

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Koudenhoek Noord

Opsteller	Raymond Klimsop	Behandeldatum	9 april 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP26200-VG01 met bijbehorende bestanden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het gebied Koudenhoek, gelegen ten zuiden van de Oosterhoutse plas, ten behoeve van woningbouw mogelijk gemaakt.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
3. De zienswijzennota 'bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord' vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan "Koudenhoek Noord" gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Nijmegen is een stad die groeit. We willen dat iedere Nijmegenaar goed kan wonen in een fijne wijk met voldoende groen en voorzieningen en goede bereikbaarheid. Daarom sturen we op betaalbare woningen die ook van goede kwaliteit zijn, dus met voldoende vierkante meters om te kunnen wonen met voldoende groen in de omgeving bij iedere woningbouwlocatie. Om voorgaande waar te maken realiseren we in Koudenhoek, ten zuiden van de Oosterhoutse plas, een woonwijk met 395 woningen waar we voor de stedenbouwkundige opzet van het plan ervoor kiezen het nieuwe landschap de identiteit van de wijk te laten bepalen. Anders dan in meer traditioneel opgezette wijken is niet het stratenpatroon, maar juist de ruime groenstructuur de drager van het plan. Om dit te kunnen realiseren hebben een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er vier zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het plan. Ook zijn enkele ambtelijke aanpassingen aan het plan gemaakt. Voorstel is om het bestemmingsplan en bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogde impact

Het bestemmingsplan Koudenhoek Noord en beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad. Dit voorstel past bij de ambitie binnen het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de Stadsbegroting. Hierin is de ambitie benoemd dat we een groene, gezonde stad zijn om te wonen, met een gezonde leefomgeving waarbij aandacht is voor luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen. Een van de doelen is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Met het bestemmingsplan Koudenhoek Noord wordt bijgedragen aan dit doel.

Argumenten

1.1 *Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners.*

Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners gestuurd. De opmerkingen van de overlegpartners zijn samengevat en van antwoord voorzien in paragraaf 7.2 van de toelichting.

1.2 *Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden betrokken.*

De gemeente heeft in 2016 voor de ontwikkeling van o.a. dit gebied een ambitiedocument gemaakt. Het Ambitiedocument Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp is mede tot stand gekomen door overleg met de omgeving. Binnen de kaders van dit ambitiedocument is het plan voor Koudenhoek Noord verder uitgewerkt. In de afgelopen periode heeft met betrekking tot dit plan overleg plaatsgevonden met (direct) omwonenden en direct belanghebbenden, waaronder het Citadelcollege en Vattenfall. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de woningen van omwonenden zijn meegenomen in het bestemmingsplan om ook daar ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.3 *De effecten van het wegverkeers- en spoorweggeluid zijn in beeld gebracht.*

De effecten van het wegverkeers- en spoorweggeluid zijn in beeld gebracht. Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Griftdijk Noord, Margaretha van Mechelenweg en de Prins Mauritssingel en het spoorweglawaai van de Spoorlijn Nijmegen-Arnhem is voor het plangebied sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai en 55dB voor spoorweglawaai. In geen geval is de geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai en 68dB voor spoorweglawaai. Voor het wegverkeer en spoorweglawaai zijn geen doelmatige maatregelen toepasbaar.

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarden wordt een besluit hogere grenswaarden genomen. De te verlenen waardes zijn: 54dB voor de Griftdijk Noord, 53dB voor de Prins Mauritssingel, 58 dB voor de Margaretha van Mechelenweg en 68dB voor de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waardenprocedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure. De te realiseren woningen zullen hierop moeten voldoen aan de (steden)bouwkundige voorwaarden van het Hogere waardebesluit. Dit is ook verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

1.4 *Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.*

In de paragraaf 4.15 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op duurzaamheid en klimaatadaptatie. Gemeente Nijmegen is één van de 62 partijen die de landelijke Green Deal Duurzaam GWW 2.0 (Grond- weg- en waterbouw) heeft ondertekend. Met deze Green Deal willen partijen bijdragen aan het behalen van de nationale *beleidsdoelen* op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI), Circulaire Economie, Klimaatadaptatie en Klimaat en Energie. Zestien gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen hebben de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0 onderschreven en hebben aangegeven gezamenlijk op te willen trekken om

de ambities te realiseren. Bij de realisatie van het project zal met deze ambities rekening worden gehouden.

1.5 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, worden gerealiseerd. Het plangebied Koudenhoek Noord is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het 'Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019' als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR). Het bestemmingsplan heeft verder geen gevolgen voor mensen met een beperking.

1.6 Er heeft een Natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden.

Bureau Waardenburg heeft diverse natuuronderzoeken uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Daaruit blijkt dat Koudenhoek Noord (als geheel plangebied) mogelijk een functie heeft voor teunisbloempijlstaart, steenmarter en kleine marterachtigen, vleermuizen, huismus, gierzwaluw en ransuil. Om hierover uitsluitsel te geven is aanvullend veldonderzoek uitgevoerd.

In 2020 is voor Koudenhoek Noord (als geheel plangebied) nader onderzoek uitgevoerd naar teunisbloempijlstaart, steenmarter, vleermuizen, huismus en gierzwaluw (Toetsing bestemmingsplan Koudenhoek Noord Nijmegen, Bureau Waardenburg, 3 november 2020). Kleine marterachtigen en ransuil maken geen deel uit van het onderzoek. Deze soorten maken deel uit van het Soortenmanagementplan (SMPN; Martens & Krijt, 2019).

Gevolgen voor marterachtigen

In het noordwesten van het plangebied is in 2021 een tijdelijke voorziening (bestaande uit een betonnen duiker) voor de steenmarter gerealiseerd. Deze is samen met twee andere steenmartervoorzieningen (in Koudenhoek Noord buiten het onderhavige plangebied) geplaatst als tijdelijke vervanging van de verblijfplaats in het gesloopte Citadellecollege aan de Dijkstraat. In het ontwerp dient een definitieve locatie voor een verblijfplaats voor de steenmarter te worden ingepast.

1.7 Groen, ecologie, bodem en uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen.

Om het natuurinclusief bouwen in de Waalsprong nader te specificeren is de "Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" opgesteld. Deze toolbox is op 4 februari 2020 vastgesteld door het college. De toolbox is een uitwerking van het SMP-N en moet worden ingezet bij iedereen die wil bouwen in de Waalsprong. Iedere bouwer is verplicht nestvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis, de gierzwaluw en de huismus te integreren in de bebouwing.

1.8 Stikstof is geen knelpunt.

Uit het stikstofonderzoek volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.10.7. van de toelichting van het bestemmingsplan).

1.9 Voor dit bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld.

Om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan moet worden getoetst of in het kader van deze ontwikkeling een milieueffectrapportage (m.e.r) nodig is. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de informatie opgenomen die nodig is voor de m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit. Voor de totale ontwikkeling van de Waalsprong is in 2003 een M.E.R. opgesteld. Dit M.E.R. is in 2016 geactualiseerd bij de ontwikkeling van Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf (= oude naam voor Koudenhoek) en voor deze ontwikkeling is geconstateerd dat de actualisatie nog steeds actueel is. Gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en te verwachten effecten, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uit te sluiten. Nader onderzoek in een MER (Milieueffectrapport) is dan ook niet noodzakelijk.

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Het plangebied is eigendom van de gemeente en maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Waalsprong, die door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De grondexploitatie bevat o.a. sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van de grond voor woningbouw, grondexploitatie en de door de Nijmeegse gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen in de vorm van een investeringsbijdrage. Voor de particuliere ontwikkelingen zijn er anterieure overeenkomsten afgesloten. Kosten, risico's en planschade komen voor die delen volledig voor rekening van de exploitant. Hiermee is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied en voor de particuliere ontwikkelingen verzekerd.

3.1 Met betrekking tot het ontwerp zijn zienswijzen binnengekomen die hebben geleid tot aanpassing van de toelichting en de verbeelding.

Het ontwerpplan heeft van 14 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota (bijgaand) samengevat en van antwoord voorzien. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan de toelichting en de verbeelding. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen gemaakt aan de toelichting, regels en verbeelding. Een overzicht van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij het bestemmingsplan en dit voorstel opgenomen. Zie 'kanttekeningen'.

4.1 Met betrekking tot het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen maar het beeldkwaliteitsplan wordt ambtshalve aangepast.

Het beeldkwaliteitsplan is ambtshalve aangepast. De wijzigingen betreffen aanpassing van de afbeeldingen vanwege een gewijzigde inrichtingstekening.

Kanttekeningen

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgaande zienswijzennota 'bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord'. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van de toelichting en verbeelding van het

bestemmingsplan. Een overzicht van deze wijzingen is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

2.2 *Er hebben nog ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden*

Naast wijzingen als gevolg van zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve wijzingen aan het plan gemaakt. Deze wijzingen hebben betrekking op de verbeelding, toelichting en de regels. Ook is een aangepast geluidonderzoek toegevoegd. Een overzicht van deze wijzingen is in de hierboven genoemde bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Financiën

De plankosten voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie. Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, die op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De grondexploitatie bevat o.a. sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van de grond voor woningbouw, grondexploitatie en de door de gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen in de vorm van een investeringsbijdrage. Voor de particuliere ontwikkelingen is met de ontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant(en). De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl. Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen, het Waalsprong informatiecentrum en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

In de publicatie zal worden vermeld dat op deze procedure.

Crisis en herstelwet.

Gelet op het feit dat het een plan betreft voor de bouw van meer dan 12 woningen is de Crisis en Herstelwet van toepassing. Belanghebbenden dienen in hun beroepschrift hun beroepsgronden aan te geven. Na de termijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Dit zal in de publicatie vermeld worden.

Bijlage(n)

- Gewijzigd bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord bestaande uit toelichting, regels (inclusief gewijzigd beeldkwaliteitsplan Koudenhoek Noord) en bijlagen
- Verbeelding gewijzigd bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord
- Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord
- Overzicht indieners zienswijzen (vertrouwelijk)
- Overzicht wijzigingen en ambtshalve aanpassingen
- Zienswijzen