

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)"

Programma / Programmanummer
Ruimte & Bouwen / 9210

BW-nummer

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Met ingang van 27 mei 2010 heeft het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingekomen. Deze hebben niet tot aanpassingen van het ontwerpplan geleid. Ambtshalve zijn er wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G230, Marco Doove, 9704

Datum ambtelijk voorstel
6 september 2010

Registratienummer
10.0022289

Op dinsdag 31 augustus j.l. is reeds door ons college besloten dit bestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Het raadsvoorstel is echter op een aantal punten gewijzigd: Aanduiding "aaneengebouwd [aeg]" en bijbehorende regels zijn uit het plan gehaald. De wijziging op de verbeelding: Strook bestemming Wonen ingekort t.v.v. bestemming Verkeer is vervallen.

Ter besluitvorming door het college

Het collegebesluit van 31 augustus jl. met nummer 4.1 (registratienummer 10.00201189) in te trekken;

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan 'Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)';
2. Het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP491-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP491_GBKN20090911.dgn);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de Inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

Leidinggevende
M.A. Versleijen, G230

Programmamanager
P. Oomens

Programmadirecteur
B. Drummen

Mw 6-9 2010
PA 6-9 2010
21-06-09-10

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. **14 SEP. 2010** nummer: **3.1**

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

2 7/9/10
8/9/10
8/9/10

Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

/

128/2010

Fatale termijn: besluitvorming vóór:
N.v.t.

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)"

Programma / Programmanummer

Ruimte & Bouwen / 9210

Portefeuillehouder

H. Kunst

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

14 september 2010

Samenvatting

Met ingang van 27 mei 2010 heeft het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingekomen. Deze hebben niet tot aanpassingen van het ontwerpplan geleid. Ambtshalve zijn er wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan 'Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)';
2. Het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP491-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP491_GBKN20090911.dgn);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. de Inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Door Trebbe-Klok Projecten en Rosa de Lima VOF is medewerking gevraagd voor realisatie van woningen en zorgwoningen en ondersteunende voorzieningen op het terrein, genaamd Rosa de Lima, gelegen tussen de Neerbosscheweg en de Dennenstraat te Nijmegen.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt dit mogelijk.

Middels artikel 19 lid 2 WRO is in het verleden reeds vrijstelling en bouwvergunning verleend voor een gedeelte van het plangebied (het Dorpsdeel en het Zorgdeel (torens met zorg-appartementen)). Deze vrijstelling is meegenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

1.1 Wettelijk- 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 vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Relatie met programma

Past binnen programma Ruimte & Bouwen, onder postzegelbestemmingsplannen.

2 Doelstelling

Het bestemmingsplan 'Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd bestemmingsplan. De Inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te mogen publiceren.

3 Argumenten

Zie toelichting (§ 1 Inleiding) van het ontwerpbestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)"

Met ingang van 27 mei 2010 heeft het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn 2 zienswijzen ingekomen. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- *Bewoonster Nesciostraat 9 te Nijmegen*
- *Bewoner Godfried Bomansstraat 12 te Nijmegen*

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de volledige versie van de zienswijzen wordt op deze plaats verwezen naar de kopieën van de zienswijzen in de bijlagen. De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen van het ontwerpplan geleid.

Ambtshalve is het ontwerp-bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

Toelichting:

- Toelichting is verbeterd, verduidelijkt en schrijffouten verwijderd.

Regels:

- Regels ontwerpbestemmingsplan aangepast aan geactualiseerde Standaardregels Bestemmingsplan Nijmegen (hetgeen van toepassing is op dit plan);
- Cadnummer is aangepast (begrip 1.2 bestemmingsplan) en begrip 1.40 ondergrond met nummer opgenomen;
- Artikel 2 Wijze van meten: 2.9 de goothoogte van een bouwwerk, de tekst: "met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes" toegevoegd.
- Mogelijkheid voor jongerenontmoetingsplaatsen uit de regels verwijderd;
- Artikel 3 Gemengd: 3.1d "de functie Gemengd is alleen toegestaan mits geluidswal (gw) en geluidscherm (gs) conform de verbeelding/kaart en de bijbehorende dwarsdoorsneden zijn uitgevoerd" toegevoegd;
- Artikel 3.2.2 Specifieke bouwregels bij lid c uitsluitend volgende tekst opgenomen: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, overige tekst verwijderd;
- Artikel 3.2.2 Specifieke bouwregels bij lid d: 'zowel' en 'als buiten' verwijderd;
- Artikel 3.3 Specifieke gebruikregels onder 3.3.1: Maatschappelijke voorzieningen zijn zowel op de begane grond als op de verdieping(en) toegestaan. Dienstverlening en kantoren uitsluitend op de begane grond;
- Artikel 6 Verkeer onder 6.2 Bouwregels: de mogelijkheid voor een parkeergarage verwijderd;
- Artikel 7 Wonen onder 7.1c: tekst aangepast in "de functie Wonen is.... i.p.v. deze functies zijn";
- Artikel 7 Wonen onder 7.2.2 Specifieke Bouwregels lid c6: [Voor wooncomplexen geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen] verwijderd;
- Artikel 9 Beeldende kunst zinssnede: 'met dien verstande dat dubbelbestemmingen onverkort van toepassing blijven' verwijderd.

Verbeelding:

- Cadnummer en nummer Ondergrond en bestaande bebouwing zijn aangepast;
- 2 stroken met bestemming Verkeer gewijzigd in bestemming Wonen;
- Tekst 'niet gemeten' uit bouwvlakken met bestemming Gemengd gehaald;
- Bouwvlakken met bestemming Wonen vergroot en aanduiding max. goot- en bouwhoogte (3 en 5 meter) erin gezet;
- Kaartje Dwarsprofiel 4: geluidswal verhoogd
- Tekst: "Bijlagen bij de verbeelding" in bestemmingsplan toegevoegd
- Woord: "Dwarsprofiel" op geluidskaartjes gezet

Het bestemmingsplan kan gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

4 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in het actieplan Klimaat 2008-2012 van de gemeente Nijmegen vastgelegd. Kernbegrippen zijn compensatie en adaptie.

Vervolgvel

3

Compensatie kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Voorbeelden van adaptie zijn aandacht voor de bezonning om oververhitting te voorkomen en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag. Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij het terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere woonlasten en een gezondere, comfortabelere woning. Voor nieuwbouw is het streven een EPC van 0,6 in 2009. Gezien de omvang van de nieuwbouw moet een energie-onderzoek verricht worden. In dit onderzoek moet aangegeven worden met welke maatregelen een EPC 15% onder de norm gerealiseerd kan worden en wat de terugverdientijd voor de meerinvesteringen is.

5 Risico's

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de openstaande periode door belanghebbenden beroepschriften worden ingediend bij de Raad van State. Een voor de opdrachtgever gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

6 Financiën

De grondexploitatie van het gebied is op 14 september 2005 door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Deze grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, de inrichting van de nieuwe openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten. Bij Besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 maart 2008, nr. 3.12 is met Trebbe-Klok Projecten VOF en Rosa de Lima VOF een overeenkomst van koop en verkoop gesloten. Het kostenverhaal is hierdoor verzekerd. Deze overeenkomst voorziet tevens in het verhaal van de mogelijke planschadekosten die ontstaan door de nieuwe bouw- en gebruiks-mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor het verhaal van de plankosten is geen exploitatieplan noodzakelijk. Ook is geen exploitatieplan noodzakelijk voor de onderwerpen die worden genoemd in artikel 6.12 lid 2 sub a en b Wro.

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

7 Communicatie

Reclamanten krijgen het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Tevens worden de 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. De projectontwikkelaar wordt ook van het besluit op de hoogte gesteld.

Vervolgvel

4

8 Uitvoering en evaluatie

Na de gewijzigde vaststelling zal het bestemmingsplan naar de Inspectie VROM worden gestuurd met het verzoek om versneld te mogen publiceren. Toezending aan Gedeputeerde Staten is niet noodzakelijk aangezien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. Na ontvangst van deze toestemming zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in 'De Brug', de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. B. van der Ploeg

Bijlage(n): zienswijzennota, bestemmingsplan
Ter inzage: zienswijzen, (onderzoeks)rapporten, nota's en notities etc.

Gemeente Nijmegen

Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16"

Nijmegen, <datum>

De raad van de gemeente Nijmegen:

Overwegende:

<overwegingen>

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van < datum >;

BESLUIT:

- Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)";
- het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP491-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP491_GBKN20090911.dgn);
- geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- de Inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van <datum>

De raad van de gemeente Nijmegen,

De Voorzitter,

De Raadsgriffier,

Th.C. de Graaf

M.M.V. Mientjes



De Raad van de Gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 29 september 2010;

Gelezen het voorstel van
het College van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2010;

Besluit,

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan 'Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)';
2. Het bestemmingsplan "Hees-Heseveld - 16 (Rosa de Lima)" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP491-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP491_GBKN20090911.dgn);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De Inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

De voorzitter,

Th.C. de Graaf

De griffier,

M.M.V. Mientjes