

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Landschapszone - 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas)

Opsteller	Marc Muntjewerff	Behandeldatum	22 januari 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	D180899564

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Landschapszone – 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP24008-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Landschapszone – 8 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

In december 2009 is het bestemmingsplan Landschapszone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas. De Lentse Plas is inmiddels gerealiseerd en de Oosterhoutse Plas is vanaf 2020 gereed. Het voorliggende postzegelbestemmingsplan maakt maximaal 30 drijvende woningen mogelijk in de Oosterhoutse Plas. Tevens wordt voorzien in een uitbreiding van de drijvende woningen in de Lentse Plas. Hierdoor wordt het mogelijk ten noorden van het wijzigingsplan dat tegelijkertijd voor de Lentse Plas wordt opgesteld, nog 6 extra drijvende woningen te realiseren.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om in 2019 te kunnen starten met het realiseren van 6 drijvende woningen in de Lentse Plas en vanaf 2020 maximaal 30 drijvende woningen in de Oosterhoutse Plas.

Argumenten

- 1.1 *Door dit bestemmingsplan maken we deze bijzondere vorm van wonen op de Oosterhoutse en Lentse Plas mogelijk.*
Er komt een uniek woonmilieu, hetgeen iets toevoegt aan de ontwikkelingen in de Waalsprong. De voorgenomen ontwikkeling past in het woonbeleid en voorziet in een woonbehoefte. Het plan draagt bij aan diversiteit van woonmilieus in de Waalsprong en vormt een bijzondere toevoeging van het woningaanbod in Nijmegen.
- 1.2 *Door minder drijvende woningen op de Oosterhoutse en Lentse Plas te realiseren kan een hogere woonkwaliteit worden bereikt.*
De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landschapszone maakt het mogelijk om in beide plassen 45 drijvende woningen te realiseren. Het aantal woningen wordt teruggebracht tot ongeveer 30 drijvende woningen per plas. Hierdoor

kan een hogere woonkwaliteit worden bereikt. Marktverkenning laat zien dat de verkoopwaarde van een hoogwaardige drijvende woning zich laat vergelijken met de verkoopwaarde van een vrijstaande woning. Dit betekent dat met minder, maar kwalitatief hoogwaardige drijvende woningen, een vergelijkbare opbrengst kan worden behaald als waar in de grondexploitatie rekening mee is gehouden.

1.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan.

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De provincie heeft aangegeven dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen. In overleg met het Waterschap is het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder op de overlegreacties ingegaan.

1.4 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

De drijvende woningen zijn ook bereikbaar voor mensen in een rolstoel.

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

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de drijvende woningen. Zie ook paragraaf 4.13 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Het opstellen van een wijzigingsplan voor de Oosterhoutse Plas bleek niet mogelijk.

Tegelijkertijd met dit bestemmingsplan wordt ook een wijzigingsplan voor de Lentse Plas (maximaal 25 drijvende woningen) in procedure gebracht. Het opstellen van een wijzigingsplan voor de Oosterhoutse Plas bleek niet mogelijk omdat de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid te krap was, waardoor voorzieningen voor de drijvende woningen (zoals steigers en parkeerplaatsen) buiten de wijzigingsbevoegdheid zouden komen te liggen. Met het postzegelbestemmingsplan wordt tevens voorzien in een uitbreiding van de drijvende woningen in de Lentse Plas. Hierdoor wordt het mogelijk ten noorden van het wijzigingsplan nog 6 extra drijvende woningen te realiseren. Daardoor wordt het ook mogelijk om de drijvende woningen in de Lentse Plas ruimer te situeren waardoor een hogere woonkwaliteit kan worden bereikt.

1.2 Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan moeten worden geactualiseerd.

De basis voor het bestemmingsplan Landschapszone en het beeldkwaliteitplan Landschapszone was het landschapsplan uit 2009. In het landschapsplan van 2009 werd gezocht naar mogelijkheden voor het (in de toekomst) inpassen van in totaal circa 90 drijvende woningen. Daarvan zouden er in de Lentse en Oosterhoutse plas elk 45 drijvende woningen worden gerealiseerd. De voorgestelde verkaveling voor de inpassing van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse plas, gebaseerd op lange pieren/steigers met aan weerszijden woningen, is technisch niet te realiseren. Daarbij is de verkaveling (met te veel woningen) niet flexibel genoeg om aan te sluiten bij de huidige vraag naar kleinere en beter faseerbare (bouwplan) ontwikkelingen, die vraaggericht kunnen worden uitgegeven. Het stedenbouwkundig plan voor drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse plas is daarom geactualiseerd in combinatie met een bijbehorend nieuw beeldkwaliteitplan.

1.3 De geluidsbelasting door het verkeer op de Prins Mauritssingel en het spoor is hoger dan de voorkeurswaarde.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Prins Mauritssingel, de Margaretha van Mechelenweg en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op de Prins Mauritssingel 2 dB hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting door de spoorweg is maximaal 57 dB. De geluidbelasting is daarmee 2 dB hoger dan de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaai. Het is technisch mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te verlagen, bijvoorbeeld door raildempers te plaatsen op het spoor en met geluidschermen langs de Prins Mauritssingel. De kosten voor deze maatregelen staan niet in verhouding tot de te bereiken geluidreductie en het aantal woningen waarbij de voorkeurswaarden zullen worden overschreden. Daarom zal voor 6 woningen in de Oosterhoutse Plas en 3 woningen in het noordelijk deel van de Lentse Plas een hogere waarde worden toegestaan die 1 tot 2 dB hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde.

1.4 De bewoners uit Lent hebben een petitie opgesteld

Bewoners uit Lent hebben een petitie opgesteld waaruit hun zorg blijkt over de realisatie van drijvend wonen op de Lentse Plas.. Bewoners duiden op beperkingen van de plas voor recreatief gebruik, aantasting natuurwaarden en de veiligheid voor fietsers en voetgangers op het RijnWaalpad. Bij de verdere planuitwerking wordt aandacht besteed aan deze zorgpunten van bewoners.

1.5 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben er aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan plaatsgevonden:

- Paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren: aanpassen kaart “ontsluiting drijvende woningen Oosterhoutse Plas”. Ingaan op het aantal voertuigbewegingen Lentse Plas als gevolg van de drijvende woningen;
- Paragraaf 4.10 Luchtkwaliteit: opnemen conclusie AERIUS berekening (20 december 2018) drijvende woningen. Berekening is toegevoegd als bijlage 9.

1.6 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden

Dit betreft de volgende aanpassingen:

Toelichting:

- paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren: aanpassen kaart “ontsluiting drijvende woningen Lentse Plas”;
- paragraaf 4.7 nieuw: mer-beoordeling;
- bijlagen bij toelichting: vervangen onderzoek externe veiligheid (3 oktober 2018);

Regels: artikel 1.56 oever (aanpassen definitie);

Verbeelding: opnemen aanduiding ontsluiting in legenda.

Financiën

De nieuwe bouwmogelijkheden betreffen 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 dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Landschapszone - 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) 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 bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Tegelijkertijd zal het beeldkwaliteitplan Drijvende woningen Lentse en Oosterhoutse Plas en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Landschapszone – 8 ter inzage worden gelegd. Tegen het beeldkwaliteitplan staan geen beroepsmogelijkheden open, tegen het besluit hogere waarden wel

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit collegevoorstel gevoegd:

- Bestemmingsplan Landschapszone – 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas): toelichting, regels , verbeelding met bijlagen;
- Zienswijzennota, zienswijzen.