

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 18 februari 2020;

Gelet op

Het voorstel met betrekking tot de vaststelling gewijzigd bestemmingsplan
Landschapszone - 11 (Landschappelijk wonen)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Landschapszone – 11 (Landschappelijk wonen) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.PH24011-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 13 mei 2020.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landschapszone - 11 (Landschappelijk wonen)

Opsteller	Marc Muntjewerff	Behandeldatum	
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Landschapszone – 11 (Landschappelijk wonen) heeft in de periode van 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze van de Gasunie binnengekomen. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Landschapszone – 11 (Landschappelijk wonen) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.PH24011-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het woongebied "Landschappelijk wonen" maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Landschapszone. In het bestemmingsplan Landschapszone (vastgesteld 16 december 2009) is de mogelijkheid opgenomen om in het plangebied 50 vrijstaande woningen te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan wordt voor het plangebied op onderdelen herzien om een betere stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing mogelijk te maken. Het aantal woningen neemt niet toe.

Beoogde impact

Met deze partiële herziening wordt het bestemmingsplan Landschapszone op onderdelen herzien, waardoor een betere stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing mogelijk is.

Argumenten

- 1.1 *Door de aanpassingen van het bestemmingsplan kan beter rekening worden gehouden met het groene karakter en landschappelijke setting van het gebied.*

Uitgangspunt van het stedenbouwkundig kader is dat alle woningen zo veel mogelijk profiteren van de ligging aan/oriëntatie op de Zandse Plas. Doordat het gebied is gelegen op een helling, met een hoogteverschil van ca. 3,5 meter, is dit ook voor woningen in de tweede of derde lijn mogelijk. Dit wordt versterkt doordat vanaf de oever van de Zandse Plas, een parkachtig woonlandschap zo diep mogelijk het gebied in wordt getrokken.

1.2 *De ontsluiting vanuit het westen kan niet meer worden gerealiseerd.*

Het woongebied zou oorspronkelijk centraal vanuit het westen worden ontsloten. Met de inpassing van de bioscoop, het transferium en de snelfietsroute is een ontsluitingsroute centraal vanuit het westen over het archeologisch rijksmonument niet meer in te passen. Daarbij vormt het hoogteverschil in het gebied een belemmering om een ontsluitingsroute op een terughoudende wijze in te passen. Ook was geen rekening gehouden met de nog te realiseren Dorpensingel. In de huidige situatie is een noordelijke ontsluiting van het gebied het beste in te passen via een eigen route of in aansluiting op het tracé van de Dorpensingel.

1.3 *Stikstof is geen knelpunt.*

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

1.4 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen”.*

Voor alle nieuw te ontwikkelen gebieden geldt vanaf 2020 het in het Soortenmanagementplan Nijmegen de Waalsprong (SMP-N) vastgelegde ambitieniveau. Dit betreft geïntegreerde voorzieningen in de gevels of onder dakpannen van hoogbouw en grondgebonden woningen en richt zich in eerste instantie op de gebouwgebonden soorten: gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw. Op basis van de ecologische potenties en behoeften, worden er binnen de deelgebieden bepaald op welke soorten en aanvullende maatregelen de focus wordt gelegd. In paragraaf 4.7 van de plantoelichting is hier verder op ingegaan.

1.5 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*

Door bureau Waardenburg is een quickscan beschermde soorten uitgevoerd. Ten aanzien van kleine marterachtigen en steenmarter wordt gesteld dat het plangebied geen geschikte verblijf- en foerageerplaatsen biedt. In paragraaf 4.7 van de plantoelichting is ingegaan op de quickscan.

1.6 *Het concept bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de overlegpartners verstuurd.*

Er heeft vooroverleg met de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Gasunie en Qirion (voorheen Liandon) plaatsgevonden. Deze reacties zijn verwerkt in hoofdstuk 7 van de plantoelichting. Naar aanleiding van deze reacties hebben er aanpassingen plaatsgevonden in het concept bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 *Er moet nog een stedenbouwkundig plan worden opgesteld.*

In het bestemmingsplan is het woongebied globaal bestemd en zijn regels opgenomen waaraan bouwplannen moeten worden getoetst. Ook is het beeldkwaliteitplan Landschapszone uit 2009 nog steeds van toepassing. Voor het gebied moet nog een stedenbouwkundig ontwerp worden opgesteld dat voldoet aan het landschappelijk en stedenbouwkundig kader.

1.2 *Het is nog niet zeker of het plangebied via de Dorpensingel kan worden ontsloten.*

Het heeft de voorkeur het woongebied aan te sluiten op de nog te realiseren Dorpensingel. De plannen voor de dorpensingel zijn echter nog in voorbereiding. Vooruitlopend op realisatie van de Dorpensingel is een bouwweg en tijdelijke

ontsluiting noodzakelijk naar het noordwesten. Mocht de Dorpensingel niet doorgaan, dan wordt de tijdelijke ontsluiting ook de definitieve ontsluiting.

1.3 *De Gasunie heeft een zienswijze ingediend.*

In een zienswijze heeft de Gasunie gevraagd om de belemmeringenstrook voor de hoofdgastransportleidingen te verbreden, de regels van de dubbelbestemming Leiding-Gas aan te passen en een voorrangsregeling op te nemen wanneer deze dubbelbestemming samenvalt met andere bestemmingen. Deze aanpassingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De Gasunie heeft ingestemd met deze aanpassingen. Dit betreft de volgende aanpassingen:

Toelichting:

- Paragraaf 5.3 (systematiek van de planregels): hierin is aangegeven dat voor de dubbelbestemming Leiding-Gas een nieuwe regeling is opgenomen. Tevens is bij de algemene regels aangegeven dat een voorrangsregeling bestemmingen is opgenomen.

Regels:

- Artikel 5: Leiding – Gas (dubbelbestemming): vervangen artikel;
- Artikel 11.2 (nieuw): opnemen voorrangregeling bestemmingen.

Verbeelding:

- Aanpassen dubbelbestemming Leiding-Gas: opnemen belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

1.4 *Er hebben nog overige aanpassingen plaatsgevonden.*

Dit betreft de volgende aanpassingen:

Toelichting:

- Paragraaf 2.3 (stedenbouwkundig kader): tekst is aangepast;
- Paragraaf 2.4 (landschappelijk kader): tekst is aangepast;
- Enkele tekstuele aanpassingen;

Regels:

- Artikel 3.1 lid d, e en f (bestemmingsomschrijving bestemming Groen): toevoegen 'tevens';
- Artikel 3.2.2 lid a (specifieke bouwregels bestemming Groen): toevoegen 'mag';
- Artikel 4.1 lid c (bestemmingsomschrijving Woongebied): vervangen 'paden' door 'fiets- en voetpaden';
- Artikel 4.2.2 lid f (specifieke bouwregels bestemming Woongebied): vervangen 'woning' door 'hoofdgebouw';
- Artikel 4.2.2 overige bouwen (specifieke bouwregels bestemming Woongebied): schrappen nummering 10.2.3 en doornummeren artikel; aanpassen lid i (nieuw): de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 0,3 m boven de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen; aanpassen lid n (nieuw): de bouwhoogte van overige bouwwerken;

Verbeelding

- Aanpassen begrenzing bestemmingen Groen en Woongebied aan de oostzijde;
- Aanpassen hoogtescheidingslijn binnen bestemming Woongebied;
- Aanpassen bouwvlak aan oost- en noordzijde: bouwvlak komt buiten de dubbelbestemming Leiding-Riool en de aanduiding veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen te liggen.

Financiën

De nieuwe bouwmogelijkheden betreffen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalsprong. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Landschapszone - 11 (Landschappelijk wonen) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel en het Wooninformatiecentrum Waalsprong. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd:

- Bestemmingsplan Landschapszone – 11 (Landschappelijk wonen):
verbeelding, regels en toelichting met bijlagen;
- Zienswijze Gasunie.