

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg – 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie)

Opsteller	Dave te Braake	Behandeldatum	24 maart 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg – 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4015-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om de locatie van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) aan de Van Schuylenburgweg te kunnen herontwikkelen. Al een geruim aantal jaren is de HAN vertrokken van de deze locatie. De eigenaar van het perceel (KlokGroep uit Nijmegen) is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in het realiseren van een compleet nieuw wijkje met ongeveer 156 woningen, zowel koop- als huurwoningen. Een deel van de woningen wordt ingevuld met verzorgd wonen, inclusief een ontmoetingsruimte.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling van de voormalige locatie van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen planologisch mogelijk.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige HAN locatie mogelijk.

Argumenten

- 1.1 *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad (62 sociale huurwoningen (vorm: levensloopgeschikt 2) en een gemeenschappelijke ruimte van 60 m2).*

Het plan voorziet in 156 woningen waarvan 42 appartementen en 114 grondgebonden woningen, waarvan 62 woningen levensloopgeschikt zijn. De appartementen en 20 woningen worden gerealiseerd in het sociale huursegment. Verder bestaat het plan uit 66 koopwoningen en 28 vrije sector huurwoningen. Het appartementencomplex is bedoeld voor ouderen die beschut willen wonen (wonen met zorg voor ouderen) en op de begane grond wordt een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. Deze nieuwe woonbuurt levert hiermee een bijdrage aan het woonmilieu van Dukenburg. De appartementen leveren een bijdrage aan de opgave uit het Planningskader wonen met zorg voor ouderen.

1.2 Stikstof

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 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 4.12 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.5 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De nieuwe woonbuurt is ook bereikbaar voor mensen in een rolstoel

1.6 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 bijlage 6 en 7 in de toelichting van het bestemmingsplan).

Kanttekeningen

1.1 Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijziging beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

1.2 Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan..

Er is 1 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking heeft op dit bestemmingsplan. De zienswijze is in paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan samengevat en voorzien van een beoordeling door burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan als volgt aangepast:

Toelichting:

- In paragraaf 1.2 is de omschrijving van het plangebied aangepast. De omschrijving luidt nu als volgt: "Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Steve Bikoplein en aan de westzijde door Tolhuis 2414 t/m 2430. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door Tolhuis 2018 t/m 2080/Van Schuylenburgweg en ten zuiden ligt het Grand Canal".

1.3 Er hebben nog overige aanpassingen plaatsgevonden.

Dit betreft de volgende aanpassingen:

Regels:

- Artikel 5.1: nieuw lid c toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied groen' dient een aaneengesloten strook groen van minimaal 14 strekkende meter en over de volledige diepte van de aanduiding aanwezig te zijn;

Verbeelding

- Toevoegen aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zoekgebied groen' aan de bestemming Verkeer en aanpassen verdeling bestemming verkeer en Groen aan de zuidzijde;
- Aanpassen begrenzing bestemmingen Groen en Verkeer tussen de twee woonblokken aan de noordwestzijde;
- Aanpassen begrenzing bestemmingen Groen en Verkeer tussen de twee woonblokken aan de noordoostzijde;
- Aanpassen bestemming Groen en Wonen bij de drie woonblokken aan de noordwest- en noordoostzijde: achterpaden bij de woningen komen in de woonbestemming te liggen;
- Aanpassen maximale goot- en bouwhoogte op het woonblok aan de noordoostzijde: maximale goothoogte is 4 meter (was 7 meter) en de maximale bouwhoogte is 7 meter (was 11 meter);
- Aanpassen bestemming Groen en Verkeer ter plaatse van de ontsluiting van het plangebied aan de zijde van de Van Schuylenburgweg.

Financiën

De voorgestelde herziening maakt het mogelijk om op de voormalige school locatie aan de Van Schuylenburgweg te Nijmegen ca. 156 woningen te realiseren, waarvan 42 appartementen en 114 grondgebonden woningen. De betreffende locatie is grotendeels in eigendom van een ontwikkelaar. Aan de zuidoostkant van het plan ligt een perceel grond van de gemeente. Dit perceel wordt bij de uitwerking van de plannen betrokken en zal verkocht worden aan de ontwikkelaar.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de te vergoeden plankosten en de koopprijs van het perceel zijn opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg – 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit 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 in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel

van de gemeente Nijmegen en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in Dukenburg. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg – 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie):
verbeelding, regels en toelichting met bijlagen.