

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

**Postadres**

Gemeente Nijmegen

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

**Bezoekadres**

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

T 14 024

nijmegen.nl

**Contactpersoon**

Coralie van der Burg

c.van.der.burg@nijmegen.nl

T (06) 1313 4990

**Ons kenmerk**

D240221848

Datum 12 maart 2024

Onderwerp Strategie ontwikkelingen  
Hippe Kip locatie, Teersdijk en Streekweg

Geachte leden van de raad,

In het gebied tussen de A73 en de van Rosenburgweg beoogt de gemeente Nijmegen drie projecten te ontwikkelen voor bedrijven en woningen. Het gaat om de ontwikkelingen 'Hippe Kip' (mogelijke verplaatsing 4 garagebedrijven vanuit Winkelsteeg), 'Teersdijk' (uitbreiding 32 woonwagenstandplaatsen) en 'Streekweg' (maximaal 100 experimentele woningen en 50 ateliers plus ontmoetingsruimte). Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn ook bestemd in het bestemmingsplan Dukenburg 2021. In dit bestemmingsplan is de ruimtelijke uitvoerbaarheid op het gebied van flora en fauna echter nog niet aangetoond.



### **Impact van de das**

Het plangebied van de voornoemde ontwikkelingen zijn in 2022 onderzocht in het kader van de Wet natuurbescherming. De beoogde ontwikkelingen hebben een substantieel verlies van essentieel leefgebied (foerageergebied) voor de das tot gevolg en brengen het voortbestaan van de das in het gebied in het geding, waardoor de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is een (provinciale) ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De basis voor de ontheffing is een inrichtingsvisie met mitigatieplan. De inrichtingsvisie is in concept opgesteld en laat zien dat de ontwikkeling van alle drie de locaties niet of zeer beperkt mogelijk is, omdat er teveel essentieel foerageergebied verloren gaat voornamelijk binnen de Hippe Kip locatie. Alleen de Hippe Kip locatie ontwikkelen is volgens betrokken ecologen niet haalbaar, omdat dan teveel foerageergebied verdwijnt dat binnen de locaties Teersdijk en Streekweg gecompenseerd moet worden. Hiervoor zou dan bestaand bosgebied omgezet moeten worden naar voedselrijk grasland. Deze omzetting kan ook weer andere (ecologische) bezwaren met zich meebrengen, omdat hiermee het leefgebied van andere flora en fauna soorten zal worden aangetast. De dassenfamilie kan zich in de directe omgeving niet verplaatsen door de aanwezigheid van andere dassenkolonies.

Een uiterst scenario is het verplaatsen van de dassenfamilie. Dit heeft echter grote gevolgen en is ecologisch en financieel gezien niet wenselijk. Ook hiervoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig, waarbij een groot maatschappelijk belang moet worden aangetoond (volkshuisvestelijk en/of infrastructureel bijvoorbeeld). De Provincie heeft aangegeven dat dit niet haalbaar lijkt. Bovendien is dit een zeer kostbare maatregel die veel voorbereidingstijd zal vragen, waardoor de ontwikkelingen aan de Teersdijk en Streekweg voor langere tijd op slot worden gezet.

### **Ontwikkeling Teersdijk en Streekweg / Behoud Hippe Kip locatie als foerageergebied**

Uit advies van betrokken ecologen en de belangenorganisatie Das & Boom blijkt dat de ontwikkelingen aan de Teersdijk en Streekweg doorgang kunnen vinden, indien de Hippe Kip locatie behouden blijft als foerageergebied voor de das. De Provincie heeft mondeling toegezegd bereid te zijn hiervoor een ontheffing Wet Natuurbeheer te verlenen en er is vrijwel zeker steun van de belangenorganisatie Das & Boom. Hierbij is het noodzakelijk dat het foerageergebied van de das planologisch verzekerd blijft op de locatie van de Hippe Kip. Dit kan bereikt worden door alsnog een streep te laten halen door de bestemming Bedrijventerrein – Garagebedrijven voor de Hippe Kip locatie, zoals dat voorligt in het vastgestelde bestemmingsplan Dukenburg (2021). Voor dit bestemmingsplan loopt namelijk nog een Raad van State procedure. Nu onuitvoerbaarheid van de beoogde bestemming blijkt, kan de bestemming Agrarisch blijven. De Provincie werkt op korte termijn mee aan de argumentatie die nodig is om de Raad van State een streep door dit deel van het bestemmingsplan te laten halen. Het bestemmingsplan Dukenburg (2021) kan vervolgens onherroepelijk worden.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke ontheffingsaanvraag die nodig is voor de ontwikkelingen aan de Teersdijk en Streekweg, zal nader onderzocht moeten worden welke mitigerende maatregelen exact nodig zijn (o.a. wissels en looproutes) en hoe de instandhouding van het foerageergebied op de Hippe Kip locatie voor minimaal 20 jaar gewaarborgd kan worden. De Provincie heeft aangegeven dat verwerving van de overige percelen op de Hippe Kip locatie geen voorwaarde is. Nader onderzoek zal moeten aantonen of dit toch wenselijk is.

#### **Gevolgen verplaatsing 4 garagebedrijven Winkelsteeg**

Ontwikkeling van alle drie de locaties conform de huidige plannen is niet mogelijk, omdat in dat geval onvoldoende foerageergebied overblijft voor de das. Omdat de Hippe Kip locatie grotendeels ingezet moet blijven voor de das zal hier naar verwachting nog maar ruimte zijn voor maximaal één garagebedrijf, maar zelfs dat is onzeker. Dit lijkt commercieel gezien dan geen interessante optie meer. Zolang er geen andere locaties beschikbaar zijn voor de verplaatsing van de vier garagebedrijven, heeft dit uiteraard wel consequenties voor de ontwikkeling van Winkelsteeg. Er zijn echter nog geen intentie- en/of koopovereenkomsten getekend met deze ondernemers. Nader onderzoek is nodig naar alternatieve locaties voor deze garagebedrijven. De noodzaak voor verplaatsing gaat pas over circa 5 jaar tot 10 jaar spelen. Bovendien is het gezien huidige trends en ontwikkelingen bij autodealers maar zeer de vraag of er in de toekomst nog behoefte is aan grootschalige plots op vergelijkbare perifere locaties.

Gezien het feit dat de ontwikkelingen aan de Teersdijk en Streekweg al in een vergevorderd stadium zijn, deze locaties reeds gemeentelijk eigendom zijn en er grote belangen spelen bij de ontwikkeling van deze twee locaties, is voorgesteld deze locaties verder te ontwikkelen ten koste van de ontwikkeling van de Hippe Kip locatie. Aankoop van locatie Teersdijk 240 is daarbij een strategische keuze, omdat op dit moment nog niet zeker is of het gewenst is de gehele Hippe Kip locatie te verwerven om maximale grip te houden. Financiële consequentie is dat de eerder geopende exploitatie voor de Hippe Kip locatie met een tekort gesloten moet worden. Hiervoor zal een voorziening getroffen moeten worden. Het betreft hier reeds gemaakte ontwikkel- en onderzoekskosten van circa 150K. Daarnaast worden kosten gemaakt voor aankoop van locatie Teersdijk 240, maar deze wordt tegen taxatiewaarde aangekocht. De huidige eigenaar krijgt daarbij de mogelijkheid de woning nog 5 jaar te gebruiken/huren. Waardevermindering van locatie Teersdijk 240 over 5 jaar is een risico.

#### **Vervolg**

Na aankoop van locatie Teersdijk 240 zal op basis van onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (locatie Hippe Kip) c.q. het niet verkrijgen van een ontheffing Wet Natuurbescherming, aan de Raad van State worden verzocht de bestemming bedrijfsdoeleinden te schrappen en de oorspronkelijke agrarische bestemming te handhaven. Dit met de mogelijke toevoeging van te behouden foerageergebied voor de das. Het voorkeursrecht van de gemeente vervallen te verklaren zodra de Raad van State de beoogde bedrijfsbestemming heeft doorgehaald. De eigenaren en belanghebbenden binnen de locatie Hippe Kip te informeren over deze ontwikkelingen en onuitvoerbaarheid

van het beoogde plan. Het voortzetten van de ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming voor projecten Teersdijk en Streekweg, met het doel om deze projecten te kunnen realiseren. En tot slot nader onderzoek te doen naar het vinden van alternatieve locaties voor de 4 garagebedrijven in Winkelsteeg.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift  
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls  
burgemeester