



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels
Midden-Noord-1 (Keimate 6a en 12)

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 30 januari 2019;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Midden-Noord - 1 (Keimate 6a en 12) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22301-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

S.J. Ruta

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Midden-Noord - 1 (Keimate 6a en 12)

Opsteller	M.J. Doove	Datum voorstel	7 november 2018
Programma	Grondbeleid	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Registratienummer	

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om de voormalige kas op Keimate 12 weg te bestemmen en een nieuwe woning ter plaatse mogelijk te maken. Daarnaast worden de bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning aan Keimate 12 en de woning aan Keimate 6a middels een woonbestemming positief bestemd c.q. op de juiste wijze opgenomen. Hiervoor moet de geldende beheersverordening Nijmegen Vossenpels Midden-Noord worden aangepast.

Met ingang van 20 september 2018 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Midden-Noord - 1 (Keimate 6a en 12) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn ambtshalve wijzigingen. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Midden-Noord - 1 (Keimate 6a en 12) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22301-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Met het plan wordt beoogd de voormalige kas op Keimate 12 weg te bestemmen en een nieuwe woning ter plaatse mogelijk te maken. Daarnaast worden de bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning aan Keimate 12 en de woning Keimate 6a middels een woonbestemming positief bestemd c.q. op de juiste wijze opgenomen. Hiervoor moet de geldende beheersverordening Nijmegen Vossenpels Midden-Noord worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het kunnen realiseren van een nieuwe woning en het positief bestemmen van twee bestaande woningen.

Argumenten

Huidige situatie

Het plangebied aan Keimate 12 bestaat uit twee percelen. De voormalige bedrijfswoning bevindt zich op het zuidelijke deel van het terrein dat aansluit op de weg Keimate en is gebouwd in één laag met een kap dwars op de weg. De woning wordt omringd door een (sier)tuin met diverse beplantingen en bomen. Achter de bedrijfswoning (gezien vanaf de

Keimate) bevindt zich de kas, op een eigen perceel dat aan de achterzijde werd begrensd door een watergang, doch inmiddels wordt begrensd door het verlengde Zandsepad. De kas is bereikbaar via een inrit langs de voormalige bedrijfswoning. In de vigerende beheersverordening is een hinderzone vastgelegd om de kas. Deze vormt een belemmering voor de bebouwing van kavels aan de Zandse Plas. Met het buiten werking stellen van de kas vervalt automatisch de geldende milieucirkel.

Op het perceel Keimate 6a staat een boerderij die momenteel in gebruik is als burgerwoning maar niet als woning bestemd is. De boerderij bestaat uit één bouwlaag met een mansardekap, die is georiënteerd op de weg Keimate. Aan de achterzijde van de boerderij bevindt zich een aan/uitbouw en in de achtertuin enkele bijgebouwen. De gemeente is in overleg met de bewoner over een deel van het perceel. Bij aankoop is een betere verkaveling van het te herontwikkelen woongebied mogelijk. Het bestemmen tot woning is onderdeel van de gesprekken over aankoop van de grond.

Toekomstige situatie

De omgeving van Keimate 6a en 12 is aan verandering onderhevig. Het gebied is onderdeel van de Vossenpels-Noord, waar toekomstige woningbouwontwikkeling is gepland. Voor Vossenpels-Noord is een ambitiedocument opgesteld dat binnenkort aan ons college wordt aangeboden. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de ambities.

Van grote invloed op de directe omgeving is daarnaast de ontwikkeling van de Zandse Plas. Direct noordelijk van Keimate 12 worden aan de Zandse Plas bouwkavels uitgegeven. Om de nieuwe woningen te ontsluiten wordt de weg Zandse Pad verlengd. De wegen Keimate en Zandsepad zijn aangesloten op het al aangelegde fiets- en wandelpad (met bruggetje) langs de Zandse Plas. Op het landhoofd bij het bruggetje is openbare ruimte met zitgelegenheid voorzien. De nieuwe woning ter plaatse van de kas is, samen met de bestaande woning Keimate 12 en de nieuwe woningen aan het Zandsepad, onderdeel van de afronding van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

Het plan voor een nieuwe woning op deze plek voorziet in de bouw van een woning met de entree aan het Zandsepad en een oriëntatie op de Zandse Plas. Gedacht wordt aan een samengesteld bouwvolume waarbij het hoofdgebouw is vormgegeven in één bouwlaag met een lessenaarsdak. Het volume krijgt een zelfstandige positie op de kavel in aansluiting op de rooilijnen van de Keimate en het Zandsepad.

Met ingang van 20 september 2018 heeft de herziening Nijmegen Vossenpels Midden-Noord - 1 (Keimate 6a en 12) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende ambtshalve (juridisch bindende) wijzigingen zijn in het plan doorgevoerd:

- De goothoogte van de nieuwe woning op Keimate 12 is op de verbeelding verhoogd van 5 naar 6 meter;
- De begrenzing van het perceel Keimate 6a is op de verbeelding aangepast: De grens ligt nu op 2 meter achter de reeds aanwezige schuur;
- In de regels onder artikel 4.2.2b1 is de tekst: het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' vervangen door: de aanduiding 'bouwvlak' binnen het bouwperceel;
- In de regels onder artikel 4.2.2c is het volgende lid opgenomen: indien op de verbeelding de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is aangegeven, geldt in afwijking van de voorgaande regels dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn

toegestaan tot ten hoogste de oppervlakte die door middel van deze aanduiding is aangegeven;

- Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' opgenomen.

De herziening kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken nog beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Tegen de wijzigingen die door de Raad zijn aangebracht, kan door alle belanghebbenden beroep worden ingesteld.

Financiën

De betreffende locatie is particulier terrein. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de eventueel te vergoeden plankosten aan de gemeente zijn opgenomen. Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden. Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is een verhaalsovereenkomst planschade afgesloten met de initiatiefnemer waarin hij zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebled). 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.

Bijlage: Bestemmingsplan

