

Bestemmingsplan Roegoorn



Inhoudsopgave

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Inleiding en juridische procedure..... | 2 |
| 1.1 | Aanleiding..... | 2 |
| 1.2 | Procedure..... | 2 |
| 2. | Zienswijzen en commentaar | 3 |
| 2.1 | Waterschap Hunze en Aa's | 3 |
| 2.2 | Gasunie | 3 |
| 3. | Staat van wijzigingen..... | 4 |

- Deze Reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.

14 september 2015

1. Inleiding en juridische procedure

1.1 Aanleiding

Rottinghuis Aannemingsbedrijf B.V. en Koenen Bouw B.V. is voornemens het braakliggende terrein aan de Roegoorn te herontwikkelen. De beoogde herontwikkeling houdt in dat deze gronden geschikt worden gemaakt voor de bouw van 20 woningen met tuin voor de doelgroep 'starters'.

Het planvoornemen behelst de bouw van 20 starterswoningen met tuin. De woningen bestaan uit twee woonlagen en hebben een woonoppervlak van ruim 90 m². Op de verdieping zijn de woning voorzien van twee slaapkamers en een badkamer. Alle woningen hebben een achtertuin met een houten berging. De ontsluiting voor onderhavige ontwikkeling zal voornamelijk plaats gaan vinden via de Roegoorn. Daarbij worden er 28 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Hiermee voorziet het plan in de parkeerbehoefte.

Vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 'Marsdijk 1', dat is vastgesteld op 14 februari 1985 en goedgekeurd op 17 september 1985. Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoren en Bedrijfsdoeleinden'.

Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan genaamd "Stadsbedrijvenpark" in ontwerp. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' toegekend gekregen. Daarnaast geldt op het perceel een archeologische dubbelbestemming, te weten 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Het meest zuidelijke deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

Geluid

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van Mahatma Gandhieweg, Martin Luther Kingweg en de Roegoorn wordt overschreden en maatregelen ter verlaging van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn, kan een woonbestemming mogelijk worden gemaakt door het vaststellen van hogere waarden wegverkeerslawaaier. Het ontwerpbesluit hogere waarden en de daarbij behorende stukken hebben dan ook eveneens ter inzage gelegen.

Planologische regeling

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme juridisch planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Procedure

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners voorgelegd. De reacties zijn beoordeeld en van commentaar voorzien. Mede naar aanleiding van de ingediende reacties is de toelichting van het plan op een klein onderdeel aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan en besluit hogere waarden hebben met bijbehorende stukken gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zienswijzen inbrengen. In deze nota worden de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Roegoorn' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Beantwoording zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. Daarbij hebben we één schriftelijke zienswijze ontvangen welke buiten het termijn is ingediend en dan ook niet-ontvankelijk is. Ingevolge artikel 6.14 van de Wro, gelezen in samenhang met artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht, dient de raad niet tijdig ingediende zienswijzen in beginsel buiten beschouwing te laten. Deze zienswijze zal dan ook geen deel uit te maken van de belangenafwegingen.

De overige twee zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn kenbaar gemaakt en derhalve ontvankelijk. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop.

2.1 Waterschap Hunze en Aa's

Bijlage 7 welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting betreft de voorlopige uitgangspunten notitie watertoets normale procedure. Op 29 januari 2015 is echter de definitieve notitie verzonden met dossiercode 20141211-33-10101. Verzocht wordt dan ook om dit document toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan zoals genoemd in hoofdstuk 4.2 van voornoemd bestemmingsplan.

Commentaar

Bijlage 7 betrof de voorlopige uitgangspunten notitie watertoets echter bijlage 14 welke ook als bijlage was toegevoegd aan het ontwerp betreft de definitieve.

Conclusie:

Deze reactie vormt dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Gasunie Transportservices B.V.

Breedte belemmeringsstrook

Op de verbeelding is een belemmeringsstrook aangegeven van 4 meter uit het hart van de leiding. Dit is correct voor deze leiding. In artikel 6.1 van de regels (en ook in de toelichting) is een breedte van 5 meter genoemd. Verzocht wordt dan ook de tekst in de regels en de toelichting op dit punt aan te passen, in overeenstemming met de verbeelding.

Aanvulling vergunningplichtige werkzaamheden

Verzocht wordt om artikel 6.4.1. aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- Het rooien van diep wortelende beplanting en bomen.

Commentaar

Wij zullen bovengenoemde punten meenemen en de toelichting en regels hierop Aanpassen.

Conclusie:

Deze reactie vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting en de regels zullen worden aangepast conform bovenstaande.

3. Staat van wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en omissies

- Toelichting: De in de toelichting genoemde belemmeringenstrook van 5 meter zal worden aangepast conform de verbeelding naar een strook van 4 meter;
- Regels: Artikel 6.1 zal worden aangevuld met de werkzaamheden "het rooien van diep wortelende beplanting en bomen";

Bijlage bestemmingsplan

- Deze Reactienota zienswijzen zal als bijlage aan de toelichting worden toegevoegd.