

Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en
Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Opsteller	M.J. Doove	Collegebesluit	12 maart 2024
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Behandeldatum Raad	24 april 2024
		Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Samenvatting

De aanleiding van de herziening is de wens om een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit op de voormalige locatie ROC in Zwanenveld te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 worden aangepast.

Met ingang van 21 december 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen. Beide plannen kunnen door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa4002-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van woningbouw;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De voorgestelde wijziging betreft het project gebiedsontwikkeling Zwanenveld, voormalig ROC. Voorliggend plan genaamd Zwanenpark maakt de realisatie van maximaal 460 woningen in diverse gebouwen en het herinrichten en toevoegen van openbare ruimte mogelijk. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van woningbouw op de voormalige locatie ROC in Zwanenveld.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;
2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

Met het plan wordt beoogd op een voormalige ROC-locatie een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit te realiseren en openbare ruimte toe te voegen en herin te richten. Het plangebied wordt omsloten door het spoor in het noorden, het Maas-Waalkanaal en het Westkanaalpad aan de oostzijde, Zwanenveld 43e straat aan de zuidzijde en westelijk door de achtertuinen van Zwanenveld 51e straat.

De huidige situatie betreft een terrein dat al jarenlang braak ligt en in de hekken staat. Voorheen was het terrein voor een groot deel verhard en/ of bebouwd. Momenteel oogt het helemaal groen omdat alle verharding en funderingen inmiddels zijn overwoekerd.

Het braakliggende terrein zal in de toekomst gaan transformeren naar een woonbuurt bedoeld voor doorstromers en nieuwkomers. Er wordt ingestoken op sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel. De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en stedelijk karakter. Aan de zijde van het kanaal worden kleinschalige commerciële functies mogelijk gemaakt en aan het verblijfspark, centraal gelegen in het plangebied, maatschappelijke functies. Het parkeren zal (voor het overgrote deel) aan het zicht worden onttrokken.

Het plan maakt onderdeel uit van Kanaalzone Zuid. Door deze herontwikkeling zal het aanzicht van Dukenburg aan de noordoosthoek op stedelijke en eigentijdse wijze gemarkeerd gaan worden en betekenis krijgen op stads- en wijkniveau.

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).

De geluidsbelasting door verkeer hoger dan de voorkeurswaarden

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en spoorverkeer hoger is dan de voorkeurswaarden van 48 respectievelijk 55 dB. Voor het plan is een hogere waarde-procedure geluid benodigd. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na deze procedure, die parallel loopt met de bestemmingsplanprocedure.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”

Econsultancy heeft in april 2022 een quick scan beschermde soorten en in april 2023 het vervolg onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.12 Flora en Fauna en bijlagen bij toelichting. Op basis van deze onderzoeken kan gesteld worden dat bij de voorgenomen plannen geen sprake is van beschadiging of vernieling van een vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter, mits middels maatregelen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de steenmarter in de omgeving. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast is de zorgplicht altijd van toepassing.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen” van 14 november 2018

Op het bouwplan wordt de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen toegepast. De toepassing hiervan is geregeld in de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting.

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 4.18 duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan). Het terrein wordt groen ingericht. Hemelwater wordt op het terrein opgevangen.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking. Ook met de inrichting van de toekomstige (openbare) ruimte wordt hier in het ontwerp rekening mee gehouden.

Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark 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. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden.

Participatie en Communicatie

In de geest van de Omgevingswet en het op dat moment nog niet geldende maar te verwachten participatiebeleid, is de ontwikkelende partij gestart met het participatieproces. Daartoe is het Participatieplan “Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg” opgesteld. Op 20 september 2021 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de plannen en procedures gepresenteerd en is aangegeven hoe de initiatiefnemers de omgeving verder wil betrekken bij het proces. Vervolgens is er een aantal (deels digitale vanwege COVID) thema- en tussentijdse bijeenkomsten gehouden. Plannen en procedures zijn toegelicht. Verder wordt verwezen naar www.zwanenpark.nl waar presentaties, verslagen van de bijeenkomsten en vragen en antwoorden te vinden zijn. Ontwikkelaars en hun ontwerpers waren aanwezig om de plannen toe te lichten en ambtenaren waren aanwezig om de diverse procedures toe te lichten en vragen te beantwoorden. Ook hebben er een aantal overleggen tussen bewoners individueel dan wel als groep met ontwikkelaars

plaatsgevonden m.b.t. vragen over de planvorming en wat het betekent voor hun woningen.

Middels een bewonersbrief en een (fysieke) gemeentelijke informatieavond (in de vorm van een inloopavond) is de directe omgeving over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geïnformeerd. In de bewonersbrief is de link naar het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vermeld en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel aan de Mariënborg en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend aangegeven. Bij vragen naar aanleiding van de brief of bij de wens van een nadere toelichting kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

De gemeente Nijmegen en Slokker Vastgoed en Ten Brinke Vastgoedontwikkeling met haar ontwerpers hebben tijdens de informatieavond het ontwerpbestemmingsplan en het verder uitgewerkte plan nader toegelicht en is er ruim gelegenheid geboden om met elkaar in gesprek te gaan.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Met ingang van 21 december 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn, niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Tegen vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staan geen beroepsmogelijkheden open.

Financiën

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om op het perceel van de voormalige ROC in Zwanenveld maximaal 460 woningen (sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel) te realiseren.

De betreffende woningbouwlocatie is particulier eigendom. Een gedeelte van het plangebied aan het Maas-Waalkanaal is gemeentelijk eigendom waarop groen en de ontsluiting van het woningbouwproject worden gerealiseerd.

In december 2023 is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Derhalve kan gesteld worden dat de planwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeentebblad). Het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, inclusief beeldkwaliteitsplan) is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst. Verder is het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, inclusief beeldkwaliteitsplan) digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlage:

Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
Kopie originele zienswijze
Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark