Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost

Opsteller	Chris van Asselt	**Collegebesluit**	14 september 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	20 oktober 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het plangebied De Stelt-Oost is gelegen in de Waalsprong en één van de woningbouwlocaties die daar ontwikkeld wordt. In het plangebied De Stelt-Oost zullen maximaal 50 woningen (40 grondgebonden en 10 appartementen) worden gerealiseerd tegen en achter de Bemmelsedijk. Tevens wordt met dit bestemmingsplan, in lijn met het dijkversterkingsproject Wolferen-Sprok, de dijkversterking in het plangebied juridisch beschermd.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP23500-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Nijmegen De Stelt-Oost vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Het plangebied De Stelt-Oost is gelegen in de Waalsprong en één van de woningbouwlocaties die daar ontwikkeld wordt. In het plangebied De Stelt-Oost zullen maximaal 50 woningen (40 grondgebonden en 10 appartementen) worden gerealiseerd tegen en achter de Bemmelsedijk. Tevens wordt met dit bestemmingsplan, in lijn met het dijkversterkingsproject Wolferen-Sprok, de dijkversterking in het plangebied juridisch beschermd.
Om de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de voorgestelde woningbouw en de juridische bescherming van de bestaande en toekomstige dijk mogelijk.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft (samen met het beeldkwaliteitplan De Stelt-Oost) van 29 april t/m 9 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 7 zienswijzen ingediend die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota.

Beoogde impact
Het bestemmingsplan maakt de realisering van (maximaal) 50 woningen en het beschermen van de bestaande en toekomstig versterkte dijk mogelijk. In het saneringsplan wordt de sanering geregeld en geborgd, waarmee de gronden geschikt gemaakt worden voor toekomstig gebruik passend binnen het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave van Nijmegen.
De woningbouwopgave in de Waalsprong is circa 12.000 woningen. Met de ontwikkeling van de planlocatie De Stelt-Oost worden hiervan (maximaal) 50 woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Met de uitvoering van dit bestemmingplan is de dijk in het plangebied veilig voor de toekomst.
Conform de laatste standaarden voor dijken voldoen de rivierdijken langs de Waal niet aan de per 1 januari 2017 aangescherpte landelijke stabiliteitsnormen. Dit bestemmingsplan beschermt de bestaande en versterkte dijk. Overigens is de versterking van de dijk (niet de bescherming ervan) nu ook al mogelijk onder de huidige Nijmeegse bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is alleen noodzakelijk om het toekomstig waterstaatswerk na uitvoering van de dijkversterkingsmaatregelen, planologisch te beschermen.

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 de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.4 Woningbouw kan veilig worden gerealiseerd boven op de voormalige kolk.
Centraal in het plangebied bevindt zich de voormalige kolk Maters, die in het verleden ook dienst heeft gedaan als vuilstortlocatie. Uit onderzoek is gebleken dat de grond gesaneerd moet worden, teneinde woningbouw mogelijk te maken.
Saneringsonderzoek laat zien dat de vervuiling niet mobiel is en geen gevaren oplevert mits er één meter ‘leeflaag’ wordt aangebracht. Het volledig afgraven van de voormalige stort is bekeken maar vanuit (bodem)veiligheidsoogpunt niet nodig, vanuit kostenoogpunt niet efficiënt, en brengt de stabiliteit van de waaldijk in gevaar.

1.5 Het bestemmingsplan biedt inzicht in het pvvr.
Belangrijk voor de realisatie van de woningbouwplannen is inzicht in het Profiel van vrije ruimte (pvvr). Dit is de (reservering van de) grondzone die onderdeel is van de dijk en waarin niet gebouwd mag worden. Woningbouw zal buiten / boven het pvvr plaats moeten vinden. In dit bestemmingsplan is het pvvr juridisch vertaald en verbonden aan de regels van het plan.

1.6 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.
De voorgestelde woningbouw zal conform de regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, worden gerealiseerd.
Het plangebied De Stelt-Oost is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het “Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019” als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR).

1.7 Dit bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.
Bij de (ontwikkeling van de) woningbouw zijn natuur inclusief bouwen en klimaatadaptatie belangrijke uitgangspunten en voorwaarden.
Eén van de veranderingen in het klimaat is meer pieken in regenval en zodoende ook pieken in de waterstand in de rivieren. Rivierdijken worden hierop aangepast worden. Dit bestemmingsplan bestendigt de dijkversterking.

2.1 De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan, maar geven geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure stop te zetten.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is maar wel is voorzien van een beoordeling. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de Zienswijzennota. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Kanttekeningen

1.1 Dit bestemmingsplan houdt rekening met de plannen voor de dijkversterking Wolferen-Sprok.

De gemeenteraad heeft op 28 april 2021 besloten om het facetbestemmingsplan Nijmegen Dijkversterking Wolferen-Sprok (DV WOS) vast te stellen en te (laten) publiceren als onderdeel van de gecoördineerde procedure Projectplan Waterwet DV WOS. Het Waterschap Rivierenland (WSRL) is initiatiefnemer van die gecoördineerde procedure. Conform de afspraak in de tussen de gemeente en het WSRL gesloten realisatieovereenkomst De Stelt-Oost (ROK) is de planologische bescherming van de nieuwe dijk ter plaatse, in het voorliggende bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost opgenomen en niet in het facetbestemmingsplan DV WOS.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen en het constateren van onvolkomenheden hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden in het voorliggende bestemmingsplan:

<u>Toelichting:</u>

- Paragraaf 5.3: uitleg over de nieuw toe te voegen aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstandsmaat gebouwen” is toegevoegd.

<u>Regels:</u>

- Artikel 8.2.2 nieuw lid toegevoegd: lid e bevat de regel waarin gebouwen/woonblokken ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstandsmaat gebouwen” op een minimale afstand van 9 meter te worden gesitueerd.

<u>Verbeelding:</u>

- Aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstandsmaat gebouwen” toegevoegd;
- De bouwvlakken, goot- en nokhoogten en bebouwingspercentages in het plangebied zijn op onderdelen aangepast:
    - het verlagen van het bebouwingspercentage in een deel van het plangebied (gebied ten westen van de aanduiding “specifieke vorm van woongebied - archeologie nap 7,80 m”) van 70% naar 50%;
    - het verlagen van de maximale goothoogte in een deel van het plangebied (gebied ten zuiden van het woonperceel Steltsestraat 111) van 10 meter naar 7 meter;
- De begrenzing van de bestemming Tuin in de noordwesthoek van het woonperceel Vossenpelssestraat 5 is aangepast zodat deze overeenkomt met de eigendomsgrenzen.

Financiën

De nieuwe ontwikkelingen betreffen alleen 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 deze bestemmingsplanwijziging financieel-economisch uitvoerbaar zijn.

Vervolg

De door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost zal 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 van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

a. Bestemmingsplan Nijmegen De Stelt-Oost, bestaande uit:
    1. Regels en toelichting
    2. Verbeelding
    3. Bijlagen bij de regels (pvvr)
    4. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
b. Zienswijzennota De Stelt-Oost