

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)

Opsteller	Dave te Braake	Behandeldatum	21 maart 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 Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan) vrij te geven voor ter visie legging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP5503-ON01 met bijbehorende bestanden;
3. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen vrij te geven voor ter visie legging.

Aanleiding

De komende jaren gaan het station en de stationsomgeving van Nijmegen Centraal flink op de schop. Deze ingrijpende verandering biedt kansen. Onder meer voor de aan de westkant gelegen UWV-locatie. Hier willen de gemeente Nijmegen en eigenaar van de voormalige UWV-locatie samen bouwen aan hoogwaardige vastgoedontwikkeling.

Met het plan wordt beoogd om op de locatie van het voormalige UWV-kantoor een hoogwaardige vastgoedontwikkeling mogelijk te maken. Het gebied wordt herontwikkeld tot een hoogwaardig hotel, commerciële functies (o.a. horeca) en wonen. Onder het nieuwe gebouw wordt een parkeergarage voorzien voor de bewoners/gebruikers met een in- en uitgang aan de Fresiastraat.

Deze herontwikkeling is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan.

Reden om de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan voor deze herontwikkeling nu te starten is gelegen in de noodzakelijke voortgang van de planuitvoering van de woningbouwopgave en in de samenhang in ontwerp en uitvoering met PHS / Westentree.

Beoogde impact

Het voorliggende bestemmingsplan "Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)" vormt het juridisch planologische kader voor de herontwikkeling van de voormalige UWV-locatie.

Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) en/of de beeldkwaliteitscommissie.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het doel dat de ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterkt wordt, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van de voormalige UWV locatie draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers.

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als de fiets.
- 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.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

Argumenten

1.1 *Een nadere beoordeling in een (vormvrije) 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 oftewel 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 opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan in bijlage 3 een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgenomen. De aanmeldingsnotitie gaat in op de mogelijke negatieve gevolgen voor het milieu. Uit de aanmeldingsnotitie blijkt dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

2.1 *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad*

Vanwege de tekorten aan betaalbare woningen wordt voor deze locatie gekozen voor een groot aandeel sociale en middeldure huurwoningen (65%).

In de woonmilieus in Nijmegen met veel functiemenging (centrumstedelijk, stadsbuurt) richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur, en beperkte mate koop). Doelgroepen voor dit woonmilieu zijn in de eerste plaats studenten, starters, jonge tweeverdieners en (in mindere mate) ook senioren. Met zijn stedelijke uitstraling en ligging vlakbij station en centrum sluit de UWV-locatie goed aan bij de woonwensen van juist deze

doelgroepen. Daarmee biedt de plek uitstekende kansen voor de ontwikkeling van verschillende typen huurwoningen.

2.2 Het plan draagt bij om de stationsomgeving om te vormen tot een visitekaartje van de stad.

De stationsomgeving als knooppunt van mobiliteit en leefbaarheid leent zich goed voor een intensief programma met een mix aan functies op het gebied van wonen en werken. Het 'UWV-locatie-programma' zorgt voor levendigheid en maakt de transformatie van het station (mede) financieel haalbaar. Daarnaast creëert 'massa' en 'hoogte' aan de westkant van het spoor een nieuwe ruimtelijke beleving en draagt bij aan een herkenbare en hoogwaardige entree van het nieuwe Westerkwartier. Waarbij de hoogbouw een 'visuele relatie' aangaat met die aan de oostkant van het spoor. Meer naar het westen neemt de bouwhoogte af om zo aan te sluiten op de woonwijk aan de Fresiastraat en de Koninginnelaan. De hoge bouwdichtheid in juist de stationsomgeving past ook in de filosofie om mensen optimaal gebruik te laten maken van Nijmegens belangrijkste OV-knooppunt. Bovendien blijft de stad bereikbaar, ondanks een groeiend inwoneraantal. Op de begane grond van de nieuwe bebouwing zijn en beperkt aantal kleinschalige bedrijfjes en atelierwoningen voorzien. Dit zal de levendigheid van het plein en de aanlooproutes bevorderen.

2.3 De hotelfunctie in de nieuwbouw past binnen de beleidslijn voor hotels.

De voormalige UWV-locatie is gezien de ligging t.o.v. het stadscentrum en door de situering bij het Centraal Station (goede OV-bereikbaarheid) heel geschikt voor een hotelfunctie.

2.4 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.9.1.1 en bijlage 8 in de toelichting van het bestemmingsplan)). De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (release januari 2023).

2.5 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners (Waterschap Rivierenland, Provincie Gelderland, ProRail en NS) verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

2.6 Participatie en communicatie

In het voortraject zijn meerdere informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarbij het bouwplan in zijn context is gepresenteerd en toegelicht inclusief het nu volgende procedurele traject. Direct na de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen wordt nogmaals een informatieavond georganiseerd waarin het bouwplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt toegelicht.

2.7 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond"

Door Bureau Waardenburg is op 25 maart 2019 een Quickscan Wet natuurbescherming en op 4 november 2019 een aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie bijlage 9 en 10 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn).

2.8 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 Klimaat en Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

- 2.9 *Het bestemmingsplan heeft gevolgen op het gebied van inclusiviteit en toegankelijkheid*
Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die tevens een verbetering van de inclusiviteit en toegankelijkheid van het plangebied betekent. In de huidige situatie beperkt het leegstaande kantoorgebouw en de afgesloten ruimte eromheen de toegankelijkheid van eenieder, met name van mensen met een beperking. Bij de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling dient het 'Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019' als richtlijn. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR).

- 2.10 *De (nieuwe) regels kamerverhuur zijn toegepast.*

Conform het raadsbesluit d.d. 23 september 2020 is in dit ontwikkelbestemmingsplan een verbod op kamerverhuur opgenomen met de mogelijkheid om kamerverhuur met een omgevingsvergunning toe te staan.

- 3.1 *Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit.*

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Spoorzone heeft het 'Beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen' getoetst en bruikbaar bevonden. Het RKT Spoorzone zal het 'Beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen' als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van zijn advies aan de Commissie Beeldkwaliteit. 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

- 2.1 *Bestemmingsplanprocedure.*

Op 15 maart 2023 wordt de vooraankondiging van de herziening in het elektronische gemeenteblad van de gemeente Nijmegen geplaatst. Na vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

- 2.2 *De geluidsbelasting door het verkeer op de Tunnelweg is hoger dan de voorkeurswaarde.*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer van de Tunnelweg bij de nieuwbouwlocatie hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zal voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden toegestaan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waardeprocedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

- 2.3 *Actualisering flora en faunaonderzoeken*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken ten aanzien van flora en fauna opgenomen; Quicksan Flora en Fauna van 25 maart 2019 en Aanvullend vleermuis- en steenmarteronderzoek van 4 november 2019. Momenteel worden deze onderzoeken geactualiseerd en de verwachting is dat deze onderzoeken in september 2023 zijn afgerond. Onderhavig bestemmingsplan wordt pas voor vaststelling

aangeboden aan de raad als de geactualiseerde onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord zijn bevonden.

2.4 *Sluiten anterieure overeenkomst nog in afwachting van resultaat Bibob procedure*

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op gronden die deels in particulier bezit zijn en deels op gemeentegronden liggen. Voor de deze ontwikkeling zal derhalve een anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst, moeten worden gesloten. Gemeente heeft op ambtelijk niveau overeenstemming met de ontwikkelaar bereikt over de inhoud van die Overeenkomst. De Overeenkomst komt echter pas tot stand nadat het college van burgemeester deze heeft goedgekeurd en hiervoor dient de Bibob procedure te worden afgerond. Gezien de noodzakelijke voortgang van de planvorming van deze ontwikkeling in relatie tot de afspraken rond de woningbouwversnellingsopgave en de samenhang in ontwerp en uitvoering met het project Westentree wordt voorgesteld het onderhavige ontwerp bestemmingsplan “Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)” nu wel vrij te geven voor zienswijzen. Onderhavig bestemmingsplan wordt pas voor vaststelling aangeboden aan de raad als de Anterieure Overeenkomst akkoord is bevonden en ondertekend.

Financiën

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op gronden die deels in particulier bezit zijn en deels op gemeentegronden liggen. De ontwikkeling wordt als een integraal plan opgepakt waarvoor de gemeente zich in het vervolgtraject faciliterend opstelt richting de ontwikkelaar. Voor de deze ontwikkeling zal ter verzekering van het kostenverhaal voor de gemeente een planschade overeenkomst en een anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst, worden gesloten met de Ontwikkelaar. De kosten voor de gemeentelijke gronden worden gedekt vanuit de grondverkoop en de planexploitatie. De realisatie van de voormalige UWV ontwikkeling is onderdeel van het project Stationsgebied en bovenstaande financiële afspraken worden verwerkt in een geactualiseerde (deel)planexploitatie G236 Fresiastraat. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt de Raad een voorstel voor actualisatie van de planexploitatie voorgelegd.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is en het kostenverhaal anterieur is geregeld. Daardoor hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

2.1 *Bestemmingsplan*

Na het besluit van ons college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor tervisielegging, zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van tervisielegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). 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.

3.1 *Beeldkwaliteitsplan*

Na vrijgave door het College ligt het “beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen” gedurende zes weken ter inzage en kan er schriftelijk

worden gereageerd. De beantwoording van de inspraakreacties op dit beeldkwaliteitsplan en het definitieve beeldkwaliteitsplan worden vervolgens ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Bij vaststelling door de raad zal het beeldkwaliteitsplan de regels uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit vervangen.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)
2. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen