

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10)

Opsteller	Arjan Straathof	Behandeldatum	20 juni 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Geen m.e.r.-procedure voor het bestemmingsplan te doorlopen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10) vrij te geven voor terinzagelegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2009-ON01 met bijbehorende bestanden.
3. Beeldkwaliteitsplan "Hazenpark" vrij te geven voor inspraak.

Aanleiding

In het gebied tussen de Groenestraat en de St. Hubertusstraat ligt het voormalige Alfa Laval bedrijventerrein. Na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval is projectontwikkelaar KlokGroep eigenaar geworden van dit terrein. De Kloggroep wil dit gebied herontwikkelen naar een woongebied.

De gemeente Nijmegen heeft voor de ontwikkeling in 2022 het ambitiedocument "Herontwikkeling Alfa Laval, Van bedrijventerrein naar inclusieve woonbuurt" opgesteld. Het geldende bestemmingsplan laat hier geen woningbouwontwikkeling toe. Hiertoe is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

De initiatiefnemer heeft gewerkt aan een haalbaar plan voor het gebied. Hiervoor is door uw college op 16 mei 2023 een anterieure overeenkomst voor aangegaan met Kloggroep voor maximaal 175 woningen. Zeer recentelijk zijn Kloggroep en firma Multisol tot een overeenkomst gekomen om het perceel te verkopen en in te zetten in de woningbouwontwikkeling. Met dit perceel erbij ligt er een stedenbouwkundig plan voor 188 woningen. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke ambities en draagt aanzienlijk bij aan een betere stedenbouwkundige opzet van het plan. Behalve de woningbouw aantallen blijven alle overige doelstellingen behouden (waaronder minimaal 60% betaalbaar).

Beoogde impact

Door het in procedure brengen van ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10) een groen stedelijk woonmilieu realiseren, met een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.

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 Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is, als stedelijk ontwikkelingsproject, opgenomen in de eerste kolom van de zogenoemde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Omdat de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde blijft, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit deze beoordeling, zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan, blijkt dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten. Daardoor is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER niet nodig. Waar nodig worden waarden beschermd in het bestemmingsplan.

2.1 Door dit bestemmingsplan maken we de herontwikkeling van het voormalig Alfa Laval terrein tot een groen stedelijk woongebied mogelijk

Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad. Op de plaats waar nu een bedrijventerrein ligt, wordt een groen stedelijke woongebied gecreëerd. Het is een van de grotere inbreidingslocaties van Nijmegen. Het plan bestaat grotendeels uit grondgeboden woningen. Deze woningen liggen rond een hoogwaardige groene binnenruimte. Centraal in het plangebied, aan de rand van de groene binnenruimte komt een complex voor het beschermd en beschut wonen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals het gewenste woningbouwprogramma, ruimtelijke inrichting en klimaatadaptie.

2.2 Met deze ontwikkeling wordt een binnenstedelijk bedrijventerrein gesaneerd

Op de planlocatie bevindt zich een bedrijventerrein, dat is ingeklemd tussen woonbebouwing. Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming, met ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 4.1, vervangen door een woonbestemming. Daarnaast biedt deze ontwikkeling nieuwe kansen: de bodem, die plaatselijk sterk vervuild is, zal worden gesaneerd. Bebouwing en verharding zal plaatsmaken voor woningen en groen.

2.3 Het plan draagt bij aan de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma

Het huidige plan bevat 188 woningen (waarvan minimaal 60% betaalbaar) waarbinnen 54-58 sociale zorgwoningen (beschermd en beschut wonen) voor ouderen.

2.4 Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit

Het bestemmingsplan maakt maximaal 200 woningen mogelijk. Dit is iets meer dan het huidige stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied. Op deze manier bestaat er flexibiliteit binnen het bestemmingsplan. Zo kan bijvoorbeeld een blok tweekappers worden verwisseld voor rijwoningen. Hiermee kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. In de uitgevoerde onderzoeken en modellen is daarom rekening gehouden met een woningaantal van 200.

2.5 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiks- als de uitvoeringsfase kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.11 in de toelichting van het bestemmingsplan).

2.6 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.

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

Lycens heeft in april 2022 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd en in oktober 2022 is een aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 8 en 9 bij de toelichting). Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn. De steenmarter gebruikt het plangebied als onderdeel van het foerageergebied. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig.

2.8 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.

2.9 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. In het plan zijn maatregelen voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierbij is de groene inrichting van het gebied en berging van hemelwater belangrijk.

2.10 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

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

2.11 Voor het plan is een participatie- en communicatietraject doorlopen

In het voortraject zijn er door de ontwikkelaar informatieavonden voor omwonenden georganiseerd waarbij het plan is gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd met een klankbordgroep uit de woonomgeving. Dit participatieproces is samengevat in een participatieverslag dat als bijlage bij deze toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

3.1 Beeldkwaliteitsplan “Hazenpark” is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit

De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan “Hazenpark” 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.

Kantttekeningen

2.1 De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien

Door de initiatiefnemer zijn er reeds informatieavonden georganiseerd (zie argumenten 2.11).

Op 5 april 2023 is de vooraankondiging van de herziening in het elektronische gemeentebblad van de gemeente Nijmegen geplaatst.

Na vrijgave door uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Over het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen gedurende de terinzagelegging zienswijzen indienen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

2.2 De geluidsbelasting door verkeer is op enkele woningen hoger dan de voorkeurswaarden

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door verkeer op de Groenestraat hoger is dan de voorkeurswaarden van 48dB. 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.

2.3 Door uitbreiding van het plangebied zullen enkele onderzoeken na de zienswijzenprocedure worden afgerond

Klokgroep heeft in een latere fase de bedrijfslocatie aan de Sint Hubertusstraat 4 (Multisol Zonweringen Bv) kunnen aankopen. Deze bedrijfslocatie is aan het plan toegevoegd. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke ambities en draagt aanzienlijk bij aan een betere stedenbouwkundige opzet van het plan. Het gevolg van deze toevoeging is wel dat enkele onderzoeken op het gebied van archeologie en flora & fauna (aanvullend vleermuizenonderzoek) nog niet zijn afgerond. Om de voortgang van het plan niet te vertragen, worden de resultaten van deze onderzoeken voor vaststelling in het bestemmingsplan opgenomen.

Financiën

De locatie is particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het bouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. De voorgenoemen bestemmingswijziging is hiermee financieel-economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Na het besluit van uw college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan, zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De termijn van tervisielegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in het Gemeentebblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen

in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

- Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10)
- Bijlageboek Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10)
- Verbeelding
- Beeldkwaliteitsplan “Hazenpark”