

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)

Opsteller	Bernadette Poppe	Behandeldatum	8 december 2020
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 Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica) vrij te geven voor tervisielegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8005-ON01 met bijbehorende bestanden.
3. Het beeldkwaliteitplan Waalkwartier vrij te geven voor terinzagelegging.

Aanleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is inmiddels enkele jaren bezig met de herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen. Einddoelstelling is om de industriële functies in te wisselen ten behoeve van woningbouw in combinatie met voorzieningen en werkfuncties. In 2008 is daar met het opstellen van een masterplan voor het Waalfront een concrete invulling aan gegeven. Als gevolg van de economische recessie zijn de planning en uitvoering van de ontwikkeling aangepast ten opzichte van het masterplan en wordt een meer gefaseerde herontwikkeling uitgevoerd. Op deze wijze is allereerst de Handelskade gerealiseerd en is vervolgens gestart met de ontwikkeling van het Brugkwartier, Dijkkwartier en Parkwonen Fort Krayenhoff. Nu bestaat het voornemen om de vijfde fase van het Waalfront te starten: het Waalkwartier, onder de nieuwe naam Ulpia en Fabrica¹. Om de gewenste invulling, passend bij de huidige wensen en eisen voor het gebied te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om Ulpia en Fabrica te ontwikkelen.

¹ In rapporten en andere onderliggende stukken kan nog de werknaam Waalkwartier voorkomen. Deze hebben betrekking op voorliggend plangebied "Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)", of kort: "Ulpia en Fabrica". Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de begrenzing van het plangebied niet volledig overeenkomt met de begrenzing van de aangewezen buurten "Ulpia" en "Fabrica". Het gebied dat binnen deze buurten valt is namelijk groter dan het plangebied. Onder de buurten Ulpia en Fabrica valt het centrale deel van het Waalfront, gelegen in de wijk Biezen in de woonplaats Nijmegen, tussen de buurt Batavia en de buurt Waalhavenkwartier. Voor dit bestemmingsplan wordt met "Ulpia en Fabrica" de begrenzing van het bestemmingsplangebied bedoeld.

De in voorliggend plangebied als straatnaam gehanteerde benamingen, zullen nog door de raad op deze of andere wijze t.z.t. worden vastgesteld.

Argumenten

1.1 Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Ten behoeve van de volledige herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen is destijds het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront' vastgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In deze MER zijn de milieueffecten van het Masterplan voor het Waalfront in beeld gebracht, die vervolgens in combinatie met het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA), leidend zijn geweest voor het op te stellen bestemmingsplan.

Aangezien voorliggend plan qua aard en omvang aansluit bij het programma en de opzet van het Masterplan en bestemmingsplan voor het Waalfront en geen groter programma kent dan destijds werd voorzien in dit plangebied, is het niet noodzakelijk om opnieuw een MER of vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

2.1 Door dit bestemmingsplan maken we de ontwikkeling van Ulpia en Fabrica met een (hoog)stedelijk karakter mogelijk.

Gelet op de ligging van Ulpia en Fabrica te midden van het gehele Waalfront maakt dat er stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel gezien voor gekozen is om op de locatie het (hoog)stedelijke karakter van de Handelskade, het Dijkkwartier en het Brugkwartier voort te zetten.

Het plangebied Ulpia en Fabrica wordt een stedelijke stadswijk in het Waalfront met ongeveer 1.000 woningen, diverse commerciële, culturele en bedrijfsmatige ruimtes en voorzieningen, met name in en rond het te transformeren Honigcomplex. Het te behouden deel van het Honigcomplex heeft en houdt een prominente plek in het gebied. Ulpia en Fabrica voorziet in een stedelijke, open en bruisende buurt om te wonen, te werken, te ontmoeten en te verblijven. Het moet een gebied gaan worden waarin veel reuring is en waar van alles te beleven is: waarbij het wonen wordt gecombineerd met een grote variatie aan functies, zoals horeca, muziek, winkels, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en sport. Maar ook functies in de "maaksfeer", zoals ateliers en creatieve bedrijvigheid. Het gebied moet deze functies "beleefbaar maken"; niet alleen voor de nieuwe bewoners en de bewoners van de omliggende woonwijken, maar zeker ook voor bezoekers aan dit gebied. Het plangebied Ulpia en Fabrica voorziet tevens in een nieuw waterveiligheidsniveau met een nieuwe waterkering.

2.2 Programma

In het gebied is ruimte voor maximaal 1.000 woningen en een grote variatie aan functies, zoals horeca, muziek, winkels, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en sport. De niet-woonfuncties zijn met name geconcentreerd in het Honigcomplex, aan het in te richten Thermenplein gelegen aan de zijde van de Laan van Oost-Indië en aan de haven. De woningen bestaan zowel uit appartementen als grondgebonden woningen. Minimaal 40% van het woningbouwprogramma in het Waalfront zal worden gerealiseerd in de goedkope sector. Het parkeren wordt grotendeels in de bebouwing voorzien, waarmee er een nagenoeg autoluw binnengebied ontstaat.

2.3 Ladder duurzame verstedelijking

Voor Ulpia en Fabrica en NYMA is tezamen de Ladderonderbouwing duurzame verstedelijking opgesteld. De beoogde ontwikkelingen in Ulpia en Fabrica en bij NYMA hebben elk onmiskenbaar een onderscheidend karakter, doelgroepen en effecten, maar

zijn qua functioneel programma ten dele ook vergelijkbaar. In deze laddertoetsing is dan ook het accent op de analyse van het onderscheidende (kwalitatieve) karakter van beide ontwikkelingen ten opzichte van elkaar gelegd.

2.4 Nieuwe waterkering

De waterkering voldoet nog zeker voor de komende 30 tot 40 jaar. Toch hebben het Waterschap Rivierenland, de Provincie Gelderland, de gemeente Nijmegen en het ontwikkelingsbedrijf Waalfront onderzocht of er zogenaamde koppelingskansen zijn voor de toekomstige waterveiligheidsopgave in relatie tot de gebiedsontwikkeling welke de komende jaren zal plaatsvinden. Dit heeft geleid tot het besluit dat de nieuwe waterkering wordt geïntegreerd in de bebouwing van het Fabriekstraatje. Het Waalhavenplein, en de Nieuw Fabriekstraat met op het uiteinde het Waalplein komen allen op 16,70 meter +NAP: het "maaveld" wordt als het ware "opgetild". Dit biedt een nieuwe bestendige waterkering voor Nijmegen en achterland en biedt tevens een beleving van de Waal voor dit gebied. Hiertoe is het ontwerp Projectplan Waterwet inmiddels door Waterschap Rivierenland als ontwerp gepubliceerd; hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

2.5 Natuurinclusief bouwen als regel

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad. Natuurinclusief bouwen is, conform het uitgangspunt in de Omgevingsvisie, verankerd in het bestemmingsplan, door middel van de Toolbox Waalkwartier. Voor de toepassing hiervan is gericht naar het stedenbouwkundigplan en het inrichtingsplan Waalkwartier gekeken. Het aan te leggen Handelshavenpark heeft hierin een prominente plek gekregen. Voor het overige worden er keuzes geboden op welke wijze voorzien kan worden in de natuurinclusieve maatregelen.

2.6 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Het aan te leggen groen, mede voortvloeiend uit de Toolbox Waalkwartier levert een bijdrage aan het verminderen van hittestress. Dit aan te leggen groen is tevens gekoppeld aan de waterbergingsopgave en door middel van de voor het planvoornemen opgestelde Visie Klimaatadaptatie verankerd in het bestemmingsplan. Uitgangspunt hierin is dat de wateropvang wordt ingericht op de plekken waar ook het groen is, zodat daarmee het groen gericht van water wordt voorzien. Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Zie ook paragraaf 4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.7 Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

2.8 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 (binnenplanse) omgevingsvergunning toe te staan.

2.9 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”

Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen m.b.t. de kleine marterachtigen (zie toelichting).

2.10 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De gebiedsontwikkeling Ulpia en Fabrica is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het ‘Handboek Nijmegen toegankelijk 2019’ als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

2.11 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. In overleg met het Waterschap, Provincie en Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder op de overlegreacties ingegaan.

2.12 Participatie en communicatie

In het voortraject zijn meerdere informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarbij het beeldkwaliteitplan is gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast is door het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront met wijkplatforms op een regelmatige basis overleg gevoerd.

In verband met COVID-19 is het niet mogelijk een inloopavond te organiseren waar het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan kunnen worden toegelicht en met omwonenden in gesprek kan worden gegaan. Wel zal t.b.v. het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan een (digitale) informatieavond worden georganiseerd zodat op die manier de plannen kunnen worden toegelicht en is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

3.1 “Waalkwartier Nijmegen Beeldkwaliteitsplan” is het toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalfront

Het RKT Waalfront zal “Waalkwartier Nijmegen Beeldkwaliteitsplan” als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van zijn advies aan de Commissie Beeldkwaliteit. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

Kanttekeningen

2.1 De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien.

Op 2 december 2020 is 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. Op 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 Laan van Oost-Indië en de spoorlijn Nijmegen – Arnhem is hoger dan de voorkeurswaarde.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op Laan van Oost-Indië en de spoorlijn Nijmegen – Arnhem 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 De Visie Mobiliteit Waalfront/ Waalkwartier is nog niet vastgesteld

Om de kwaliteit van het gebied, zowel het vastgoed als de openbare ruimte, te borgen en de bereikbaarheid van het gebied te optimaliseren, is de Visie Mobiliteit Waalfront/ Waalkwartier opgesteld, teneinde actuele én tijdsbestendige mobiliteitsconcepten toe te kunnen passen. Te denken valt aan deelmobiliteit van zowel auto als fiets, mobiliteitsbundels en/of een mobiliteitsregisseur. De mate waarin van deze opties gebruik wordt gemaakt, bepaalt de (naar beneden) bij te stellen parkeernorm uit de Beleidsregels parkeren. Deze Visie Mobiliteit Waalkwartier komt overeen met de doelstellingen zoals deze zijn opgenomen in de (nog vast te stellen) Beleidsregels Parkeren Nijmegen auto en fiets. Om dit te formaliseren is nog een collegebesluit nodig van deze Visie Mobiliteit Waalfront/Waalkwartier, nadat de Beleidsregels Parkeren Nijmegen auto en fiets zijn vastgesteld, echter moet dit vóór vaststelling van voorliggend bestemmingsplan hebben plaatsgevonden. De Visie Mobiliteit Waalfront/ Waalkwartier is als bijlage aan voorliggend ontwerp bestemmingsplan toegevoegd. In de planregels is opgenomen dat deze Visie Mobiliteit Waalfront/ Waalkwartier wordt toegepast op de dan geldende parkeernormen, zodat deze dynamisch meebeweegt.

2.4 Toepassing wijzigingsbevoegdheden

De raad heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is gedetailleerder geregeld dan menig ander ontwikkelingsplan. Dit is ingegeven door het Stedenbouwkundigplan Waalfront. Teneinde flexibiliteit te kunnen bieden zijn er twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. 1. Flexibiliteit ten aanzien van de bouwvlakken. 2. Ruime marge van de beschermingszones van de nog te realiseren waterkering; deze kunnen na realisatie worden verkleind teneinde de beschermingszone naar de juiste maat aan te passen.

Financiën

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. De gemeente Nijmegen en BPD maken onderdeel uit van dit Ontwikkelingsbedrijf in de vorm van een Publiek Private Samenwerking. Binnen deze samenwerking hebben de gemeente en de ontwikkelaar afgesproken dat iedere partij de helft van de kosten van de grondexploitatie voor zijn rekening neemt.

Met dit samenwerkingsverband is het plan anderszins verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalfront. Daarmee is dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar.

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 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.

3.1 Beeldkwaliteitplan

Na vaststelling door het College ligt “Waalkwartier Nijmegen Beeldkwaliteitsplan” gedurende zes weken ter inzage en kan er schriftelijk worden gereageerd. De beantwoording van de inspraakreacties op dit beeldkwaliteitplan en het definitieve beeldkwaliteitplan worden vervolgens ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Bij vaststelling door de raad zal het beeldkwaliteitplan de regels uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit vervangen.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)
2. Concept “Waalkwartier Nijmegen Beeldkwaliteitsplan”