

Bijlage bij college- en raadsvoorstel 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord'

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan Vossenpels Noord vaststelling

Toelichting

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. Afbeelding 2 Ontsluitingsstructuur wordt aangepast en vervangen in de toelichting

Ambtshalve aanpassingen:

- b. Paragraaf 7.3 Vooroverleg aanvullen met geen reactie van Lingewaard en reactie provincie.
- c. Afbeelding 1 Ligging plangebied wordt aangepast nav toevoegen Vossenpelssestraat 19-21
- d. Toevoegen laatste bodemonderzoeken in de bijlage 4 bij de toelichting
- e. Afbeelding 18 Fietsnetwerk wordt verwijderd.
- f. Bijlage 2 bij de toelichting: het ontwerpbesluit is vervangen door het definitieve Hogere waardenbesluit.
- g. Toevoegen mer-beoordelingsnotitie als bijlage 7 bij de toelichting
- h. Toevoegen ambitiedocument Vossenpels Noord november 2018 als bijlage 8 bij de toelichting

Regels

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. Artikel 1 Opnemen van een begrip 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij'
- b. Artikel 7.1 bestemming Tuin: toevoegen kantoor: "ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor een kantoor, waarbij de kantoorfunctie wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning waartoe de overkapping behoort;"
- c. Artikel 7.1 bestemming Tuin: toevoegen overkapping: "ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' uitsluitend voor een overkapping, waarbij op de verdieping een functie als kantoor is toegestaan;"
- d. Artikel 7.2.2.b: toevoegen bouwregels 'overkapping'.
- e. Artikel 10.1 nieuw lid sub b toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'ambachtelijke wijn- en cidermakerij' voor een ambachtelijke wijn- en cidermakerij;
- f. Artikel 10.1 nieuw lid sub d toevoegen dat luidt: ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' voor een kantoor, waarbij de kantoorfunctie wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning waartoe het bijgebouw behoort;
- g. Artikel 10.2.2.f sub 6: toevoegen: in afwijking van het bepaalde in f. onder 5 dient de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen te voldoen aan de (goot-)hoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';.
- h. Artikel 10.3: de zinsnede 'meer dan 1070 m2 aan bruto bedrijfsvloeroppervlakte met detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' vervalt.
- i. Artikel 10.3.2 toevoegen: gebruiksregels voor de ambachtelijke wijn- en cidermakerij.
- j. Artikel 10.3.3 toevoegen: voorwaardelijke verplichting: 'Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is bebouwing van de gronden binnen het bouwvlak slechts toegestaan als de functie detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' binnen de bestemming 'Woongebied' in zijn geheel is opgeheven.'
- k. Artikel 11.2.2.A sub c: een nieuw lid 2 wordt toegevoegd dat luidt: voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' 35%.
- l. Artikel 11.2.2.E sub a.: maximum aantal horecavoorzieningen opnemen. Het lid komt als volgt te luiden: 'Het totaal aantal horecavoorzieningen bedraagt maximaal 2, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte per horecavoorziening niet meer mag bedragen dan 200 m2.'
- m. Artikel 11.2.2.B sub a: na 'aanduiding bouwvlak' de volgende zinsnede toevoegen: waarbij in geval van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een getal is aangegeven;
- n. Artikel 11.4 sub a.: afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van maximaal 10% meer woningen verwijderen.
- o. Artikel 18.2: Bed en breakfast verwijderen.
- p. Artikel 19.1.1: toevoegen dat ook ter plaatse van het bouwvlak niet mag worden gebouwd, alleen met afwijkingsbevoegdheid onderzoek naar lichthinder.

Ambtshalve aanpassingen:

- q. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘aaneengebouwde woningen’.
- r. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘afwijkende woningtypologieën’
- s. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘erf’
- t. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘hobymatig’
- u. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘kunstwerk’
- v. Artikel 1 Aanpassen van het begrip ‘voorgevel’
- w. Artikel 1 Opnemen van een begrip ‘vorste perceelsgrens’
- x. Artikel 3 Agrarisch: onder artikel 3.3 specifieke gebruiksregels toevoegen “het zodanig gebruik van de gronden dat chemische bestrijdingsmiddelen noodzakelijk zijn’.
- y. Artikel 4.2.2.c. sub 2, 5.2.2.c, 6.2.2.c, 8.2.2.d en 9.2.2.d: opnieuw geredigeerd tot ‘met dien verstande dat reclamemasten niet zijn toegestaan’.
- z. Artikel 5.1 Groen: in lid b toegevoegd: ‘waaronder niet begrepen jongerenontmoetingsplaatsen’.
- aa. Artikel 10.2.2 sub b: na ‘worden opgericht’ wordt de volgende zinssnede toegevoegd: tenzij door middel van de aanduiding 'aantal wooneenheden' een ander maximaal aantal hoofdgebouwen is aangegeven;
- bb. Artikel 10.2.2 sub d nieuw toevoegen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor het mogelijk maken van 1 of 2 nieuwe woningen ter plaatse van Vossenpelsssestraat 29 met bouwregels.
- cc. Artikel 10.2.2 sub e onder 8 aanpassen door in plaats van de oppervlaktemaat te verwijzen naar de verbeelding waar de oppervlaktemaat is opgenomen in de aanduiding. Het lid komt als volgt te luiden: ‘in afwijking van het bepaalde in f. onder 7 mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwde oppervlakte’ de maximale bebouwde oppervlakte van het erf niet meer bedragen dan door middel van deze aanduiding wordt aangegeven’.
- dd. Artikel 11.1 onder d: fietsverbindingen vervalt omdat deze al vallen onder c. (ontsluitings-)wegen.
- ee. Artikel 11.2.2 is opnieuw geredigeerd en een aantal bouwregels (uit de bestemming Wonen) is toegevoegd. Hierdoor is een aantal regels verplaatst, zijn er nieuwe regels toegevoegd en heeft een vernummering plaatsgevonden. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder benoemd. Belangrijke toevoegingen betreffen regels voor oppervlaktes, situering en dakhelling voor bijgebouwen en een erkerregeling.
- ff. Artikel 11.2.2.A sub a: tussen ‘aantal’ en ‘woningen’ wordt toegevoegd: ‘nieuw te bouwen’.
- gg. Artikel 11.2.2.B sub c: ‘bijgebouwen’ verwijderen. Alleen een kap verplicht voor hoofdgebouwen.
- hh. Artikel 11.2.2.B sub e en f: de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt 4 meter.
- ii. Artikel 11.2.2.B sub g: de zinsnede “met dien verstande dat dit niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – zoekgebied bebouwingsaccent’.
- jj. Artikel 11.2.2.B sub h: in deze regel vervalt ‘aan- en uitbouwen’.
- kk. De regel ten behoeve van het oprichten van een gemeenschappelijke berging zonder hoofdgebouw zoals die in het ontwerpbbp in 11.2.2.A sub p. was opgenomen vervalt.

- ll. In de regel betreffende de gemeenschappelijke parkeervoorziening vervalt de maximale lengte van 40 meter zoals die in het ontwerpbestemmingsplan in 11.2.2.A sub q. was opgenomen.
- mm. Artikel 11.2.2.C sub b: toegevoegd dat dit alleen voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen geldt.
- nn. Artikel 11.2.2.E: in de aanhef de titels van de zone toegevoegd: 'zone 1 Randen' en zone 2 Nieuwe buurtschappen'.
- oo. Artikel 11.2.2.E sub c: de verhoging van de goothoogte vervalt.
- pp. Artikel 11.4 sub b.: afwijkingsbevoegdheid voor een groter aantal niet-grondgebonden woningen tot maximaal 100, aanvullen met de zinsnede dat 'het maximaal aantal woningen van 650 woningen niet wordt overschreden'.
- qq. Artikel 11.4 sub c: in deze regel vervalt 'door vrijstaande en halfvrijstaande woningen'.
- rr. Artikel 11.4 sub d: vervalt.
- ss. Artikel 11.4 sub e: toevoegen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een gemeenschappelijke berging.
- tt. Artikel 11.4 sub f: aanpassen van de afwijkingsbevoegdheid voor een hogere goothoogte, waarbij de beperking van 40% van de gevelbreedte vervalt.
- uu. Artikel 11.4: na lid e een nieuw lid g toevoegen ten behoeve van een hogere bouwhoogte. Lid g luidt als volgt:
 'Lid 11.2.2.A onder e. voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat:
 - De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12,5 m;
 - De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.
- vv. Artikel 11.5 sub c: 'daadwerkelijke' vervangen door 'op eigen terrein' en 'gebouwde'.
- ww. Na artikel 19.4 een nieuw artikel 19.5 toevoegen: wetgevingzone – wijzigingsgebied. Het artikel luidt als volgt:
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Agrarisch te wijzigen in een bestemming Woongebied, Wonen, Tuin, Verkeer en/of Groen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 - de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
 - uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
 - de wijziging is in overeenstemming met het stedenbouwkundige beeld zoals neergelegd in het beeldkwaliteitplan;
 - de woningen dienen te passen in en aan te sluiten bij de omringende woonomgeving.
- xx. Artikel 21.1 Regels verkamering vervangen door de laatste regels uit het ontwerpbestemmingsplan Verkamering.

Verbeelding

Aanpassingen nav zienswijzen:

- a. De A-watgang in het zuiden opnemen conform de A-watgang in het noorden langs de Pelseland (dubbelbestemming Waterstaat – Waterlopen).
- b. Algemene maximale bouwhoogte van 12,5 m verlagen naar maximaal 11 meter.
- c. Smitjesland 4: bouwvlak aanpassen zodat de nieuwbouw exclusief overkappingen binnen het bouwvlak komt te liggen en goot- en bouwhoogte nieuwbouw aanpassen naar 4,5 respectievelijk 6,5 meter:
- d. Smitjesland 5: vigerende regeling weer opnemen: bouwvlak en goot- en bouwhoogte (bp Buitengebied Dorp Lent - 40).
- e. Smitjesland 7: vigerende regeling weer opnemen: bouwvlak en goot- en bouwhoogte (bp Buitengebied Dorp Lent – 35).
- f. Smitjesland 18: De goot- en bouwhoogte aanpassen naar 3,5 meter en 9 meter.
- g. Smitjesland 20: aanpassen bouwvlak zodat de uitbreiding aan noordoostzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen.
- h. Bouwvlak ten oosten van Bergstraat 3: bouwvlak aanpassen en bouwhoogte verlagen van 10 meter naar 8 meter.
- i. Vossenpelsssestraat 33: ter plaatse van de bestaande kas de bestemming Woongebied opnemen en de aanduiding ‘detailhandel’ opnemen met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ met getal 2. Aan de zijde van de Vossenpelsssestraat een tweetal bouwvlakken opnemen (bestemming Wonen en Tuin) met op één woning een voorwaardelijke verplichting. Eén van deze 2 woningen betreft de huidige bedrijfswoning.
- j. Pelseland 3: opnemen van twee bouwvlakken ten oosten van Pelseland 3 met maximale goot- en bouwhoogte, alsmede een bestemming Groen op het weiland ten westen van Pelseland 3. Bouwvlak bestaande woning aanpassen zodat de uitbreiding aan de zuidzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen met een aanduiding maximale goot- en bouwhoogte.
- k. Achter Keimate 4: toevoegen maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter respectievelijk 11 meter, omdat maatvoering ontbreekt.
- l. Pelseland 7: op de schuur de aanduiding leggen ‘ambachtelijke wijn- en cidermakerij’ en opnemen de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak m2’ met oppervlaktemaat 275 m2. Tevens goot- en bouwhoogte opnemen.
- m. Pelseland 2: aanpassen goot- en bouwhoogte van de schuur naar 4,5 meter respectievelijk 6 meter. Toevoegen 2 bouwvlakken met de bestemming Wonen en Tuin met bouwvlakken
- n. Vossenpelsssestraat 43: bouwvlak bestaande woning aanpassen zodat de uitbreiding aan de westzijde van de woning binnen het bouwvlak komt te liggen met een aanduiding maximale goot- en bouwhoogte.
- o. Vossenpelsssestraat 59: aanpassen goothoogte naar 3,5 meter in plaats van 3 meter.
- p. Plangebied uitbreiden met de locatie Vossenpelsssestraat 19-21. De 2 bestaande woningen bestemmen overeenkomstig het bestemmingsplan Vossenpels Zuid. Voor de nieuwe schuur de aanduiding ‘kantoor’ en ‘overkapping’ opnemen met goot- en bouwhoogte. Grens Tuin-Wonen aan de oostzijde gelijk leggen met grens nr . 23 en aanduiding “maximum bebouwd oppervlak m2’ met oppervlaktemaat 125 m2 opnemen.

- q. Ten noorden van Smitjesland tussen nr. 4 en hoek Smitjesland-Vossenpelssestraat aanduiding 'overige zone – 1' toevoegen met een breedte van 20 meter.
- r. Zandsepad 9: op het achterste deel van het perceel en aan de noordzijde de bestemming Agrarisch opnemen met een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen.

Ambtshalve aanpassingen:

- s. Nieuwe ondergrond opnemen
- t. Bouwvlak gelegen tussen Bekkersland 4 en 6: aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opnemen met cijfer 2.
- u. Perceel ten westen van Smitjesland 4: bestemming Wonen en Tuin opnemen met één bouwvlak met maatvoering. Stroken aan weerszijden van het woonperceel bestemming Groen.
- v. Achter Pelseland 12: opnemen bestemming 'Agrarisch' met wijzigingsbevoegdheid: gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' ten behoeve van wonen.
- w. Vossenpelssestraat 29: aanpassen bouwvlakken naar 1 bouwvlak met aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' met maatvoering en aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- x. Vossenpelssestraat 51: ten noorden van de woning Vossenpelssestraat 51 een bouwvlak voor een woning toevoegen met maatvoering.
- y. Kavels ten oosten van Pelseland 7: optimalisatie van de verkaveling.
- z. Vossenpelssestraat 39: bouwhoogte aanpassen naar 10 meter.