Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord

Opsteller	Rianne Selten	**Collegebesluit**	14 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	20 december 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord is op 22 december 2021 vastgesteld. In voorliggend bestemmingsplan worden de gebreken die de Afdeling in de Afdelingsuitspraak heeft geconstateerd, alsmede een aantal omissies die in het bestemmingsplan zijn geconstateerd, hersteld.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22300-VG02 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor de ontwikkeling van het gebied Vossenpels Noord;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Op 22 december 2021 is het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord vastgesteld. In de uitspraak van 20 september 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:3560) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd. Als gevolg van de uitspraak moet de raad opnieuw over de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten.

Beoogde impact
Door dit bestemmingsplan wordt een aantal aspecten die naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State aanpassing behoeven, hersteld. Daarnaast is een aantal omissies in het vigerende bestemmingsplan geconstateerd die nu ook worden hersteld.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

- Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- Doel: We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- Activiteit: We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).

Argumenten
1.1 Uitspraak Raad van State
De Afdeling heeft op een aantal punten de beroepen gegrond verklaard. Het betreft de volgende punten:

- Het beoogde groene karakter van het plangebied, zoals dat in het beeldkwaliteitplan is aangegeven, is onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan;
- Het behoud van het bosje van Tielens is onvoldoende verzekerd in het bestemmingsplan;
- De in het bestemmingsplan opgenomen 'milieuzone – licht en geluid' maakt ten onrechte de realisatie van (mantelzorg)woningen en/of andere gebouwen met gevoelige functies mogelijk binnen een afstand van 50 m van de tennisvereniging zonder dat daar onderzoek naar de planologische aanvaardbaarheid van eventuele ontwikkelingen is verricht;
- Ter plaatse van Vossenpelssestraat 19 is een oppervlakte van 125 m^2 aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Deze bouwmogelijkheden komen niet overeen met de gewenste bouwmogelijkheden van appellant en het bestemmingsplan geeft onvoldoende motivatie voor het aantal toegestane m^2;
- In het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd waarom het bouwen van bijgebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 m tot aan de perceelsgrens in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;
- Het aantal toegestane woningen in de bestemming Woongebied van maximaal 650 is niet correct in verband met nog 15 nieuwe woningen binnen de bestemming Wonen.

Onderstaand worden bovenstaande punten nader uiteengezet en wordt aangegeven hoe er in het voorliggende bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

1.2 Reparatie bestemmingsplan ten aanzien van groenstructuur

Naar aanleiding van de Afdelingsuitspraak zijn het groene karakter en de flexibiliteit in de planregels geborgd door middel van de voorwaardelijke verplichting die in artikel 10.7 van de planregels is vastgelegd. In sub a van artikel 10.7 wordt geregeld dat dat de bouw en ingebruikname van de woningen alleen is toegestaan wanneer de ruimtelijke inpassing conform het Beeldkwaliteitplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In aanvulling daarop wordt in sub b geregeld dat de bedoelde ruimtelijke inpassing in sub a, binnen 2 jaar nadat de laatste woning in het betreffende deelgebied is gebouwd, gerealiseerd moet zijn. Om enige flexibiliteit te behouden is in artikel 10.8 een binnenplanse afwijkbevoegdheid opgenomen.

1.3 Aanpassing bestemmingsplan ten aanzien van Bosje van Tielens

In de Afdelingsuitspraak staat dat in het bestemmingsplan, conform de wens van de raad, moet worden geregeld dat het zogenoemde 'bosje van Tielens' behouden blijft. In het voorliggende bestemmingsplan is het 'bosje van Tielens' bestemd als 'Groen'. Met de groenbestemming wordt geborgd dat het 'bosje van Tielens' niet voor woningbouw ontwikkeld mag worden.

1.4 Aanpassing bestemmingsplan ten aanzien van 'Milieuzone – licht en geluid'

In de Afdelingsuitspraak staat dat de raad geen (mantelzorg)woningen en/of andere gebouwen met gevoelige functies binnen een afstand van 50 meter van de tennisvereniging mogelijk heeft willen maken. De verbeelding bij het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de bedoeling van de raad. De 50 meterzone die het hier betreft ligt niet alleen om de tennisvelden maar ook om de voetbalvelden. Omdat ook bij de voetbalvelden een identieke situatie aan de orde is, wordt ook bij de voetbalvelden dezelfde aanpassing gedaan als bij de tennisvereniging.

Daarnaast benoemt de Afdelingsuitspraak de afwijkbevoegdheid van artikel 18.1.2 van de planregels. Volgens de Afdeling is deze afwijkbevoegdheid alleen aanvaardbaar als onderzoek wordt verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van de door toepassing van de afwijkbevoegdheid mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Omwille van de snelheid is ervan afgezien om dit onderzoek in deze fase van de planontwikkeling al te laten uitvoeren. Daarom is artikel 18.1.2 in het voorliggende bestemmingsplan geschrapt.

1.5 Aanpassing bestemmingsplan ten aanzien van Vossenpelssestraat 19
De Afdelingsuitspraak benoemt de bouwmogelijkheden op het perceel aan de Vossenpelssestraat 19. Volgens de Afdeling is onvoldoende onderbouwd waarom binnen het aangeduide deel van het perceel aan de Vossenpelssestraat 19 een maximum bouwoppervlak van 125 m^2 geldt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt op het betreffende deel van het perceel 190 m^2 bebouwing toegestaan. Volgens de normale bijgebouwenregeling mag op het perceel 92 m^2 aan bijgebouwen worden opgericht. In verband met de bestaande aanbouw en nieuwbouw van een kantoor op het perceel was er een maximale oppervlakte van 125 m^2 aan bijgebouwen toegestaan. In deze oppervlakte was echter geen rekening gehouden met overkappingen/bijgebouwtje die niet blijken te vallen onder de vergunningvrije bouwwerken. Daarom wordt de oppervlakte verhoogd van 125 m^2 naar 190 m^2.

1.6 Aanpassing bestemmingsplan ten aanzien van bouwregels voor bijgebouwen
In de Afdelingsuitspraak staat dat onvoldoende is gemotiveerd waarom artikel 10.2.2, onder B, van de planregels het, in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, mogelijk maakt om bijgebouwen op te richten tot aan de perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Alhoewel het oordeel van de Afdeling alleen ziet op het perceel Vossenpelssestraat 57, wordt ervoor gekozen om dit gebrek ten aanzien van alle percelen te herstellen. In het voorliggende bestemmingsplan is artikel 10.2.2, onder B, van de planregels zo aangepast, dat bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

1.7 Aanpassing bestemmingsplan ten aanzien van aantal woningen
In de Afdelingsuitspraak staat dat binnen de bestemming 'Woongebied' in plaats van 650 in totaal 635 woningen gebouwd mogen worden. De reden daarvoor is dat binnen de bestemming 'Wonen' 15 nieuwe woningen gebouwd mogen worden, die per abuis binnen de bestemming Woongebied waren meegeteld. In het voorliggende bestemmingsplan staat in artikel 10.2.2 onder A, onder a, van de planregels 'het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen bedraagt 635'.

1.8 Procedure voorliggend bestemmingsplan
In het vigerende bestemmingsplan zijn enkele omissies geconstateerd die in het voorliggende bestemmingsplan zullen worden hersteld. Concreet betekent bovenstaande dat in onderhavig bestemmingsplan de volgende wijzigingen worden opgenomen. Het betreft:

- Ten aanzien van de Vossenpelssestraat 19-21 is een aanduiding 'maximaal 2 wooneenheden' opgenomen op de verbeelding;
- in artikel 9.2.2 sub b is het begrip 'hoofdgebouw' gewijzigd naar het begrip 'woning',

- Bij een 3tal woningen aan Pelseland (in het westen van het plangebied en ten zuiden van Pelseland) zijn de bouwvlakken aangepast van een diepte van 10 meter naar een diepte van 12 meter.

1.9 Procedure voorliggend bestemmingsplan
Door deze wijziging van het bestemmingsplan is geen sprake van een wezenlijk ander plan. Er worden geen nieuwe aspecten aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierdoor is het niet noodzakelijk het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen, maar wordt het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord, direct aan uw raad ter vaststelling aangeboden.

Kanttekeningen
Zoals bij ieder bestemmingsplan staat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan weer open voor beroep bij de Raad van State. Omdat in het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de uitspraak van de Raad van State, worden weinig beroepen verwacht.

Financiën
Het plangebied maakt als deelplan G 280 Vossenpels-Noord, deel uit van de grondexploitatie Waalsprong welke op (27 februari 2019) door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld in het VGP 2019.
De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van woningbouwkavels. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie. Dit houdt in dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Vervolg
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord 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 het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel en, indien geopend, het Wooninformatiecentrum Waalsprong. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
2. Verbeelding bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord.