Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord

Opsteller	Rianne Selten	**Collegebesluit**	19 oktober 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	22 december 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord hebben in de periode van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.
Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 45 zienswijzen binnengekomen. Met betrekking tot het beeldkwaliteitplan zijn 5 inspraakreacties ontvangen. De zienswijzen zijn in een tweetal zienswijzennota's samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel beeldkwaliteitplan heeft geleid. Tevens zijn op het ontwerpbestemmingsplan reacties ontvangen van diverse overlegpartners. Hier is in paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan op ingegaan. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP22300-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. Het toetsingsniveau voor het plangebied van Vossenpels Noord in de Kadernota Beeldkwaliteit aan te passen naar het ambitieniveau 'aandacht'.
5. Het beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord gewijzigd vast te stellen.
6. De inspraaknota beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord vast te stellen.

Aanleiding
Onderdeel van de ontwikkeling van de belangrijkste Nijmeegse uitbreidingslocatie Waalsprong is het gebied Vossenpels Noord. Het voormalige tuindersgebied Vossenpels Noord staat voor een transformatie. De komende jaren wordt het gebied geleidelijk omgevormd tot een groenstedelijk woongebied en vormt een overgangszone tussen de stad en het landelijk gebied. Er worden maximaal 650 nieuwe woningen gerealiseerd in het plangebied.
Door het college is op 20 november 2018 het ambitiedocument Vossenpels Noord vastgesteld. Dit ambitiedocument is in januari 2019 in de raad besproken. Het nu voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan is de juridische vertaling van het ambitiedocument.

Opgesteld door Rianne Selten, 91 64, r.selten@nijmegen.nl

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om Vossenpels Noord te transformeren naar woongebied. Het beeldkwaliteitplan is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong/commissie Beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan maken we de herontwikkeling van Vossenpels Noord tot een groenstedelijk woongebied mogelijk.

Gelet op de ligging van Vossenpels Noord aansluitend aan het buitengebied van Bemmel, Park Lingezegen en het bestaande sportpark is er stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel gezien gekozen voor een groenstedelijk woonmilieu. Dit uit zich in de vormgeving van de woningen en de opzet van het woongebied. De voormalige agrarische bedrijfswoningen in het plangebied krijgen een woonbestemming. De stedenbouwkundige structuur is zodanig opgezet dat met de bestaande woningen rekening wordt gehouden.

1.2 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).

1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

Een groene/blauwe dooradering, verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. De woningen in het plangebied zullen op het warmtenet worden aangesloten.

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen”.

Voor de Waalsprong is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Sinds voorjaar 2020 is de ‘Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong’ beschikbaar, waarmee iedere bouwer in de Waalsprong kan bepalen hoe natuurinclusief bouwen toegepast moet worden. Deze toolbox zal aan de ontwikkelaars en bouwers worden meegegeven, zodat duidelijk is welke voorzieningen zij moeten aanbrengen voor de huismus, de gierzwaluw en de dwergvleermuis.

1.5 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”.

Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen met betrekking tot de kleine marterachtigen. Aanwezigheid van kleine marterachtigen staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

1.6 De (nieuwe) regels kamerverhuur zijn toegepast.

Conform het raadsbesluit d.d. 23 september 2020 is in dit ontwikkelbestemmingsplan een verbod op kamerverhuur opgenomen met de mogelijkheid om kamerverhuur met een (binnenplanse) omgevingsvergunning toe te staan.

1.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, worden gerealiseerd.

Het plangebied Vossenpels Noord 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 De overlegpartners hebben geen onoverkomelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het Waterschap heeft alsnog een zienswijze ingediend en deze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Vanuit de overige overlegpartners zijn er geen onoverkomelijke bezwaren geuit tegen het bestemmingsplan.

1.8 Voor dit bestemmingsplan is alsnog een vormvrije m.e.r. beoordeling Nijmegen Vossenpels Noord opgesteld en vastgesteld door het college op 14 september 2021.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen milieueffectrapport uitgevoerd of een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld omdat de ontwikkelingen passen binnen het in 2003 opgestelde Milieueffectenrapport Waalsprong (MER).

Zekerheidshalve is, in aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan, toch een separate m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Deze beoordeling is voor het plan verricht in de vorm van een project-mer-beoordeling.

In deze inmiddels uitgevoerde project-mer-beoordeling wordt nagegaan wat de gevolgen zijn van het bestemmingsplan voor het milieu. De conclusie is dat uitgesloten kan worden dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk.

1.9 Klankbordgroep en overige participatie

Na het vaststellen van het ambitiedocument zijn, in het kader van het komen tot een bestemmingsplan, wensen van de bewoners geïnventariseerd door één op één gesprekken. Daarnaast is een brede klankbordgroep geformeerd die bestaat uit bewoners en gebruikers in en rond het plangebied. Deze klankbordgroep is meegenomen in de planontwikkeling en er heeft 3 maal een overleg plaatsgevonden. Tot slot is op 14 december 2020 een digitale informatieavond gehouden waarin het proces, het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht en waarin er gelegenheid was tot het stellen van vragen.

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

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

Er zijn 45 zienswijzen binnengekomen, waarvan twee zienswijzen niet-ontvankelijk zijn. De zienswijze van het Waterschap is buiten de termijn ingediend, maar moet ook worden gezien als een overlegreactie. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De gemeente is eigenaar van het terrein. De financiële regie loopt derhalve volledig via de gemeentelijke grondexploitatie. Via de uitgifte van woningbouwkavels is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en daarom hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

4.1 Beeldkwaliteitplan

Vossenpels Noord is een overgangszone tussen stad en landschap. Het gebied is aangewezen als groenstedelijk woongebied. Het landschappelijke gevoel en het laten doorklinken van het agrarisch verleden zijn een belangrijk kenmerk voor het gebied. In het plan wordt een aantal gebieden onderscheiden. De gebieden ‘Randen’ en ‘Nieuwe Buurtschappen’ zijn overgangszones van de bestaande percelen naar het nieuwe deel. Maatwerk tussen oud en nieuw is hier een belangrijk onderdeel. In het plangebied is een groen raamwerk opgenomen. Dit groen raamwerk van opgaande beplanting vormt de ruimtelijk drager van het gebied. Door dit groen raamwerk ontstaan ‘Kamers’ van kleinschalige woongebieden die ieder een eigen invulling kunnen krijgen wat betreft type en intensiteit van bebouwing.
Het beeldkwaliteitplan is besproken in het Ruimtelijk Kwaliteitsteam en is daar positief ontvangen.

5.1 Toetsingsniveau Kadernota Beeldkwaliteit
In de Kadernota Beeldkwaliteit is het plangebied Vossenpels Noord aangewezen als welstandsvrij gebied. In het Ambitiedocument voor Vossenpels Noord is aangegeven dat er onderzocht wordt of de welstandvrije status van het gebied aangepast dient te worden. Gelet op een goede aansluiting tussen bestaande en nieuwe bebouwing en de gewenste gebiedseigen invulling van de Vossenpels Noord is sturing op beeldkwaliteit gewenst. Het beeldkwaliteitplan Vossenpels Noord is geen dichtgetimmerd document; het is een gereedschapskist met hulpmiddelen voor een eindproduct. Er is ruimte voor doorontwikkeling en groeiende inzichten. In aansluiting op de andere ontwikkelgebieden in de Waalsprong wordt voorgesteld het toetsingsniveau voor Vossenpels Noord aan te passen naar het ambitieniveau ‘aandacht’.

6.1 De inspraakreacties hebben wel geleid tot aanpassingen in het beeldkwaliteitplan, maar geven geen aanleiding om de planprocedure stop te zetten.
Er zijn 5 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de inspraakreactie al dan niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan heeft geleid. Het beeldkwaliteitplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Kanttekeningen
1.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is er een aantal nieuwe woningen aan het bestemmingsplan toegevoegd.
Naar aanleiding van een aantal zienswijzen en naar aanleiding van onderhandelingen bij Naar aanleiding van een aantal zienswijzen en naar aanleiding van onderhandelingen bij grondverkoop is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal nieuwe woningen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze woningen hebben allen een relatie met reeds gevestigde grondeigenaren in het plangebied, passen binnen de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit en krijgen een gedetailleerde bestemming ‘Wonen’. Met alle grondeigenaren is een overeenkomst afgesloten. Voor de betreffende percelen wordt hieronder een korte stedenbouwkundige verantwoording opgenomen.

- Ten westen van Smitjesland 4

De eigenaar heeft medewerking verzocht om een woning op het perceel te realiseren. Gelet op de omvang van de kavel is het toevoegen van een woning onder voorwaarden denkbaar. De nieuwe woning is gesitueerd aan Smitjesland. Zoals in het beeldkwaliteitplan

is aangegeven is de afwisseling tussen open en gesloten gebieden een belangrijk uitgangspunt voor de Vossenpels Noord. Om deze reden wordt aan de westzijde een groenbestemming opgenomen. Hierdoor blijft de westzijde van de kavel vrij van bebouwing en draagt op deze wijze bij aan het groene karakter van het gebied. Deze opzet sluit stedenbouwkundig aan met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

- Vossenpelssestraat 29

Uit hoofde van een overeenkomst met de gemeente Nijmegen wordt medewerking verleend om op het perceel gelegen ten zuiden van de woning Vossenpelssestraat 29 maximaal 2 woningen te realiseren. De woningen worden gepositioneerd en gedimensioneerd in overeenstemming met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. In het ontwerp bestemmingsplan was dit al mogelijk gemaakt. De aanvrager heeft verzocht om het bouwvlak aan te passen, in het vast te stellen bestemmingsplan is dit verwerkt.

- Vossenpelssestraat 51

De aanvrager wenst een woning te realiseren om op het perceel. Een nieuwe woning op deze kavel is mogelijk onder voorwaarde dat het gewenste karakter van de Vossenpelssestraat niet wordt aangetast, dus met een ruimtelijke losse korrel waartussen doorzichten mogelijk zijn. Deze uitbreiding is stedenbouwkundig getoetst aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteit en past hierbinnen.
Voor het kunnen realiseren van een woning dient de aanwezige schuur te worden gesloopt. Met deze ingreep ontstaat er een losser beeld en zijn doorzichten mogelijk. Om het groene beeld van de kavel zo veel mogelijk te behouden is een ruime tuinbestemming opgenomen.

- Kavel tussen Pelseland 7 en 7b

Uit hoofde van een overeenkomst met de gemeente Nijmegen wordt medewerking verleend om op het perceel gelegen aan Pelseland 3 woningen te realiseren. In het ontwerp bestemmingplan zijn deze kavels opgenomen. In het kader van het nader uitwerken van de overeenkomst zijn de bouwvlakken op de percelen beter gepositioneerd.

1.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een aantal aanpassingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn in een afzonderlijke bijlage bij dit voorstel opgenomen.

1.3 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden in het bestemmingsplan.

Ook deze aanpassingen zijn in een afzonderlijke bijlage bij dit voorstel opgenomen.

1.4 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de volgende aanpassing plaatsgevonden in het beeldkwaliteitplan:
- Een strook van 20 meter breed aan Smitjesland gelegen tussen de Vossenpelssestraat en het perceel Smitjesland 4 onder te brengen in de categorie ‘rand’.

1.5 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden in het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan is in essentie ongewijzigd. Sommige onderdelen (met name het onderdeel gebiedsgerichte kenmerken) is aangescherpt om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te bereiken.

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
Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord 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.
Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord zal ook gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het beeldkwaliteitplan staan echter geen beroepsmogelijkheden open.
Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn 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
- Overzicht aanpassingen bestemmingsplan vaststelling;
- Bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord: bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord, zienswijzen.
- Beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord
- Inspraaknota beeldkwaliteitplan Nijmegen Vossenpels Noord, inspraakreacties.