

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8
(Groenewoudseweg 275)

Opsteller	Bernadette Poppe	Collegebesluit	21 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	20 december 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) maakt studentenhuysvesting mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268. BP9008-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het toevoegen van maximaal 198 onzelfstandige woonruimtes en zelfstandige woonruimtes tezamen ten behoeve van studentenhuysvesting in het plangebied;
2. De zienswijzennota Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) vast te stellen;
3. Het document “GGD-Locatie, Stedenbouwkundige toelichting en principes voor beeldkwaliteit” als beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het kantoor van de GGD wordt van Groenewoudseweg 275 naar de Professor Bellefroidstraat verplaatst. Hierdoor komt het perceel Groenewoudseweg 275 beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. Het perceel ligt in de buurt van Campus Heijendaal. Daardoor is het een geschikte locatie voor de huysvesting van studenten. Het aantal studenten in Nijmegen blijft groeien. Dit brengt een steeds grotere huysvestingsopgave met zich mee. Daarnaast is er nu al een groot tekort aan studentenkamers. Deze opgave voor studentenhuysvesting is verwoord in de notitie studentenhuysvesting Nijmegen (2021-2030). In deze notitie zijn ook (mogelijke) locaties voor de invulling van deze opgave genoemd. De GGD-locatie aan de Groenewoudseweg 275 is een van deze locaties. De afgelopen jaren is onderzocht wat ruimtelijk aanvaardbaar en passend is op deze locatie. Daarbij heeft ook overleg plaatsgevonden met een bewonersplatform over de invulling van de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze locatie. Het geldende bestemmingsplan laat geen woningbouwontwikkeling voor studenten toe

Beoogde impact

Het voorliggende bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) maakt de realisatie van maximaal 198 onzelfstandige woonruimtes en zelfstandige woonruimtes tezamen ten behoeve van studentenhuisvesting, mogelijk.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan zorgt voor extra onzelfstandige en zelfstandige woonruimte voor studenten

Tot 2030 zijn er 2.000 extra wooneenheden nodig voor studenten. In de Samenwerkingsagenda Wonen 2020-2025 (december 2020) - is de taakstellende opgave voor de SSH& vastgelegd om in deze periode 1.000 extra woonheden voor studenten te realiseren. Dit plan draagt bij aan de realisatie van deze opgave.

1.2 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken 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 toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 De overlegpartners hebben geen bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners gestuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond"

Bureau Waardenburg heeft in september 2022 een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie paragraaf 4.11 en bijlage 7 van de toelichting. Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geen essentieel leefgebied voor marterachtigen vormt. Voor vleermuizen en gierzwaluw is in 2023 een nader onderzoek verricht door Waardenburg ecology, zie paragraaf 4.11 en bijlage 8 van de toelichting. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen effect heeft op de gierzwaluw maar wel op de verblijfplaatsen van de verschillende soorten vleermuizen in het gebied (gewone dwergvleermuis en laatvlieger). Omdat de vleermuizen een vaste rust- of voortplantingsplaats in de bebouwing bezetten dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de sloop van het gebouw.

1.5 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Natuurinclusief bouwen" van 14 november 2018.

Op het bouwplan is de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen van toepassing. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting.

1.6 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. Zie ook paragraaf 4.15 duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan. Het terrein wordt groen ingericht. Hemelwater wordt op het terrein opgevangen. De Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen biedt mogelijkheden die de gevolgen van hittestress beperken.

1.7 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

1.8 Voor het plan is een participatie- en communicatietraject doorlopen

In het voortraject zijn er informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarbij het plan is gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast is er vanaf 2020 intensief overleg gevoerd met een klankbordgroep uit de woonomgeving. De klankbordgroep is nauw betrokken geweest bij de stedenbouwkundige studie en heeft zelf grote invloed gehad op het uiteindelijke stedenbouwkundige kader en wat vervolgens is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Verder konden de omwonenden reageren op onderdelen van het conceptontwerpbestemmingsplan die zijn gepresenteerd op inloopavonden. Dit participatieproces is samengevat in een participatieverslag dat in bijlage 10 bij deze toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

3.1 Beeldkwaliteitsplan “GGD-Locatie, Stedenbouwkundige toelichting en principes voor beeldkwaliteit” is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit

De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan “GGD-Locatie, Stedenbouwkundige toelichting en principes voor beeldkwaliteit” als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van hun advies. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitsplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) heeft van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De Zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele punten gewijzigd.

In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de aanpassingen per zienswijze aangegeven. Belangrijkste aanpassing is de toevoeging dat de woningen uitsluitend ten behoeve van studentenhuisvesting zijn toegestaan.

1.3 De geluidsbelasting door verkeer hoger dan de voorkeurswaarden

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door verkeer op de Groenewoudseweg hoger is dan de voorkeurswaarden van 48 respectievelijk 55 dB. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde(n). De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waardeprocedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

1.4 Geluidsbelasting door incidentele oefeningen op het terrein van de veiligheidsregio kan voor extra kosten wegens geluidwerende maatregelen zorgen

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake van een overschrijding van de normen voor de avondperiode in incidentele bedrijfssituaties, doordat maximaal 12 keer per jaar op het terrein wordt geoefend. De gemeente kan via een maatwerkbesluit een hoger geluidsniveau toestaan. Dit betekent dat SSH& extra geluidwerende maatregelen moet treffen om aan de binnennorm in de woningen te voldoen.

1.5 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden

Dit betreft de volgende aanpassingen:

- Spellings- en grammaticacontrole en correcties in zinsbouw. Dit heeft niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing.
- Verwerking van het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023. Dit heeft enkel tot een aanpassing van de toelichting geleid.
- Update van het stikstofrapport, gebaseerd op de Aeriusversie van 6 november 2023.
- Toevoeging van het Nader ecologisch onderzoek, toegevoegd als bijlage 8 (met hernummering van de overige bijlagen).

Financiën

Het project Studentenhuisvesting Groenewoudseweg 275 maakt onderdeel uit van de grondexploitatie G758, die jaarlijks door de raad wordt vastgesteld middels de besluitvorming Voortgangsrapportage Grote Projecten. De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. In deze planexploitatie vindt dekking van kosten onder meer plaats door verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van studentenwoningen. Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uit een businesscase van SSH& volgt dat voor hen een acceptabele exploitatie mogelijk is. Ten behoeve van de financiering is subsidie van 1 miljoen euro gekregen op grond van de “Regeling specifieke uitkering huisvesting aandachtsgroepen” van het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn kunnen in deze periode beroep indienen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het

Gemeentebld). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegelijkertijd zal het besluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage worden gelegd. Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels met bijlagen. De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 12 van de toelichting op het bestemmingsplan.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275)