervoortsedijk West - Kaderstellend Masterplan Melkfabriek

Op dit moment zijn drie plangebieden in directe onderlinge nabijheid in ontwikkeling: namelijk Fluvium, Groot Rijnwijk en de Melkfabriek (ook wel Coberco genoemd). Per ruimtelijk aspect zal hieronder kort nader ingegaan worden op de onderlinge samenhang:

Stedenbouw

Voor het oostelijk centrum gebied is in 2012 een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld door Bureau Palmhout. Hierin is onder andere de ontwikkeling van de gebieden Fluvium en Groot Rijnwijk opgenomen. Dit plan gaat uit van een bepaald woningbouwprogramma in combinatie met bouwmogelijkheden (per blok). Ook wordt ingegaan op aspecten als de gewenste beeldkwaliteit, noodzakelijke parkeervoorzieningen en verkeersstructuren. In relatie tot de omgeving is onder andere gesteld dat de ambitie bestaat om in ieder geval tot een sterke ruimtelijke samenhang te komen met het naastgelegen Coberco-terrein te komen. Bij de voorbereiding van de bestemmingsplannen voor Fluvium en Groot Rijnwijk is geconcludeerd dat de uitgangspunten van dit stedenbouwkundig ontwerp nog steeds actueel en passend zijn.

Voor de Melkfabriek ligt momenteel een Kaderstellend Masterplan ter besluitvorming voor. Met dit plan worden principes op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsniveau vastgelegd.

Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de directe omgeving en kan juist -waar nodig- diversiteit worden gecreëerd. Als voorbeeld kan worden gesteld dat gezien de ligging van de Melkfabriek -als het dichtst bij de binnenstad gelegen- bij dit plangebied een hogere dichtheid past. Tevens zal in dit gebied extra aandacht bestaan voor architectuur en vormgeving passend bij het aanwezige industriële erfgoed.

Programma

Voor de verschillende plangebieden geldt dat de ligging ten opzichte van het stadscentrum, de Rijn en omliggende wijken en de randvoorwaarden vanuit mobiliteit leiden tot een bepaald programma voor (onder meer) wonen. Deze ruimtelijke aspecten worden toegelicht in het eerder genoemde stedenbouwkundig ontwerp en in het kaderstellend masterplan.

Bij de verschillende ontwikkelingen geldt als beleidsmatig uitgangspunt dat voldaan moet worden aan de actuele (regionale) behoefte op kwalitatief én kwantitatief niveau. Hiermee is de gewenste onderlinge afstemming tussen de diverse plangebieden gewaarborgd.

Verkeer

Het stedenbouwkundig ontwerp en het kaderstellend masterplan gaan ook in op het onderdeel verkeer. Hierbij komen uitwerkingen aan de orde met betrekking tot verkeersstructuren (lopen, fietsen, openbaar vervoer en autoverkeer) in én om de diverse plangebieden, maar zijn ook uitwerkingen verricht ten aanzien van de parkeervoorzieningen (fiets en auto).

Daarnaast wordt in planregelingen van de diverse bestemmingsplannen geregeld, dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de bestemmingen getoetst wordt aan de geldende parkeernormen.

Conclusie

Bij de stedenbouwkundige uitwerking c.q. beoordeling van de diverse bestemmingsplannen op de diverse ruimtelijke aspecten sprake is van onderlinge afstemming. De samenhang is terug te vinden in een passende verdeling van het woonprogramma en het programma aan overige voorzieningen, op de onderlinge aansluiting van de openbare ruimtes (waaronder stratenpatroon, langzaamverkeer-

routes, groenstructuren) en op afstemming van toegestane (maximale) hoogtes van tegenover elkaar gelegen straatwanden. De afstemming zorgt er overigens ook voor dat er juist verschillen bestaan tussen de diverse plannen. Diversiteit biedt hiermee kwaliteit.

Planning

	Bp Groot Rijnwijk	Bp FMWW (+bp Geluidszone)	Bp Melkfabriek
Bestemmingsplan			
Beoogde vaststelling kaderstellend masterplan			5 maart 2018
Beoogde vaststelling bestemmingplan	1 ^e kwartaal 2018 (5 maart 2018)	1 ^e kwartaal 2018 (5 maart 2018)	3 ^e kwartaal 2018 (globale inschatting)
Beroepstermijn ¹ + zitting + uitspraak	2 ^e kwartaal 2019 (globale inschatting)	2 ^e kwartaal 2019 (globale inschatting)	2019
Uitwerkingsplannen		Nvt	Nvt
Vaststellen uitwerkingsplan per deelgebied (college)	2018-2019		
Beroepsprocedure	2019		
Omgevingsvergunning²			
Indienen aanvraag /afgifte vergunning	Bestemming "Uit te werken: Na vaststellen uitwerkingsplan / 2019 Bestemming "Gemengd": 2018/2019	2019	2019
Bezwaar- en beroepsprocedure	2019	2019	2019
Start bouw eerste fase	2020	2020	2020

Toelichting bestemming 'Wonen-Uit te werken' in bestemmingsplan Groot Rijnwijk

Tijdens de behandeling afgelopen maandag 26 februari is gevraagd waarom is gekozen voor een bestemming 'Wonen-Uit te werken'. Reden hiervoor is dat hiermee nog flexibiliteit wordt geboden. Door de bouwblokken niet exact vast te leggen kan bij de uitwerking maatwerk worden verricht. De precieze uitwerking van de deelgebieden dient nog plaats te vinden.

¹ Onzeker is of er nog voorlopige voorziening wordt gevraagd. Bij bp FMWW betekende dit dat de ingediende voorlopige voorziening werd ingetrokken onder voorwaarde dat er geen omgevingsvergunning zou worden verleend, vóórdat uitspraak zou zijn gedaan.

² Formeel is verlenen van omgevingsvergunning mogelijk (direct) ná inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dus na afloop van de beroepstermijn. Echter, gelet op de reële kans op een te volgen beroepsprocedure, is de kans groot dat de aanvraag volgt na uitspraak in deze beroepsprocedure.

Opgemerkt dient te worden dat nog niet duidelijk is van welke ontwikkelende partijen sprake is. Uitwerking van plannen biedt in dit geval ook tijd om met partijen nog nadere afspraken te kunnen maken.

Overigens geldt bovenstaande niet voor de bestemming 'Gemengd'. Deze biedt wel directe bouw mogelijkheden.

Aandeel sociale woningbouw

In onderstaande afbeelding is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het woningbouwprogramma in bestemmingsplan Fluvium Midden - Westervoortsedijk West.

