



## Onderwerp

raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid

<b>Opsteller</b>	M.F. Jansen	<b>Datum voorstel</b>	2 mei 2018
<b>Programma</b>	Grondbeleid	<b>Status</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	B. Velthuis	<b>Registratienummer</b>	18.0003755

## Samenvatting

In mei 2016 is in de raad het ambitiedocument Hof van Holland Broodkorf-Woenderskamp aan de orde gekomen. Voor het gebied Broodkorf wordt in het Ambitiedocument hoofdzakelijk gekoerst op een gevarieerd woonmilieu. Het vigerende bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk, het heeft namelijk een agrarische bestemming. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling die in het Ambitiedocument wordt voorgestaan voor Broodkorf Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze heeft niet geleid tot aanpassingen. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

## Voorstel

1. De gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP26100.VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

## Aanleiding

In mei 2016 is in de raad het ambitiedocument Hof van Holland Broodkorf-Woenderskamp aan de orde gekomen. Voor het gebied Broodkorf wordt in het Ambitiedocument hoofdzakelijk gekoerst op een gevarieerd woonmilieu. Het vigerende bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk. Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling die in het Ambitiedocument wordt voorgestaan voor Broodkorf Zuid.

## Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het plan. Aan uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid vast te stellen.

## Argumenten

### *Globaal eindplan*

Op 20 juli 2004 heeft het College van B&W de nota "De weg naar bestemmingsplannen" vastgesteld. Deze nota biedt het kader om via bestemmingsplannen het Voorkeursmodel Waalsprong nader uit te werken. De laatste, door de raad vastgestelde, grote

ontwikkelplannen in de Waalsprong betreffen de bestemmingsplan Hof van Holland – Centrumgebied en Woenderskamp (2017).

In de ruimtelijke ordening wordt gewerkt met toelatingsplanologie. Dat neemt niet weg dat er een relatieve grote vrijheid bestaat om met verschillende planvormen te werken. In het bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf - Zuid wordt de ingeslagen weg bij de plannen Hof van Holland – Centrumgebied en Woenderskamp gevolgd en is gekozen voor de systematiek van een zogenoemd “globaal eindplan”. Deze methodiek houdt in dat aan een relatief groot gebied van het plan op de verbeelding één en dezelfde bestemming wordt toegekend. In het bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid zijn dat de ontwikkelbestemmingen Woongebied, Maatschappelijk en Bedrijf – Nutsvoorziening. In de planregels worden de essentiële randvoorwaarden opgenomen die bepalend zijn voor de ontwikkeling binnen die bestemmingen. Gebruiksvormen en omgevingsaanvragen worden rechtstreeks getoetst aan deze randvoorwaarden.

Een groot voordeel van de globale eindplannen is dat functies binnen de bestemmingsregeling niet bij voorbaat exact begrensd hoeven te worden. Verder kan de keuze voor een bepaalde ruimtelijke functie op elk moment binnen de planperiode gemaakt worden. Gedetailleerde bestemmingsplannen hebben als groot nadeel dat deze nauwelijks mogelijkheden bieden in te spelen op voortschrijdende inzichten. Kleine wijzigingen in de bouw- en inrichtingsplannen kunnen dan al leiden tot tijdrovende aanpassingsprocedures.

Een globale planvorm past goed bij een organische ontwikkeling van een gebied, zoals dat hier het geval is.

Voorts dienen bestemmingsplannen gelet op artikel 3.1, lid 2 van de nieuwe Wro actueel te blijven. Na de realisatie van de bebouwing, infrastructuur e.d. kan dit in een actualisatieplan via maatbestemmingen worden vastgelegd. Bij een tegen 2028 op te stellen actualisatieplan Nijmegen Broodkorf - Zuid kan dus gekozen worden voor een andere (meer gedetailleerde ) planvorm.

### *zienswijze*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de bewoonster van de Spanjestraat 36, namens de gebruikers van hondenspeeltuin Fikkie.

### Samenvatting

De gemeente heeft het gebruik van het terrein aan de Margaretha van Mechelenlaan als hondenspeeltuin gefaciliteerd met een ingebruikgevingsovereenkomst. De Hondenspeeltuin Fikkie is geopend op 28 september 2014 en is inmiddels een waar begrip in Nijmegen-Noord maar ook ver daarbuiten. Op diverse websites wordt de gemeente Nijmegen in verband met Fikkie wel genoemd als voorbeeld van een gemeente die losloopgebieden voor handen goed heeft opgezet. Op Fikkie leren honden met elkaar omgaan en socialiseren. Fikkie bevordert de sociale cohesie in Nijmegen-Noord. Fikkie voorkomt overlast door honden. De honden kunnen op een groot omheind terrein rondrennen, zonder dat er zorg hoeft te ontstaan voor loslopend wild, joggers, fietsers, enz. De huidige locatie ligt op een gunstige locatie en is voor buurtbewoners gemakkelijk bereikbaar. Mensen komen met name te voet of met de fiets de hond uitlaten. Dank zij de

## **Raadsvoorstel**

prettige ligging op een rustige locatie en toegang door één poort, kunnen hondenbezitters gemakkelijk afstemmen als honden elkaar niet liggen en zo ongewenste situaties voorkomen.

De gebruikers verzoeken de ruimte in het bestemmingsplan voor Fikkie te behouden, op de huidige locatie dan wel op een vergelijkbare alternatieve locatie in Nijmegen-Noord, bij voorkeur in overleg met de gebruikers van Fikkie. Indien gekozen wordt voor een alternatieve locatie, kan de gemeente dan de verplaatsing van het hekwerk en de op het terrein van Fikkie aanwezige materialen faciliteren.

### **Reactie Gemeente**

Hondenspeelplaats Fikkie is verleend als TAG project. Tijdelijk Anders Gebruiken en bestemmen (TAG), is een middel om tijdelijke initiatieven in, met, voor en door de stad mogelijk te maken. Flexibel omgaan met tijd, functies en ruimte door de inwoners van Nijmegen staat hierbij centraal. Met TAG krijgt een gebied of gebouw een tijdelijk ander gebruik, maar blijft het op langere termijn beschikbaar voor al geplande of nieuwe functies. Fikkie wist dat de hondenspeelplaats tijdelijk was. De locatie is al lange tijd in beeld als stedelijke ontwikkelingslocatie en dient te worden ingevuld door woningbouw en een school t.b.v. algemeen voortgezet onderwijs. De locatie kan niet behouden blijven als hondenspeeltuin. Het college is ondertussen met de vertegenwoordigers van de hondenspeeltuin Fikkie in gesprek en het college heeft een tijdelijke locatie aangeboden iets ten noorden van Broodkorf-Zuid. Het college onderzoekt nog of het mogelijk is om een permanente hondenspeelplaats in de Waalsprong gerealiseerd kan worden.

*Het bestemmingsplan kan door uw raad ongewijzigd worden vastgesteld.*

### **Kanttekeningen**

Diegene die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken nog beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

### **Financiën**

De voorgestelde bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk woningbouw in het plangebied Broodkorf Zuid in Nijmegen Noord te realiseren. De gemeente is eigenaar van het terrein. Dit heeft tot gevolg dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplan G292 Broodkorf vlek 36 welke op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. 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 kavels. Er is sprake van een sluitende deexploitatie G292 Broodkorf vlek 36. Dit houdt in dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

### **Vervolg**

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Bijlagen**

Bestemmingsplan Nijmegen Broodkorf Zuid