

Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp

Programma
Grondbeleid

BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Samenvatting

In mei 2016 is in de raad het ambitiedocument Hof van Holland Broodkorf-Woenderskamp aan de orde gekomen. Voor het gebied Woenderskamp wordt in het Ambitiedocument hoofdzakelijk gemikt op een gevarieerd woonmilieu. Het vigerende bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk.

Het doel van het onderhavig bestemmingsplan is het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling die in het Ambitiedocument wordt voorgestaan voor Woenderskamp. Vanwege mogelijke effecten op Natura 2000 gebied is tevens een Passende Beoordeling en een Plan MER opgesteld.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
PK30, Etienne Waterval, 9101

Datum ambtelijk voorstel
6 december 2016

Registratienummer
16.0009858

Ter besluitvorming door het college

1. Het milieueffectrapport "Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf" (bijlage 1) te aanvaarden;
2. Het ontwerp besluit Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder (bijlage 2) vaststellen;
3. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Nijmegen Woenderskamp (bijlage 3) vrij te geven voor tervisielegging;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp (bijlage 4) vrij te geven voor tervisielegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP27000-ON01 met bijbehorende bestanden;
5. Over te gaan tot publicatie en terinzagelegging van de hierboven genoemde besluiten.

Paraaf Datum
akkoord

Steller
E.Waterval

Alleen ter besluitvorming door het College

Besluit B&W d.d.

nummer:

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

In 1991 kwam de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) uit waarin de rijksoverheid de bouw van honderdduizenden nieuwe woningen op uitbreidings(Vinex) locaties aankondigde. Tussen 1991 en 2015 werden vervolgens 81 Vinex-wijken gebouwd voor circa 800.000 nieuwe bewoners. Eén van de laatste Vinexlocaties die nog niet voltooid is, betreft de Waalsprong.

De economische crisis op de woningmarkt is voorbij en gemeente Nijmegen heeft dringend behoefte aan nieuw woningaanbod om in de toegenomen woningvraag te kunnen voorzien. Ook is er in de Waalsprong behoefte aan een wijkwinkelcentrum, waarin er naast detailhandel ook plek is voor horeca, een beperkt programma kantoren, voor dienstverlening en voor maatschappelijke functies.

In het Ambitiedocument Hof van Holland – Broodkorf- Woenderskamp dat in mei 2016 ook aan de raad is voorgelegd, is dat reeds onderkend. De ontwikkelingsrichting die het Ambitiedocument voor ogen heeft met het gebied Woenderskamp past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan voor Nijmegen Woenderskamp opgesteld.

2 Juridische aspecten

Wro

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn van toepassing. Door ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een ieder het planologisch proces gestart. Het onderhavige plan is aangeboden aan de vooroverlegpartners voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.

Wet geluidhinder

De te verwachten geluidsbelastingen in het plangebied boven de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder worden vastgelegd in een hogere waardenbesluit. In dat besluit staat wat de maximale geluidsbelasting is en welke aanvullende eisen worden gesteld aan de woningen.

Wet milieubeheer

In het MER Waalsprong 2003 en in de Aanvulling op de MER Waalsprong 2007 zijn de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling de Waalsprong, waar dit plan deel van uit maakt, beschreven. In de nabijheid van het plangebied liggen de uiterwaarden Waal, die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Op grond van de Natuurbeschermingswet is het verplicht om te kijken of het plan mogelijke significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende gebied. Om die reden is een passende beoordeling opgesteld. De Wet Milieubeheer verplicht vervolgens om in deze situatie ook een Plan MER op te stellen. Deze afweging is niet in het MER Waalsprong gemaakt, omdat toentertijd die verplichting nog niet bestond.

Onderdeel van het Plan MER maakt ook een zogenaamde (vormvrije) Actualisatietoets. In die toets is onderzocht of de milieueffecten van de invulling van het plangebied past binnen de milieueffecten die in het MER Waalsprong van 2003 en de aanvulling in 2007 waren opgenomen.

Hoewel het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan geen betrekking heeft op de zogenaamde dijkzone (gebied tussen watersingel en Oosterhoutsedijk) is in deze PlanMER tevens de m.e.r.beoordelingsplicht voor een mogelijke dijkingreep in de zin van het Besluit m.e.r.

opgenomen. In het PlanMER zijn de effecten van de verschillende varianten van de dijkzone beschouwd, voor zover deze afwijken van het MER waalsprong 2003

Het bestemmingsplan en het PlanMER zijn gereed om gedurende een periode van 6 weken ter visie te worden gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Flora en faunawet

In het plangebied bevindt zich een nestlocatie van de ransuil. Deze nestlocatie blijft behouden. Het foerageergebied van de ransuil omvat zowel het plangebied, als de bosranden van Huis Oosterhout en de Oosterhoutse Waard. Geschikt foerageergebied in het plangebied vermindert in omvang vanwege de beoogde woningbouw. Niettemin zijn de bosranden van Huis Oosterhout en de uiterwaarden omvangrijk genoeg om als leefgebied voor één of meerdere broedparen te blijven fungeren. Een ontheffing hoeft niet te worden aangevraagd.

3 Doelstelling

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader te scheppen voor de programmatische ontwikkeling van het gebied, zoals beoogd is in het Ambitiedocument Hof van Holland – Broodkorf- Woenderskamp.

4 Argumenten

Alvorens het ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden, moet het ontwerp voor een ieder ter inzage worden gelegd en wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen kenbaar te maken.

Globaal eindplan

Reeds 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 Laauwik en Groot Oosterhout (beide 2009) en de Stelt (2014).

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 Woenderskamp wordt de ingeslagen weg bij de eerder genoemde plannen Laauwik, Groot Oosterhout en de Stelt verder 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 ontwerp-bestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp is dat de ontwikkelbestemming “Woongebied”. In de planregels worden de essentiële randvoorwaarden opgenomen die bepalend zijn voor de ontwikkeling binnen die bestemming. Gebruiksvormen en bouwaanvragen worden rechtstreeks getoetst aan deze randvoorwaarden.

De belangrijkste randvoorwaarden die dit plan met zich meebrengt, zijn de volgende:

- Het te realiseren programma is gelimiteerd. In de planregels is vastgelegd dat maximaal 510 woningen gerealiseerd mogen worden.
- Langs de Graaf Alardsingel dient de bebouwing een minimale bouwhoogte te hebben vanwege de geluidsafschermdende werking voor het achterliggende gebied;
- In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn binnen 200 m van het spoor geen zeer kwetsbare objecten toegestaan.

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 stapsgewijze ontwikkeling van een gebied zoals die beoogd is met Woenderskamp.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van Woenderskamp is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is gebaseerd op de in het Ambitiedocument opgenomen woonsferen en karakteristieken van de beoogde nieuwe buurten.

5 Klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities, geformuleerd in de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017, meegenomen. In het plan uit zich dat onder meer door de aanleg van een warmtenet dat de gebouwen van duurzame warmte voorziet, en de aanleg van een duurzaam watersysteem. De watersingel vormt de laatste schakel in de verbinding tussen de in aanleg zijnde plassen in de Waaijer en het de rond Lent lopende watersysteem

6 Financiën

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplan Woenderskamp, 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 Woenderskamp, dit houdt in, dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten

7 Participatie en Communicatie

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de essentiekaart die in het Ambitiedocument Hof van Holland met onder andere drie zeer goed bezochte en levendige discussie- en informatie-avonden opgesteld is.

Voorafgaand aan het MER is een Notitie Reikwijdte & Detailniveau opgesteld. Deze heeft voor inspraak ter visie gelegen; tevens is deze notitie voorgelegd aan de wettelijke adviseurs. De reactienota ten aanzien van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER Hof van Holland-Woenderskamp-Broodkorf is als bijlage opgenomen in het MER. Hierin staat hoe het bevoegd gezag reageert op de inspraakreacties en de adviezen van de wettelijke adviseurs.

Het concept-ontwerpplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hierop zijn reacties binnengekomen, waarmee vervolgens rekening is gehouden.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening wordt de zienswijzenprocedure ten aanzien van bestemmingsplan en MER als inspraak gezien. Op 5 oktober 2016 is de vooraankondiging van het bestemmingsplan in het Gemeentebled gepubliceerd. Na vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan en het MER gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Vervolgvel

4

Door de gemeente wordt op 13 december 2016 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden.
Tevens kan gedurende de tervisielegging van de ontwerpbesluiten gereageerd worden op het Hogere Waardenbesluit en het Beeldkwaliteitsplan.

8 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van ons college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor ter visie legging, zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van ter visie legging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan en het MER zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan, MER en alle bijbehorende stukken zijn in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de gemeentelijke website: <http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak> Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

De Commissie MER brengt advies uit over het MER. De Commissie krijgt voor haar advisering alle ingediende zienswijzen toegezonden. De reactietermijn van de Commissie bedraagt daarom geen 6 maar 9 weken

9 Risico

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de ter-visie-legging zienswijzen worden ingediend. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

Bijlagen:

- Het milieueffectrapport "Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf" (bijlage 1)
- Het ontwerp besluit Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder (bijlage 2)
- Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Nijmegen Woenderskamp (bijlage 3)
- Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp (bijlage 4)