

**Raadsbesluit**

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent - Visveld

De Raad van de Gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 27 juni 2012;

Gelezen het voorstel van

Het college van Burgemeester en Wethouders van 22 mei 2012

Besluit,

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent – Visveld gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP19000-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 (BP19000_GBKN20101105.dxf);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

M.M.V. Mientjes

Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
(in te vullen door Griffie) / (In te vullen door Griffie)

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent - Visveld

Programma / Programmanummer
Ruimte & Cultuurhistorie / 1031

Portefeuillehouder
J. van der Meer

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

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kern Lent – Visveld heeft in de periode van 16 februari t/m 28 maart 2012 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en van een beoordeling voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent – Visveld gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP19000-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 (BP19000_GBKN20101105.dxf);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor kern Lent en de nieuwbouwwijk Visveld. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard, wat betekent dat de bestaande functies zijn vastgelegd. Op sommige locaties is functieverandering mogelijk (met name aan de Laauwikstraat, de Griftdijk Zuid en de Weverstraat). Ook is een aantal nog onbenutte bouwmogelijkheden uit geldende bestemmingsplannen overgenomen en is de regeling daarvan geactualiseerd (de Groene Oever, voorzieningenhart de Ster, Visveldsestraat/Acaciaaan en de Lentse Tuinstraat).

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 19 zienswijzen ingediend. De gemeentelijke reactie op deze zienswijzen is te vinden in de zienswijzennota.

1.2 Relatie met programma

De kosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan worden voldaan uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie.

2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent – Visveld door uw raad.

3 Argumenten

Een aantal onderwerpen in het bestemmingsplan, die ook terugkomen in de zienswijzen en de zienswijzennota, wordt hieronder nader toegelicht. Het betreft de volgende onderwerpen.

1. Project de Groene Oever aan de noordkant van Visveld

Het project de Groene Oever heeft betrekking op de nog te ontwikkelen zone ten noorden van de bestaande woonwijk Visveld aan de rand van de toekomstige plassen. Op deze gronden wordt momenteel het project de Groene Oever ontwikkeld. Dit project bestaat hoofdzakelijk uit laagbouwwoningen en tevens uit één appartementengebouw. Het gaat in totaal om circa 117 woningen. Reeds in het vigerende bestemmingsplan Lent Oost 2002 was de mogelijkheid opgenomen om op deze gronden maximaal vijf appartementengebouwen (tot maximaal 29 meter hoogte) en laagbouwwoningen te realiseren. Deze bouwmogelijkheden zijn in het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent - Visveld overgenomen, inclusief enkele aanpassingen. Een overzicht van de aanpassingen treft u aan bij de gemeentelijke reactie op de zienswijze van kopersvereniging Mâcon (zienswijzenr. 13). Verder is in verband met het project een strook grond met een lengte van circa 400 meter en een breedte/diepte van 5 meter uit de landschapszone aan het plangebied toegevoegd. Deze strook grond behoort nu tot het project de Groene Oever. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is

verder aandacht besteed aan de vraag of bij het project de Groene Oever voldaan kan worden aan de parkeernormen. Hoewel de definitieve toets van het bouwplan aan de parkeernormen plaatsvindt bij het besluit omtrent verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen, is in het bestemmingsplan geconcludeerd dat dit kan.

2. Nieuwe woningen aan de Acacialaan

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid op de onbebouwde grond tussen de Visveldsestraat en de Acacialaan/Pavialaan een nieuw woonbuurtje te realiseren met maximaal 59 woningen. Het nieuwe woonbuurtje vormt een schakel tussen het woongebied Laauwik en bestaand Lent. In het onherroepelijke bestemmingsplan Laauwik heeft de onbebouwde grond reeds een woonbestemming gekregen. Dit stuk grond is toch meegenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent – Visveld, omdat er behoefte is om de grens van het bouwvlak aan te passen richting de Acacialaan en richting de groenstrook langs de Acacialaan. In de nieuwe opzet van het woonbuurtje wordt het openbaar groen op een logische manier aangesloten op de (recreatieve) groenstrook ten noorden van de Pavialaan. Zo vormen de groenstroken tezamen één groene zone. Het bestemmingsplan staat toe dat er in totaal drie ontsluitingen vanuit het nieuwe woonbuurtje op de Acacialaan komen. Twee daarvan zijn door de groenstrook geprojecteerd. Via deze in- en uitritten worden alleen de woningen op het binnenterrein ontsloten en niet de woningen aan de Visveldsestraat. De Acacialaan, de Pavialaan en de Visveldsestraat kunnen de extra verkeersbewegingen op een goede en verkeersveilige manier verwerken. Het betreft bovendien een 30 km/u gebied, waardoor de snelheid van het verkeer laag is.

3. Jongerenontmoetingsplaatsen (JOP's)

In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Groen drie locaties aangewezen waarbinnen per locatie één jongerenontmoetingsplaats (JOP) is toegestaan. Dit is gedaan door aan die gronden, afgezien van de bestemming Groen, tevens de aanduiding 'specifieke vorm van Groen – jongerenontmoetingsplaats' (JOP) toe te kennen. De bestemming Groen staat nu dus niet meer overal JOP's toe, zoals in het ontwerpbestemmingsplan het geval was. De gemeente heeft ervoor gekozen om in het bestemmingsplan een JOP mogelijk te maken op de gronden aan de Begoniastraat, bij het sportpark aan de Turennesingel en aan de Beatlesstraat op het speelveld ter plaatse. Bij de keuze om in het plangebied op drie locaties een JOP mogelijk te maken, is als uitgangspunt gehanteerd dat er niet meer geïnvesteerd wordt in solitaire JOP's. Een JOP wordt alleen aangelegd in combinatie met een speel/sportplek. De gemeente wil jongeren de gelegenheid bieden om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Verder zijn bij de keuze voor de locaties voor de JOP's als randvoorwaarden gehanteerd, dat het moet gaan om grond die in eigendom is bij de gemeente, dat het moet gaan om een visueel goed zichtbare locatie, dat de locatie voldoende (verkeers)veilig moet zijn en dat het bij een recreatieve speel/sportplek moet zijn. De drie locaties voldoen aan deze randvoorwaarden. Bovendien geldt voor alle drie locaties dat de afstand tot omliggende woningen dusdanig is dat omwonenden geen hinder van het gebruik van de JOP hebben te duchten. In het plangebied wonen veel gezinnen, zodat er gedurende de planperiode van 10 jaar behoefte bestaat aan nieuwe voorzieningen voor kinderen en jeugd, zoals JOP's.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Naar aanleiding van de zienswijzen van de RK Parochie St. Benedictus, de eigenaar/bewoner Oosterhoutsedijk 38, Gardenstreet b.v. & Elroto jr. b.v., Steltsestraat 14, de

Bewonersvereniging Beatlesstraat, GEM Waalsprong, Eigenaar/bewoner Lentse Tuinstraat 5B, Linders Beleggingen B.V., Kopersvereniging Mâcon, en Waterschap Rivierenland, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting:

- De tekst in hoofdstuk 9 over de Groene Oever is aangevuld met een parkeerbalans.

Regels:

- Artikel 11.1, lid c, (bestemming Groen): het begrip jongerenontmoetingsplaatsen is uit deze bepaling verwijderd;
- Artikel 11.2.2 (bestemming Groen): er is een nieuw lid a toegevoegd dat luidt: op iedere locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - jongerenontmoetingsplaats' is één jongerenontmoetingsplaats toegestaan;
- Artikel 13.1 (bestemming Maatschappelijk): er is een nieuw lid b toegevoegd dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor sportvoorzieningen;
- Artikel 21.2.2, lid b, onder 2 (bestemming Wonen): deze bepaling is als volgt aangevuld: met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 50% van een vrijstaande woning of een tweekapper (zijnde twee woningen onder één kap) een goothoogte van 6 meter mag hebben.

Verbeelding:

- Op het perceel aan de Steltsestraat 1 is tevens de aanduiding 'sport' gelegd;
- Op de percelen aan de Griftdijk Zuid 131 en 137 is tevens de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' gelegd;
- Op gronden aan de Beatlesstraat, Begoniastraat en Jo Eversstraat (sportpark Turennesingel) is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van groen - jongerenontmoetingsplaats' gelegd;
- De maximale nokhoogte op het perceel aan de Lentse Tuinstraat tussen de nrs. 13 en 13a is verhoogd van 9 naar 10 meter;
- De plangrens achter enkele percelen aan de Lentse Tuinstraat is aangepast conform de eigendomsgrenzen;
- De situering van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' langs en ter plaatse van het perceel aan de Lentse Tuinstraat 5B is aangepast aan de eigendomsgrenzen;
- Het bouwvlak op het perceel aan de Laauwikstraat 2 is verruimd, zodat het bestaande magazijn binnen het bouwvlak valt;
- De maximale goot- en nokhoogte van het magazijn aan de Laauwikstraat 2 is bepaald op 3 meter;
- De breedte van het bestemmingsvlak Waterstaat - Waterlopen is aangepast, zodat deze nu overal circa 4 meter breed is;
- Aan de beduikerde watergang onder/ter plaatse van de Steltsestraat en van de Steltsestraat richting de Begoniastraat is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen gegeven;
- Het bouwvlak op de gronden met de bestemming Woongebied - 1 is in westelijke richting terugggelegd.

Vervolgvel

4

3.3 Ambtshalve wijzigingen:

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

Regels:

- Artikel 19.1, lid b (bestemming Verkeer): het begrip jongerenontmoetingsplaatsen is uit deze bepaling verwijderd;
- Artikel 19.2.2, lid a (bestemming Verkeer): de bepalingen over de jongerenontmoetingsplaatsen zijn verwijderd.

Verbeelding:

- De meest westelijke aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 1' op de gronden met de bestemming Woongebied - 1 is versmald van 12 naar 11 meter.

4 Klimaat

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities en doelstellingen, geformuleerd in de Duurzaamheidsagenda 2011-2015, meegenomen.

5 Risico's

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan bestaat het risico op planschade. Dit risico is echter beperkt omdat zoveel mogelijk de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Op het gebied van rechtsbescherming bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de bestuursrechter (Raad van State). Ook kan om schorsing van het besluit worden verzocht door middel van een voorlopige voorziening. De inwerkingtreding van het besluit kan daarom niet worden gegarandeerd.

6 Financiën

De kosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan worden voldaan uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie. Omdat er verder geen nieuwe ontwikkelingen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk worden gemaakt, is geen exploitatieplan noodzakelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

7 Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend, worden schriftelijk van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht onder toezending van een afschrift van het raadsbesluit. Het raadsvoorstel en de zienswijzennota hebben zij voorafgaand aan behandeling van het bestemmingsplan in uw raad reeds toegezonden gekregen. Reclamanten worden door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in uw raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij uw raad over het bestemmingsplan in te spreken. Het besluit tot gewijzigde vaststelling zal worden bekendgemaakt in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In de bekendmaking wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

8 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van uw raad tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Gedurende de beroepstermijn van

Vervolgvel

5

6 weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan worden gecombineerd met een verzoek om voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan, krijgt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn rechtskracht.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage(n): Bestemmingsplan Nijmegen Kern Lent - Visveld, zienswijzennota
Ter inzage: Zienswijzen; Visie kern Lent, mei 2007; Akoestisch onderzoek Nijmegen Kern Lent - Visveld, januari 2012; Flora- en Faunaonderzoek Groene Oever Visveld Noord, december 2011; Aanvullende inventarisaties van vogels met vaste nesten, amfibieën en vleermuizen in de wijken Groot Oosterhout, Laauwik en Citadel in het ontwikkelingsgebied de Waalsprong te Nijmegen, 2008; Update 2006 Natuurwaarden de Waalsprong, november 2006; Analyse externe veiligheid Waalsprong A325, september 2007; Externe veiligheid de Waalsprong, januari 2006; en een dertiental bodemonderzoeken.