

Nijmegen Heyendaal - 2 (Moeder Teresahof 1)

Versie

Concept:

Ontwerp:

Vaststelling:

Beslissing beroep:

In werking:

Onherroepelijk:

Datum

3 juni 2009

28 oktober 2009

februari 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Plangebied	4
1.2 Nieuwe situatie	4
Hoofdstuk 2 Verkeersaspecten	5
Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten	6
Hoofdstuk 4 Waterhuishouding	7
4.1 De watertoets	7
4.2 Algemeen	7
4.3 Oppervlaktewater	7
4.4 Grondwater	7
4.5 Riolering en hemelwater	7
Hoofdstuk 5 Cultuurhistorie	8
Hoofdstuk 6 Natuur en landschap	9
6.1 Groenhoofdstructuur	9
6.2 Beschermd stadsgezicht	9
6.3 Waardevol groen	9
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	10
7.1 Financiële uitvoerbaarheid	10
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 8 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro	11
Regels	13
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	14
Artikel 1 Begrippen	14
Artikel 2 Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
Artikel 3 Tuin	26
Artikel 4 Wonen	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 5 Anti - dubbeltelregel	30
Artikel 6 (Bouw)werken ten algemenen nutte	31
Artikel 7 Ondergronds bouwen	32
Artikel 8 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten	33
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels	34
Artikel 10 Algemene procedureregels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 11 Overgangsrecht	36
Artikel 12 Slotregel	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Directe aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan vormt een verzoek tot bestemmingsplanherziening. De bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om op het perceel Moeder Teresahof 1 op de garage een opbouw te realiseren.

1.1 Plangebied

Op het voormalig CWZ ziekenhuisterrein is een woonwijk gebouwd. Rond de Moeder Teresahof zijn woningen gebouwd van het type twee onder één kap. Onderling zijn deze woningen gekoppeld door terugliggende garages in één bouwlaag.

1.2 Nieuwe situatie

In het actualisatieplan Nijmegen Heyendaal is voor de omgeving Moeder Teresahof een stedenbouwkundige visie toegepast waarin de mogelijkheid wordt geboden om op de garage een opbouw te plegen; ter plaatse van de garage is namelijk een goot- en nokhoogte opgenomen van maximaal 6,0meter. De goot- en nokhoogte van de woningen bedraagt 7 en 9 m. Hierdoor blijft het beeld van twee onder één kap intact.

Op het perceel Moeder Teresahof 1 is deze stedenbouwkundige opzet niet overgenomen, waardoor er geen opbouw op de garage gerealiseerd kan worden. De herziening van het bestemmingsplan voorziet in het opnemen van het perceel Moeder Teresahof 1 in de toegepaste stedenbouwkundige visie.

Hoofdstuk 2 Verkeersaspecten

Ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats aan de Moeder Teresahof. Het plangebied kan vanuit elke toegang ontsloten worden door fiets en voetganger. Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de St. Annastraat. Deze bevinden zich ter hoogte van Hatertseweg.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie en de hierin aangegeven parkeerkencijfers van het CROW publicatie 182. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Schil/Overloopgebied". Echter voor de voorgenomen ontwikkeling zijn geen extra parkeerplaatsen noodzakelijk.

Het gebied is ingericht en aangewezen als 30 kilometer zone.

Ontsluiting van de expeditie vindt plaats aan de Moeder Teresahof.

Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten

Het perceel Moeder Theresahof 1 ligt in de (geluid)zone van de Sint Annastraat en Groenewoudseweg. De geluidbelasting van deze weg ligt, vanwege de grote afstand tot deze weg en de afscherming door bestaande gebouwen, ver onder de voorkeurswaarde. De wegen in de nabijheid van het perceel zijn 30 km/u gebieden en hebben daarom geen (geluid)zone. De Wet geluidhinder is dan niet van toepassing.

Volgens de Wet geluidhinder hoeven er géén procedures gevolgd te worden voor de bestemmingsplanherziening.

Vanuit de overige disciplines van milieu (indirecte hinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem) bestaan er ook geen bezwaren tegen de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Waterhuishouding

4.1 De watertoets

In het kader van de watertoets heeft het overleg met het waterschap plaatsgevonden en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde (Waterschap Rivierenland 17 febr. 2006).

4.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Heijendaal. Voor dit gebied is het "Waterplan Nijmegen" relevant. Er vinden geen wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

4.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

4.5 Riolering en hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Moeder Teresahof. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Hoofdstuk 5 Cultuurhistorie

De Moeder Teresahof is niet gelegen binnen een van Rijkswege Beschermd stadsgezicht en ook niet binnen een van Gemeentewege Beschermd Stadsbeeld.

Hoofdstuk 6 Natuur en landschap

6.1 Groenhoofdstructuur

Binnen het plangebied is geen groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig.

6.2 Beschermd stadsgezicht

Het betreffende groen valt niet onder het beschermd stadsgezicht.

6.3 Waardevol groen

Binnen het plangebied is geen waardevol groen aanwezig.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het verzoek tot bestemmingsplanherziening behelst het mogelijk maken van een opbouw op de garage. Het bouwplan betreft geen plan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor dit bouwplan is een tijdvak en/of fasering niet noodzakelijk. Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels is niet noodzakelijk voor het onderliggende bouwplan. Artikel 6.12 lid 2 b en lid c Wro zijn daarmee niet van toepassing.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is op 11 maart 2009 een vooraankondiging gepubliceerd. Conform de inspraakverordening zal er inspraak plaatsvinden via de zienswijzeprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd in het weekblad "De Brug" en in de "Staatscourant". Er zijn tegen het plan geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Over het concept ontwerp bestemmingsplan van 11 maart 2009 heeft vooroverleg plaatsgevonden met:

- Waterschap Rivierenland

Hieronder is de inhoud van de reactie weergegeven.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft in haar brief van 22 juni 2009 in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg een reactie gegeven. Zij kunnen instemmen met het concept ontwerp bestemmingsplan. Het plan is conform de eisen en wensen vanuit het beleid van het waterschap met betrekking tot de waterhuishouding.

Op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro hebben de volgende instanties bepaald dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie onderscheidenlijk Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening:

- VROM inspectie
- Provincie Gelderland

VROM inspectie

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. Het resultaat is een helder en scherpe markering voor gevallen waarvoor de medeoverheden afstemming moeten zoeken met het Rijk.

Inzicht wanneer het Rijk vooroverleg van belang acht is te herleiden uit de nationale belangen zoals opgenomen in de Realisatieparagraaf. De volgende nationale belangen zijn opgenomen in de Realisatieparagraaf:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten

Grote rivieren

Kustfundament

IJsselmeergebieden

IJsselmeergebied Regionale watersystemen

Ecologische hoofdstructuur

Nationale Landschappen

Rijksbufferzones

Recreatie

Derde Nota Waddenzee

Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Project Mainport Rotterdam

Onderhavig project doorkruist geen van bovengenoemde nationale belangen en is geen vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro met de VROM inspectie noodzakelijk.

Provincie Gelderland

Bij brief van 5 juni 2008 heeft de Provincie Gelderland aangegeven op welke wijze waarop en de mate waarin de Provincie betrokken willen worden bij het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro.

In deze brief is gesteld dat voor plannen van puur lokaal belang geen rol is weggelegd voor de provincie en geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

Het onderhavige plan is van puur lokaal belang en hoeft niet aangeboden te worden aan de Provincie voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.