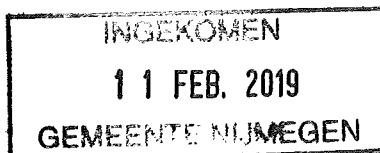


ONTVANGSTBEVESTIGING
VERZONDEN

Advies
Voorontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Nijmegen
T.a.v. het college
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

reg.nr.: 190000766
procesverantw.: PL-30



class.nr.:
afgedaan:

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

Onderwerp
Advies vooroverleg

Inlichtingen bij
Caroline Mijnhout
026 359 8192
post@gelderland.nl

Blad
1 van 6

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan dat we op 20 december 2018 ontvingen. We hebben uw plan bestudeerd.

Inhoud van het voorontwerp

Het plan voorziet in de oprichting van een bouwmarkt/tuincentrum, tankstation en restaurant op de locatie 'vlek 14' bij Ressen in Nijmegen-Noord. De omliggende gronden krijgen een groene invulling en worden landschappelijk ingepast.

Provinciaal belang

Aan dit plan liggen bestuurlijke afspraken ten grondslag. Het verheugt ons te constateren dat het plan op grote lijnen binnen deze afspraken past. Wij benoemen in bijgevoegd advies een aantal aandachtspunten. Wij zijn hierover met u in gesprek.

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol. Het provinciaal belang Romeinse Limes is goed verwerkt in het plan. Wij willen u complimenteren met de gedegen onderbouwing en de zorgvuldige aanlevering van de onderliggende stukken. Het plan geeft ons aanleiding advies uit te brengen over de belangen: perifere detailhandel, duurzaamheid, klimaatadaptatie en de uitvoering van de Wet natuurbescherming.

De bijlage is onderdeel van deze brief

U vindt ons advies in de bijlage. Ik verzoek u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan.

We horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

 provincie
Gelderland

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

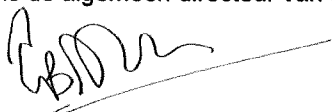
Blad
2 van 6

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Caroline Mijnhout.

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Carlien Bakker
Programmamanager Ruimte en Wonen

Bijlage:

- advies

Voor deze brief geldt:

- Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

Blad
3 van 6

1 Onderbouwing van het advies

In uw plan spelen provinciale belangen een rol. In de volgende paragrafen leest u welke belangen dat zijn, en waarom die in uw plan nog onvoldoende zijn meegewogen.

- 1.1 Perifere detailhandel
- 1.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie
- 1.3 Soorten- en gebiedenbescherming

1.1 Perifere detailhandel

Ons beleid

Detailhandel willen we zoveel mogelijk concentreren in de bestaande winkelcentra van dorpskernen en in binnensteden. Soms staan we detailhandel daarbuiten toe als die moeilijk inpasbaar is in de bestaande centra, bijvoorbeeld door het volume van de goederen of vanwege veiligheidseisen. We noemen dat perifere detailhandel. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet in strijd zijn met de regionale afspraken die Gedeputeerde Staten hebben vastgesteld. Voor deze locatie hebben wij specifieke afspraken (hierna: de afspraken) met u gemaakt.

Afwegingen

Het verheugt ons te constateren dat het plan in grote lijnen aan de afspraken voldoet. Over een aantal aandachtspunten zijn we met u in gesprek. Wij vinden het net als u belangrijk dat dit plan een goede ruimtelijke vertaling krijgt met draagvlak in de regio. Ook vinden wij dat Nijmegen als Green Capital bij uitstek een voorbeeldfunctie heeft bij het maken van groene en duurzame plannen. Kijkend naar de afspraken, het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: ladder) komen wij tot de volgende afwegingen.

Wij hebben met u afgesproken dat u in het plangebied een bouwmarkt/tuincentrum, restaurant en tankstation mag ontwikkelen, mits met een goede ruimtelijk-economische onderbouwing en met toepassing van de ladder. Wij vinden de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende aangetoond en vinden de locatie geschikt. Het plan voldoet op dit punt aan de ladder.

Het plan maakt een ontwikkeling mogelijk waar de regio belang aan hecht. Wij vinden het daarom belangrijk dat u de regio bij iedere stap in het proces goed meeneemt. U geeft aan dat regionale afstemming in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) van december 2017 heeft plaatsgevonden en dat het IOW positief heeft geadviseerd. Wij constateren dat de onderliggende onderzoeksrapporten voor de ladderonderbouwing dateren van juli en december 2018. Uit navraag bij de regio blijkt dat deze documenten niet in het IOW zijn gedeeld.

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

Blad
4 van 6

De ontwikkeling heeft een gemengde bestemming met specifieke aanduidingen voor de verschillende functies. Het plan voldoet hiermee aan de afspraak om de ontwikkeling een specifieke bestemming te geven en niet een algemene bedrijfsbestemming.

In de afspraken staat dat in het plan zal worden geregeld dat de bouwmarkt zeer beperkt branche-vreemde artikelen mag verkopen, in aansluiting met de afspraken hierover in het RPW. Wij constateren dat deze afspraak in de toelichting van het plan is benoemd, maar dat in de regels niets ten aanzien van branche-vreemde artikelen is geregeld. U geeft hierover aan dat u in overleg met de bouwmarkt hebt besloten in het geheel geen branche-vreemde artikelen toe te staan en de toelichting van het plan hierop aan te passen. Wij kunnen ons hierin vinden, mits dit ook in de regels expliciet wordt vermeld.

Het noordoostelijk deel van het plangebied krijgt een groene invulling. In de afspraken is vastgelegd dat het moet gaan om een parkachtige inrichting die aansluit op park Lingezege. In de toelichting geeft u aan hoe u de parkachtige inrichting voor u ziet. Deze visie ziet er in grote lijnen goed uit. De aansluiting op Park Lingezege is ons echter niet geheel duidelijk. Bij het plan is een beplantingsplan gevoegd dat concreet invulling geeft aan de parkachtige inrichting. Wij missen echter een duidelijke toelichting op het beplantingsplan.

Wij vinden het goed te constateren dat de uitvoering en instandhouding van de parkachtige inrichting middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd. De realisatie van de bouwmarkt/tuincentrum en de drive-in zijn gekoppeld aan de uitvoering van het beplantingsplan. Het beplantingsplan komt niet overeen met de bepaling in de regels dat binnen de gehele bestemming 'Groen – Park' volkstuinen en een voedselbos zijn toegestaan. Wij vinden het belangrijk dat dit op elkaar aansluit. Wij willen nadrukkelijk niet dat het mogelijk is het hele gebied te benutten voor volkstuinen. U geeft aan dat u de toelichting van het plan aan onze opmerkingen zult aanpassen. Ten aanzien van de volkstuinen denkt u aan een maximering binnen de bestemming. Wij zien de aanpassingen graag tegemoet.

Advies

Gezien bovengenoemde overwegingen komen wij tot het volgende advies.

Wij adviseren u:

- het IOW te informeren over de onderliggende onderzoeksrapporten voor de ladderonderbouwing,
- in de toelichting op te nemen dat het plan in het geheel geen branche-vreemde producten mogelijk maakt,
- dit ook expliciet in de regels op te nemen,
- de afspraken met betrekking tot de parkachtige inrichting van het noordoostelijk deel van het plangebied, het beplantingsplan en de regels volledig met elkaar in overeenstemming te brengen en te voorzien van een duidelijke toelichting,

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

Blad
5 van 6

- contact hierover op te nemen met de landschapsarchitect die is betrokken bij Park Lingezen,
- de bepalingen ten aanzien van het toestaan van volkstuinen en het voedselbos in te perken.

1.2 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Ons beleid

Wij vinden duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke thema's. Nieuwe bebouwing mag de totale verduurzamingsopgave niet groter maken. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Dit doen we met oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid.

Afwegingen

We vinden het goed om te zien dat in de toelichting van het plan een paragraaf is opgenomen over klimaat en duurzaam bouwen. In deze paragraaf staan mogelijke vormen van compensatie en adaptatie beschreven, maar er worden geen concrete maatregelen benoemd.

U geeft aan dat u over de concrete maatregelen met de bouwmarkt in overleg bent en dat het bedrijf zal werken met lichtstraten en adaptieve verlichting op gebouwniveau. Ook zal het bedrijf aansluiten op het warmtenet. Wij denken ook aan de toepassing van zonnepanelen. Hierover bent u nog met het bedrijf in gesprek.

In de parkachtige inrichting is rekening gehouden met klimaatadaptatie middels een toekomstbestendig en robuust ontwerp van het watersysteem. Dit staat echter niet expliciet in de toelichting benoemd.

Advies

Wij adviseren u de in de toelichting benoemde ambities ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie concreet te maken en bovengenoemde opmerkingen in de toelichting te verwerken.

1.3 Soorten- en gebiedenbescherming

Ons beleid

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) inwerking getreden. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Onder deze wet geldt, dat onderzocht moet worden of (ruimtelijke) ingrepen effect hebben op beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden.

Datum
8 februari 2019

Zaaknummer
2018-015173

Blad
6 van 6

Afwegingen

Het projectgebied Waalsprong in de gemeente Nijmegen valt onder één van de vier provinciale pilots voor Soortmanagementplannen (SMP's). Op het plangebied is een SMP van toepassing. Op basis van dit SMP zal een gebiedsgerichte ontheffing voor de Wnb worden verleend die ziet op de duurzame instandhouding van de beschermde diersoorten steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, rugstreeppad en grote modderkruiper. Momenteel werken wij aan deze ontheffing.

Uitvoerende bouw- en aannemingsbedrijven kunnen met uw machtiging gebruik maken van deze ontheffing. De voorwaarden uit het SMP/ de ontheffing worden zo nodig opgenomen in de eigendomsdocumenten van nieuwe eigenaren. U zult ons jaarlijks rapporteren over de uitgevoerde werkzaamheden en getroffen maatregelen.

Wij constateren dat een Aerius-berekening van een eventuele toename van stikstofdepositie in het kader van gebiedenbescherming niet heeft plaatsgevonden. Bij het maken van deze berekening benoemen wij de volgende aandachtspunten: de aanlegfase van de bedrijfspanden en de verkeersbewegingen, parkeren in de gebruiksfase en de verkeersaantrekkende werking van recreanten in het nieuwe park aan de noordkant.

Advies

Wij adviseren u een Aerius-berekening uit te voeren en deze voor te leggen aan onze afdeling Vergunningverlening.

Voor dit advies gelden:

- Omgevingsverordening Gelderland, artikelen 2.3.4.1 en 2.3.4.2
- Omgevingsvisie, paragraaf 3.2
- Wet natuurbescherming, artikel 2.7, eerste en tweede lid