Ex Art. 11 WRO Wijziging

Laauwik - 1 (Woningbouw)

Gemeente Nijmegen
Afdeling stadsontwikkeling

Laauwik - 1 (Woningbouw)

Toelichting

Regels

Gemeente Nijmegen

Afdeling Stadsontwikkeling

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied Laauwik	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Het initiatief	9
2.2	Wijzigingen bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 3	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**	**11**
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**13**
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
besluitenlijst		**14**
Bijlage 1	Raadsbesluit	15
Bijlage 2	Uitspraak RvS	17

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 januari 2009 is het bestemmingsplan "Laauwik" vastgesteld. Het plangebied bestaat uit diverse stedenbouwkundige deelgebieden waaronder Park Lentseveld.

Inmiddels is er een concreet stedenbouwkundig plan voor Park Lentseveld gereed. Dit stedenbouwkundig plan past qua nokhoogte niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente wil de ontwikkeling echter graag doorgang laten vinden, de onderhavige partiële herziening is hiervoor opgesteld.

Dit houdt in dat het vigerend bestemingsplan op dit punt gewijzigd wordt, zodat het stedenbouwkundig plan volledig binnen het bestemmingsplan past. De bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan "Laauwik" blijven voor het overige onverminderd van toepassing. In deze toelichting wordt wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beschreven en onderbouwd.

1.2 Ligging plangebied Laauwik

Figuur 1: in rood het plangebied binnen het plangebied Laauwik

Het bestemmingsplan "Laauwik" ligt tussen het bestaande dorp Lent in het zuiden en zuidoosten en de toekomstige lanschapszone in het noorden. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Prins Mauritssingel. Ten oosten van het plangebied is de woonbuurt Visveld gelegen.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, dat leidt tot een aantal wijzigingen in het vigerend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een korte verantwoording gegeven van de milieuhygiënische en planologische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van de partiele bestemmingsplanherziening beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Het bestemmingsplan "Laauwik" biedt het planologische kader voor de realisatie van circa 1.300 woningen met bijbehorende voorzieningen. De partiele herziening omvat het deelgebied Park Lentseveld. Belangrijkse uitgangspunt voor de beeldkwaliteit in het gebied van Park Lentseveld is om aansluiting te zoeken bij het dorpse karakter van het bestaande dorp Lent.

Het dorpse karakter laat zich vertalen in de volgende kenmerken:

a. De bebouwing manifesteert zich alsof het organisch is gegroeid in verschillende typologieën;
b. Alle panden zijn individueel te onderscheiden;
c. Verschillende kaprichtingen, kapvormen en kapgrootten;
d. Verschillende goothoogte en nokhoogte;
e. Afwisselende gevels, gevelbreedte en verschillende woningdiepte (verschil in typen);
f. Verschillende kleuren metselwerk en keimwerk;
g. als verbindend element in deze stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van woningen met een kapvorm. Deze geven zowel een continu als een individueel beeld (hoeken, uitgewerkte kopgevels).

In de entreezone naar het Lentseveld is bovengenoemde kenmerkende dorpsachtige opzet ingezet. Hier is de afstand/breedte tussen de woningen van voorgevel tot voorgevel circa 30 meter. Daarnaast bestaat de typologie van de woningen in hoofdzaak uit woningen van circa 9 meter diep. De goothoogte varieert van 6 tot 7 meter en de nokhoogte is 10 meter met uitzondering van de hoekwoningen. In de entreezone is met name verschil in goothoogte belangrijk (zichtlijn en kortere afstand woningen).

Na deze entreezone verbreedt het gebied zich rondom het park en sluit het aan bij de bestaande woningen van Lent. De afstand van de voorgevels tot het park bedraagt hier circa 60 - 65 meter. Daardoor gaat in het gebied met name de kap (lees bovenstaande kenmerken c,d en g) sterk meebepalen in het dorpskundige beeld.

Daarom is gekozen voor een iets stijlere kap (circa 40°) in plaats van een flauwe kap van 30-34°, die veel meer een “jaren 70” profiel oplevert.

Ook belangrijk is dat de goothoogten van de woningen in het Park Lentseveld niet afwijken t.o.v. het bestemmingsplan. De goothoogten liggen tussen 4,6 en 7 m en sluiten daarmee aan op de woningen in de entreezone en op de bestaande bebouwing.

Ander belangrijk uitgangspunt is om de woningen aan het park, die allen in de rooilijn geplaatst zijn, dezelfde dakhelling mee te geven. De woningen aan het park hebben hoofdzakelijk langskappen.

Door de meer open structuur zijn de kopgevels en uitgewerkte dwarsgevels sterk meebepalend voor de sfeer en het beeld van diversiteit in kappen en kapvormen. Om deze reden is een iets stijler dak gewenst en daarom ook een iets hogere nokhoogte. De goothoogte varieert tussen 6 en 7 meter. Om reden “van dezelfde dakhelling” zou ook de nokhoogte moeten variëren tussen 10 en 11 meter.

Eigentijdse eisen als lucht, licht, ruimte, comfort en duurzaamheid zijn belangrijke eigenschappen voor een goede woning.

In het kader van economische duurzaamheid is ook de bruikbaarheid van een goede zolder een belangrijk element. Economische duurzaamheid kan zijn “werken” aan huis/in huis, maar kan ook een extra slaapkamer op zolder zijn bij de rijwoningen. Bij een kap van 30-34° is de bruikbaarheid gering, bij 40° goed.

Balearenstraat, Cantabriëstraat en Alicantestraat worden in hoofdzaak bepaald door langskappen.

Essentieel is dat bij verschillende woningtypen, eenzelfde dakhelling wordt gehanteerd. De twee-onder-éénkapwoningen, 34 stuks, met een grotere diepte van circa 12 meter zijn hiervoor bepalend. Bij deze typen kan bij een nokhoogte van 10 meter de dakhelling niet meer bedragen dan 32°, hetgeen een zeer onaantrekkelijk kopgevelprofiel oplevert, wat niet gewenst is in deze omgeving.

Om een betere “dorpse” sfeer te creëren, wordt door middel van deze partiele herziening voor de woningen aan Park Lentseveld een gevarieerde nokhoogte toegestaan van maximaal 12 meter.

2.2 Wijzigingen bestemmingsplan

In de planregels van het bestemmingsplan Laauwik is beschreven dat de goothoogte en nokhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Voor het beschreven plangebied betreft het hier een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. Deze partiële herziening maakt een nokhoogte van 12 meter mogelijk. De verbeelding en planregels worden hiervoor aangepast.

Hoofdstuk 3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Voorliggende partiële herziening betreft een ongeschikte herziening/aanpassing van het bestemmingsplan "Laauwik". Voor het plangebied van "Laauwik" zijn tijdens de planologische procedure de benodigde onderzoeken al uitgevoerd. Deze partiële herziening bevat geen zodanige aanpassingen dat nieuwe of aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De betreffende locatie is particulier terrein. De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., tengevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Het betreft geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro (onder lid a, categorie: de bouw van één of meer woningen). De kosten van de onderhavige procedure zullen verhaald worden op de initiatiefnemer conform de gemeentelijke legesverordening.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de 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 in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer 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 bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is op 19 december 2012 een vooraankondiging gepubliceerd. Conform de inspraakverordening zal er inspraak plaatsvinden via de zienswijzeprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. De tervisielegging wordt gepubliceerd op de gemeentelijke site en in de "Staatscourant". Er is tegen het plan geen zienswijze ingediend.

besluitenlijst

Bijlage 1 Raadsbesluit

GEMEENTE Nijmegen

Raadsbesluit
bestemmingsplan Laauwik - 1 (Woningbouw)

De Raad van de Gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 20 maart 2013;

Gelezen het voorstel van
Het college van Burgemeester en Wethouders van 26 februari 2013

Besluit,
1. Het bestemmingsplan Laauwik -1 (Woningbouw) vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.PH25001-VG01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (PH25001_GBKN20121017.dxf);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

M.M.V. Mientjes

Bijlage 2 Uitspraak RvS

Raad van State

Gemeente Nijmegen
Martijn-Floris Jansen
Postbus 9105
5300 HG NIJMEGEN

Datum	inlichtingen	uw kenmerk	ons nummer
24 mei 2013	(070) 426 4033	SO10/13.0007341	201304722

Onderwerp
verzoek om informatie

In antwoord op uw brief gedateerd 21 mei 2013 bericht ik u, dat er voor zover bij de Raad van State bekend geen beroep en/of verzoek om schorsing casu quo voorlopige voorziening is ingesteld inzake bestemmingsplan Laauwik – 1.

Met vriendelijke groet,

Sietske Verkade
Publieksvoorlichter