



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid – 1 (deelplan Bekkersland) (18/2018)

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon (024) 329 90 30
Telefax (024) 323 59 92
E-mail griffie@nijmegen.nl

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 7 maart 2018;

Gelezen het voorstel van
het college van Burgemeester en Wethouders van 23 januari 2018

Besluit,

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid -1 (deelplan Bekkersland);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22101-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

Y.A. van Delft

Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Vossenspels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland)

Programma

Grondbeleid

BW-nummer

Portefeuillehouder

B. Velthuis

Samenvatting

Met het bestemmingsplan wordt beoogd om een beperkt aantal grondgebonden woningen aan de huidige boomgaard mogelijk te maken. Daarnaast wordt een aantal bestaande woningen aan Bekkersland herbestemd.

Met ingang van 2 november 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Vossenspels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn er juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.

PK30, M.J. Doove, 97 04

Datum ambtelijk voorstel

14 januari 2017

Registratienummer

17.0011723

Ter besluitvorming door het college

Aan de raad voor te stellen

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenspels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenspels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22101-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12

☒ Ter besluitvorming door de raad

Besluit B&W d.d. 23 JAN. 2018 nummer:

3.10

- ☐ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

Steller

Paraaf Datum
akkoord

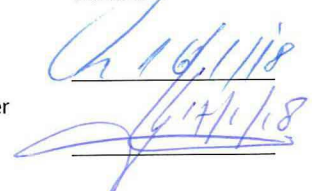
 15-01-2018



Bestuursagenda

Portefeuillehouder

Paraaf Datum
akkoord



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

/

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1
(deelplan Bekkersland)

Programma

Grondbeleid

Portefeuillehouder

B. Velthuis

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

23 januari 2018

Samenvatting

Met het bestemmingsplan wordt beoogd om een beperkt aantal grondgebonden woningen aan de huidige boomgaard mogelijk te maken. Daarnaast wordt een aantal bestaande woningen aan Bekkersland herbestemd.

Met ingang van 2 november 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn er juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid -1 (deelplan Bekkersland);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22101-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is de wens om een beperkt aantal grondgebonden woningen aan de huidige boomgaard mogelijk te maken. Daarnaast wordt een aantal bestaande woningen aan Bekkersland herbestemd. De planontwikkeling past qua bestemmingen en maatvoering niet binnen de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Dorp Lent en Nijmegen Vossenpels Zuid.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn hier van toepassing. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Relatie en programma

Het plan past binnen programma Grondbeleid.

2 Doelstelling

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het plan. Aan uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels - 1 (deelplan Bekkersland) gewijzigd vast te stellen.

3 Argumenten

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Nijmegen aan weerszijden van het straatje Bekkersland. Het gebied ligt ten oosten van de oude dorpskern van Lent, in een overgangszone tussen de nieuwbouwwijken van de Waalsprong en Bemmelen. Deze overgangszone was in het verleden in gebruik voor tuinbouw en fruitteelt, zowel in kassen als in de volle grond en bevindt zich van oudsher in het buurtschap de Vossenpels.

In het begin van deze eeuw werd besloten om in het zuidelijke deel van de Vossenpels een nieuw woonmilieu te introduceren. Een ontspannen en groen woonmilieu met veel ruimte voor zelfbouw. De wijk 'Plant je Vlag' werd achter, en gedeeltelijk tussen, de lintstructuur van de Vossenpels gepland. Deze wijk wordt aan de noordzijde afgerond door een landschappelijke zone die samen met bewoners is ontworpen. Het onderhavige plangebied grenst aan deze zone.

Er is voor gekozen om de boomgaard terug te brengen tot een eenduidig geheel dat aan weerszijden ruimte laat voor een klein bebouwingscluster. De boomgaard kent een rechtlijnig beplantingspatroon dat onder een kleine hoek aansluit op de Bekkersland. Door de boomgaard een rechthoekige contour te geven die samenvalt met haar beplantingslijnen, krijgt de boomgaard een eenduidig geheel. Aan de westzijde zullen de meeste bomen worden weggenomen.

Aan weerszijden van de boomgaard wordt ruimte geboden voor een klein aantal nieuwe woonkavels. Ten aanzien van het bestemmingsplan is er gekozen voor een globale opzet: er zijn drie bouwvlakken opgenomen met voor elk bouwvlak een maximaal aantal nieuwe woningen. Oostelijk van de boomgaard gaat het om maximaal drie kavels. Ten westen van

de boomgaard kan een cluster van maximaal vijf woningen ontstaan. De afmetingen van de kavels komen overeen met de kavels in de noordelijke rand van de wijk 'Plant je Vlag'.

Ten aanzien van de positionering van de woningen wordt enige vrijheid geboden. Bij een globale opzet als deze kan dat ook niet anders. Het past echter ook goed bij het bebouwingslint van Bekkersland en het voormalige agrarische buurtschap. De nieuwe woningen aan Bekkersland oriënteren zich op de straat, waarbij de rooilijn wisselt. Er wordt een losse bebouwingsstructuur nagestreefd die past bij het karakter van het lint. Voor de woningen grenzend aan Bekkersland én aan de boomgaard geldt dat er sprake moet zijn van een dubbele oriëntatie. De boomgaard krijgt hierdoor extra betekenis als centrale groene plek. Nieuwe woningen in de tweede lijn oriënteren zich bij voorkeur eveneens op het groen.

De toegestane goot- en bouwhoogte voor de nieuwe woningen bedraagt 7 respectievelijk 11 meter. Hiermee wordt aangesloten op de bouwhoogtes in de aangrenzende wijk 'Plant je Vlag'. De overige bouwregels voor de nieuwe woningen zullen verder worden uitgewerkt in kavelpaspoorten, waarmee per kavel maatwerk geboden wordt op basis van de ruimtelijke situatie. Onderdeel van de kavelpaspoorten is een maximum bebouwingspercentage per kavel.

Met ingang van 2 november 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 7 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Waterschap Rivierenland;
- Bewoners Bekkersland 10 te Lent;
- SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens bewoners Goethestraat 16 te Lent;
- Bewoners Bekkersland 1a, 4, 6, 10 en 12 te Lent;
- Bewoner Bekkersland 1a te Lent;
- Bewoner Baumgartenstraat 29 te Lent;
- Bewoner Bekkersland 6 te Lent.

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopie die ter inzage ligt. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende (juridisch bindende) wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- In de regels en op de verbeelding: de bestemming Water opgenomen;
- Op de verbeelding: De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen is vervallen binnen de bestemming Gemengd - 1 (ook voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a);
- In de regels en op de verbeelding: Voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a is de bestemming Gemengd - 1 (inclusief aanduiding 'tuin') met de mogelijkheid voor 'zorgwonen' (middels de aanduiding (sgd-1-zw)) opgenomen. Gemengd - 1 is de geldende bestemming voor dit perceel in het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid. Begeleid wonen met permanent aanwezige (24-uurs) zorg is in de bestemming Wonen komen te vervallen;
- In de regels: Aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming Gemengd - 1 opgenomen;
- In de regels onder lid 3.3 Specifieke gebruiksregels lid 3.3.3 Tuin met de volgende tekst opgenomen: Ten aanzien van de in lid 3.1 onder b genoemde aanduiding 'tuin' geldt de volgende bepaling: Het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet

- meer dan 50% binnen de tot 'tuin' aangeduide gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan;
- Op de verbeelding: het bouwvlak van het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a is iets aangepast;
 - Op de verbeelding: Nokhoogte van 11 meter opgenomen in het bouwvlak op het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a;
 - Op de verbeelding: Aanduiding bebouwingspercentage van 40% binnen de bestemming Wonen (voor de bouwvlakken aan weerszijden van de boomgaard) opgenomen;
 - In de regels: binnen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin de aanduiding 'os' vervangen door de aanduiding 'ontsluiting';
 - Op de verbeelding: Tuinbestemming in plaats van Woonbestemming opgenomen aan weerszijden boomgaard;
 - Op de verbeelding: een onderverdeling gemaakt in maximaal 2 en maximaal 3 woon-eenheden toegestaan in plaats van maximaal 5 wooneenheden in het bouwvlak ten westen van de boomgaard.

Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

4 Inclusief Beleid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor personen met een beperking.

5 Klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities, geformuleerd in de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017, meegenomen.

6 Risico's

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

7 Financiën

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplannen Vossenpels Zuid en Noord, welke op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van bouwgrond/kavels en/of anterieure overeenkomsten. Eventuele kosten voor planschade komen voor rekening van de gemeente. Het tekort op de grondexploitatie wordt aangevuld vanuit de algemene dienst van de gemeente Nijmegen, waardoor alle kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs of anterieure overeenkomst is het kostenverhaal

anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

8 Participatie en Communicatie

Reclamanten krijgen het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Tevens worden reclamanten door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgen reclamanten het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Met de bewoners van Bekkersland en de bewonersvereniging 'Plant je Vlag Noord' is het concept plan besproken. Vervolgens zijn een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd. Door de gemeente is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag. Zie onder Uitvoering en evaluatie.

9 Uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen,

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Ter inzage: Bestemmingsplan
 kopie originele zienswijzen