

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Nijmegen
Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid

Opsteller	Frank Engelen	Collegebesluit	9 april 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	5 juni 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het Chw-onwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid heeft van donderdag 21 december t/m woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot vier zienswijzen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen, een ambtshalve wijziging zorgt wel voor een wijziging op de verveelding (plankaart) van het bestemmingsplan. Het Crisis en herstelwet (ChW)-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid wordt daarom ook voorgesteld om gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. De 'Nota zienswijzen' van het Chw - ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid vast te stellen;
2. Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12700-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.

Aanleiding

Op 28 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Nijmeegse "Omgevingsvisie 2020-2040: Nijmegen Stad in Beweging" vastgesteld. In deze visie is onder andere de (her)ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid, inclusief Winkelsteeg, opgenomen. Als uitwerking daarvan heeft het college op 1 juni 2021, nadat de raad in gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen aan te voeren, het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid vastgesteld. Tegelijkertijd is ook de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 vastgesteld door het college. Op 24 november 2021 heeft de raad de kaders voor Winkelsteeg vastgesteld, te weten de grondexploitatie, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes (zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg).

De eerste planologische wijzigingen in de vorm van een nieuw facetbestemmingsplan Geluidzone Winkelsteeg en bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert zijn door u op 12 juli 2023 vastgesteld, tevens is de MER op 12 juli 2023 door u aanvaard. En op 27 september van het afgelopen jaar is het Chw bestemmingsplan, Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord, met daarin een programma van circa 2.700 woningen, 57.500 m² Bedrijven, 14.250 m² voorzieningen, door uw raad vastgesteld.

Nu wordt het volgende Chw bestemmingsplan, Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid, voorgesteld om vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de MER Winkelsteeg die op 12 juli 2023 door de gemeenteraad is aanvaard. En op 12 juni 2023 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening besloten dat dit bestemmingsplan onder de Crisis en Herstelwet valt.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op woensdag 21 december 2023 daarmee nog voordat de nieuwe Omgevingswet van kracht was en valt daarom nog onder het (“oude”) regiem van de Wro en dus niet onder de Omgevingswet.

Het Chw bestemmingsplan Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid beslaat grofweg de sportvelden van de sportpark Vossendijk en een gedeelte van het bedrijventerrein NDW (nieuwe Dukenburgseweg). Het bestemmingsplan maakt 1.200 woningen en circa 30.000 m² aan bedrijven, voorzieningen en een parkeergarage mogelijk.

Vanuit het ‘Ruimtelijk raamwerk’ dat is opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 zijn afgelopen jaar ruimtelijke verkenningen en vervolgonderzoeken uitgevoerd en is dit deelgebied verder uitgewerkt. Het voorliggende Chw bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid maakt de uitvoering van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 mogelijk.

Een ieder had de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 december 2024, dit samen met het besluit Hogere waarde (geluid). De besluiten zijn gepubliceerd op www.overheid.nl en waren zowel digitaal als fysiek te raadplegen in de Stadswinkel en het steunpunt Dukenburg.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot vier zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid.

Bijgevoegd is de ‘Nota van Zienswijzen’ Chw ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid, daarin zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het plan. Een ambtshalve wijziging zorgt wel voor een wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid wordt daarom ook voorgesteld om gewijzigd vast te stellen.

Beoogde impact

Met dit bestemmingsplan (en de bijbehorende bijlagen) wordt planologisch gezien de transformatie mogelijk om van Winkelsteeg, specifiek deelgebied Kanaalknoop Zuid, een levendige plek te maken, waar meer gewerkt en gewoond wordt en waar meer ruimte is voor ontmoeting, bewegen en ontspanningsmogelijkheden.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, **programma economie en toerisme:**

- | | |
|-----------------|---|
| <i>Ambitie:</i> | <ul style="list-style-type: none">• We dragen bij aan het creëren en behouden van meer en passende banen en zijn als stad aantrekkelijk voor werkgevers en werknemers |
| <i>Doelen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• We stimuleren de start en groei van bedrijven in een sterk economisch ecosysteem, met name in de kansrijke Nijmeegse sectoren. |

- We versterken de bedrijvigheid en innovatiekracht van de clusters health & high tech.
- We ondersteunen ondernemers en bedrijven, waarbij we kansen benutten om ondernemerschap en innovatie te stimuleren.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, **programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:**

- Ambities:*
- 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.
- Doelen:*
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
 - 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.

Argumenten

1.1 De 'Nota zienswijzen' van het Chw ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid vast te stellen;

Met ingang van 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn er vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders.

2.1 Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12700-VG01 met bijbehorende bestanden;

Het Chw bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Zuid maakt de ontwikkeling van 1.200 woningen en 29.300 m² voorzieningen mogelijk. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en kan daarmee ongewijzigd vastgesteld worden.

2.2 Ambtshalve wijziging, Bouwvlak aan de zuidzijde gewijzigd ;

Aan de plas heeft een lange periode en bouwwerk gestaan. Deze is met de komst van de voetbalvelden, eerst St. Jan later FC Hatert, gebruikt als clubhuis. Hoewel het bouwwerk enkele jaren geleden gesloopt is heeft het ensemble met de komst van woningbouw mogelijk weer waarde. Het bouwwerk is namelijk weg maar het ensemble is nog herkenbaar, zo is bijvoorbeeld de verharde kade hier nog intact en is op de plek waar het bouwwerk lang stond nog steeds een openplek. Voor zowel het toekomstig park Winkelsteeg als de woningbouw ontwikkeling Kanaalzone-Zuid kan hier een interessante functie landen die bijdraagt aan de leefbaarheid en ook een knipoog geeft naar het verleden.

2.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat. Binnen het plangebied moet de te realiseren groenstructuur bijdragen aan de klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het bevorderen van waterberging en -infiltratie. Om de samenhang tussen losse groengebieden te vergroten en daarmee ook biodiversiteit in de stad te versterken zal het areaal groen worden uitgebreid. De provincie heeft in haar vooroverleg reactie ook extra aandacht voor klimaatadaptatie gevraagd. Dit is verder opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Stikstof is met maatregelen geen knelpunt;

De prognoses van het RIVM, zoals opgenomen in AERIUS, geven aan dat er in de prognosejaren nauwelijks (2025, 2030) sprake meer is van een stikstofoverbelasting of een naderende overbelasting in Natura 2000-gebied Rijntakken. Ook uit de recente Natuurdoelanalyse voor de Rijntakken (2023) blijkt dat de stikstofbelasting geen groot knelpunt is voor de Rijntakken. Voor de andere verder weg gelegen Natura 2000-gebieden (o.a. Veluwe) ligt dit anders en is er naar verwachting ook in 2030 nog sprake van overbelasting. Uit het stikstofonderzoek voor Winkelsteeg Kanaalknoop Zuid volgt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositietoename. Enkel in de tijdelijke bouwfase is er mogelijk sprake van een zeer beperkte toename op een klein gebied binnen Rijntakken, maar deze toename zal niet leiden tot aantasting van de instandhoudingsdoelen van Rijntakken. Op alle andere Natura 2000-gebieden zijn er geen toenames. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid uit te sluiten.

2.5 Vervolgonderzoek Wet Natuurbescherming:

Voor het plangebied Kanaalknoop Zuid is eerder een quickscan flora en fauna uitgevoerd (binnen het totale gebied Winkelsteeg). Daarin is opgenomen dat vervolgonderzoek nodig is. Voor Kanaalknoop (Noord en Zuid) is dat vervolgonderzoek nu uitgevoerd. Er zijn diverse soorten waargenomen in Kanaalknoop: gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, das, huismus, steenmarter, eekhoorn, algemene soorten, buizerd.

Voor alleen twee soorten, de gewone dwergvleermuis en de das, zijn ontheffingen/omgevingsvergunningen nodig. Met betrekking tot de das geldt dat enkel een ontheffing nodig is voor het verstoren van de verblijfplaats. De verblijfplaats van de das (evenals de directe omgeving) bevindt zich niet in Kanaalknoop Zuid. Voor het leefgebied van de das (met de foerageergebieden en verbindingsroutes daarbinnen) worden (mitigerende) maatregelen getroffen. Met betrekking tot de gewone dwergvleermuis geldt dat een ontheffing nodig is voor verwijderen van het paarverblijf binnen Kanaalknoop Zuid. In dat kader worden (mitigerende) maatregelen getroffen.

2.6 Het bestemmingsplan heeft gevolgen op het gebied van inclusiviteit en toegankelijkheid;

Het plangebied 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.

De gemeenteraad heeft een motie 'Ontwerpen voor iedereen als leidraad' aangenomen. In het gewijzigde beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg-Kanaalknoop, is aangegeven welke gebieden in de openbare ruimte toegankelijk zijn.

2.7 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.

2.8 Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners;

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan overlegpartners.

In het ontwerpbestemmingsplan is binnen het hoofdstuk 8, paragraaf 8.2 'vooroverleg' een reactie gegeven op de vooroverlegreactie van de overlegpartners.

2.9 Het Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg "Kanaalknoop" is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit;

Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit. Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Kanaalzone Zuid gebruikt het 'Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg Kanaalknoop' als toetsingskader. Deze is geldig voor conceptmatige planontwikkeling tot en met het vergunningverleningen traject. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in het deelgebied Kanaalknoop.

Het Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg "Kanaalknoop" is al bij het bestemmingsplan Kanaalkoop Noord vastgesteld en is ook van toepassing voor Kanaalkoop Zuid. Daarom hoeft bij dit bestemmingsplan niet nog een beeldkwaliteitsplan vastgesteld te worden.

3 Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, door middel een de grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660;

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. De gemeente is eigenaar van alle gronden, waar conform de Wet ruimtelijke ordening met de bestemmingsplan, bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat het kostenverhaal via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Het plangebied maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660. De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plannkosten. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Communicatie en participatie

Er heeft voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan, communicatie en afstemming tussen verschillende stakeholders/belanghebbende plaatsgevonden.

Bedrijven, instellingen, omwonenden en vooroverlegpartners zijn voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Het proces van informeren over de plannen loopt vanaf de 'Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2025' en zal de komende jaren nog verder vorm krijgen en zal een continu proces zijn. In oktober 2022 heeft er een brede publiekscampagne plaatsgevonden om omwonenden en andere geïnteresseerden, bedrijven en instellingen te informeren over de ontwikkelingen in Winkelsteeg. De campagne bestond daarnaast uit een grootschalige huis-aan-huismailing, uitgebreide

berichtgeving met teaserfilm op de sociale mediakanalen van de gemeente, op de website [nijmegen.nl/winkelsteeg](https:// nijmegen.nl/winkelsteeg), via de reguliere nieuwsbrief Winkelsteeg en op [Mijn Wijkplan](#).

Tijdens alle vervolgbijeenkomsten over de bestemmingsplannen informeren we bedrijven, instellingen en omwonenden en vooroverlegpartners over zowel de ontwikkelingen in Winkelsteeg breed als over deelgebieden. Zo is tijdens de informatiebijeenkomst van juni 2023 over Kanaalknoop Noord ook het beeldkwaliteitsplan voor Kanaalknoop Zuid gepresenteerd.

Eind 2023 zijn gesprekken gevoerd met de veiligheidsregio (brandweerkazerne) en met diverse bedrijven (o.a. de autogarages) en zorginstellingen uit de omgeving. Ook is er met Wijkraad Hatert gesproken. Verder zijn er meerdere gesprekken geweest met bewoners van de Edelsteen buurt

Ook heeft er voor het bestemmingsplan Kanaalknoop Zuid een informatieavond plaatsgevonden. Dat was op dinsdag 16 januari 2024, wederom in de Jan Massinkhal. Op deze avond zijn plus minus 100 belangstellenden geweest.

Kanttekeningen

1.1 Op het Chw ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid zijn vier zienswijzen ingediend

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel heeft de vooroverlegreactie van de Provincie ervoor gezorgd dat de toelichting van het bestemmingsplan op de onderdelen 'klimaatadaptatie' en 'wonen' verder is aangescherpt.

2.1 Vooroverlegreactie Provincie Gelderland:

Op 22 december 2023 is er van provincie Gelderland een vooroverleg ontvangen. De reactie van de provincie was te laat om mee te nemen in het Ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat de opmerkingen van de provinciën nu verwerkt zijn in het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat om twee onderwerpen die de provincie extra aandacht wilde geven in het bestemmingsplan;

- *Klimaatadaptatie:*
Er is in de paragraaf van de toelichting extra aandacht besteed aan het klimaatbeleid van de provincie.
- *Woondeal 2.0:*
Er is in de paragraaf van de toelichting extra aandacht besteed aan de Woondeal 2.0. Waarbij de verdeling van de woningbouw categorieën is benoemd, van 2/3 betaalbaar voor het gehele plangebied.

Omdat het in beide gevallen gaat over een aanvulling op de toelichting, kan het bestemmingsplan nog steeds als ongewijzigd worden vastgesteld. Er is immers niets gewijzigd aan planregels dan wel de verbeelding.

2.2 Natuuronderzoek;

Voor het plangebied Kanaalknoop Zuid is eerder een QuickScan Flora&Fauna uitgevoerd (binnen het totale gebied Winkelsteeg). Daarin is geconcludeerd dat het een gebied is waar mogelijk beschermde dieren leven en aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Voor Kanaalknoop Zuid en Kanaalknoop Noord is nu vervolgonderzoek uitgevoerd. Er zijn diverse soorten aangetroffen in het totale plangebied van Kanaalknoop Noord en Zuid.

Voor een deel hiervan geldt, naast de zorgplicht, dat er een Omgevingsvergunning nodig is wanneer de functies door de uitvoering van de ontwikkeling verdwijnen. Voor de rest van de soorten geldt de zorgplicht.

Een Omgevingsvergunning is nodig voor de volgende soorten, met daarbij vernoemd welke functie (mogelijk) verloren gaat:

- **Vleermuizen** (beschermingsregime soorten habitatrichtlijn) Gewone dwergvleermuis
 - o Zomerverblijven
 - o Kraamverblijven
 - o Paarverblijven
 - o Gecombineerde verblijven
 - o Vliegroutes
 - o Foerageergebieden
- **Das** (beschermingsregime andere soorten)
 - o Verblijfplaats (en mogelijk de directe omgeving die de burcht functioneel houdt)

Het projectgebied is onderdeel van het leefgebied van de das. (Een deel van) het foerageergebied, een burcht en verschillende wissels bevinden zich binnen het gebied waar werkzaamheden zullen plaatsvinden. De beoogde ontwikkeling heeft hierdoor mogelijk een negatief effect op essentiële habitatfuncties van de das. Enkel het verblijf geniet wettelijk bescherming, het leefgebied niet. Wel dient de omgeving geschikt te blijven om de functionaliteit van het verblijf te borgen.

Een Omgevingsvergunning voor het verwijderen of ongeschikt maken van de verblijfplaats van de das is voor de uitvoering van de werkzaamheden nodig.

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als er aan bepaalde voorwaarden worden wordt voldaan. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is iets dat nog gaat volgen in het planproces.

Voor de das wordt een ‘dassenplan’ opgesteld, waarbij duidelijk wordt met welke (mitigerende) maatregelen we het gebied geschikt blijft om de functionaliteit van het verblijf te borgen.

Financiën

Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. De gemeente is eigenaar van alle gronden, waar conform de Wet ruimtelijke ordening met de bestemmingsplan, bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat het kostenverhaal via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Het plangebied maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660. De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan heeft een termijn van 6 weken voordat het onherroepelijk wordt of dat er een procedure tegen gestart wordt bij de Raad van State. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend kunnen gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl. (in het elektronische Gemeentebblad). Het

bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel en steunpunt stadswinkel Dukenburg. Verder is het bestemmingsplan ook in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlagen

Ongewijzigd Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid

1. bestaande uit:
 - a. Verbeelding
 - b. Regels
 - c. Toelichting (inclusief 22 bijlagen)
2. Nota van zienswijzen Chw-ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Zuid;