

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10)

Opsteller	Raymond Klimsop	Behandeldatum	7 november 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2009-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De zienswijzennota 'bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10)' vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Hazenpark Nijmegen' vast te stellen.

Aanleiding

In het gebied tussen de Groenestraat en de St. Hubertusstraat ligt het voormalige Alva Laval bedrijventerrein. Na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval is projectontwikkelaar KlokGroep eigenaar geworden van dit terrein. De Kloggroep wil dit gebied herontwikkelen naar een woongebied.

De gemeente Nijmegen heeft voor de ontwikkeling in 2022 het ambitiedocument "Herontwikkeling Alfa Laval, Van bedrijventerrein naar inclusieve woonbuurt" opgesteld. Het geldende bestemmingsplan laat hier geen woningbouwontwikkeling toe. Hiertoe is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

De initiatiefnemer heeft gewerkt aan een haalbaar plan voor het gebied. Hiervoor is door uw college op 16 mei 2023 een Anterieure overeenkomst voor aangegaan met Kloggroep voor maximaal 175 woningen. Zeer recentelijk zijn Kloggroep en firma Multisol tot een overeenkomst gekomen om het perceel te verkopen en in te zetten in de woningbouwontwikkeling. Met dit perceel erbij ligt er een stedenbouwkundig plan voor 188 woningen. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke ambities en draagt aanzienlijk bij aan een betere stedenbouwkundige opzet van het plan. Behalve de woningbouw aantallen blijven alle overige doelstellingen behouden (waaronder minimaal 60% betaalbaar). Ten behoeve deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

Met ingang van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10) en het beeldkwaliteitsplan 'Hazenpark Nijmegen' in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen.

Over het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend en over het beeldkwaliteitsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het

bestemmingsplan voor wat betreft de paragrafen 'Bereikbaarheid en Mobiliteit' en als gevolg daarvan, 'Luchtkwaliteit' verduidelijkt en verbeterd en zijn de relevante bijlagen aangepast. Verder is ambtelijk een aangepaste AERIUS beoordeling toegevoegd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Beoogde impact

Door het in procedure brengen van ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10) een groen stedelijk woonmilieu realiseren, met een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen.

Doelenboom

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

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: 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.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

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 overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.2 Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden betrokken.

In het voortraject zijn er door de ontwikkelaar informatieavonden voor omwonenden georganiseerd waarbij het plan is gepresenteerd en toegelicht. Daarnaast heeft de ontwikkelaar overleg gevoerd met een klankbordgroep uit de woonomgeving. Dit participatieproces is samengevat in een omgevingsdossier dat als bijlage bij deze toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

1.3 Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de motie "Het mag niet zo zijn, zorgwoningen ons 'n zorg!"

Op 8 maart 2017 heeft de raad de motie "Het mag niet zo zijn, zorgwoningen ons 'n zorg!" met motienummer 170308.05 aangenomen. In deze motie roept de gemeenteraad het college op om het terrein 'Alfa Laval' mede te bestemmen voor het realiseren van zorgwoningen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan deze motie.

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.

In het plan zijn maatregelen voor klimaatadaptatie opgenomen. Hierbij is de groene inrichting van het gebied en berging van hemelwater belangrijk.

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

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving worden gerealiseerd.

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). De zorgwoningen zijn levensloopgeschikt, toegankelijk en makkelijk bereikbaar, ook voor rollatorgebruikers.

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

1.6 Er heeft een Natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden.

Door bureau Lycens is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd met kenmerk 2205-7018 uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen van de soortgroepen Reptielen; Vissen en kreeftachtigen; Libellen, dagvlinders en overige ongewervelden. Uit de quick-scan blijkt wel dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is voor vleermuizen en voor marterachtigen (zie 1.8). Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd op 17 oktober 2022 door Lycens met kenmerk 2022-0237-MD-RO. Daaruit komen de volgende conclusies: Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaats van vleermuizen in de onderzochte bebouwing aanwezig is. Tevens vormt het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen essentiële vliegroute aanwezig. Daarnaast is geen vaste rust- en voortplantingsplaats van marterachtigen aanwezig. Voor het pand aan Sint Hubertusstraat 4 (Multisol) is dit onderzoek uitgevoerd in 2023. De conclusie is het onderzoeksgebied geen onderdeel uitmaakt van de essentiële vliegroute-, en geen essentiële functie heeft als foerageergebied voor vleermuizen.

1.7 Stikstof is geen knelpunt.

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de bestemmingsplantoelichting). NB. Er is gebruik gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS (versie januari 2023). (zie paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan).

1.8 Gevolgen voor marterachtigen

Lycens heeft in april 2022 een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd en in oktober 2022 is een aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 8 en 9 bij de toelichting). Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). De ingreep veroorzaakt

geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn. De steenmarter gebruikt het plangebied als onderdeel van het foerageergebied. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig.

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

In analogie van de toolbox natuurinclusief bouwen in de Waalsprong is voor de ontwikkeling van het gebied een op maat gemaakte toolbox ontwikkeld. Deze toolbox bevat voorzieningen die de ontwikkelaar kan toepassen bij de bouw van hde woningen. De toolbox en maatregelen voor natuurinclusief bouwen zijn in de regels van het bestemmingsplan verankerd (bijlage 2 bij de regels).

1.10 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 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de informatie opgenomen die nodig is voor de m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit. 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.

1.11 Crisis- en herstel wet op procedure van toepassing.

In afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet is een regeling opgenomen voor de versnelde uitvoering van woningbouwprojecten. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector nog een extra stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen rond woningbouwprojecten.

De wet is van toepassing bij bestemmingsplanprocedures die zien op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein tot 188 woningen (max. 200) is dit het geval.

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

Het ontwerpplan heeft van 29 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende die tijd zijn er 5 zienswijzen ingediend en over het beeldkwaliteitsplan zijn 2 zienswijzen ingediend (zie 4.1). De zienswijzen zijn in de bijgaande reactienota's van een antwoord voorzien.

Enkele zienswijzen met betrekking tot mobiliteit en bereikbaarheid hebben ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De wijziging houdt in dat we hebben verduidelijkt welke gegevens we hebben gebruikt om- en hoe we de verkeergeneratie hebben berekend. Verder heeft de ontwikkelaar aanvullend een verkeerstelling uitgevoerd om de daadwerkelijke verkeersbewegingen en parkeerbelasting te meten. Deze gegevens zijn verwerkt in de toelichting en de vormvrije m.e.r. beoordeling maar hebben niet geleid tot een andere conclusie op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid. De conclusie blijft dat het plan geen negatieve effecten heeft op de mobiliteit, bereikbaarheid en luchtkwaliteit en voldoet

aan ons parkeerbeleid. Voor het overige hebben de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan geleid.

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

Voor deze ontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders een anterieure overeenkomst vastgesteld. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. Tevens is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

3.2 Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een anterieure overeenkomst

Het doel van de anterieure overeenkomst en vaststellen van het bestemmingsplan is realisatie van het project 'Hazenkamp' mogelijk te maken. Het project betreft de herontwikkeling van het voormalige Alfa Laval bedrijventerrein ten behoeve van woningbouw. De realisatie van het project is niet mogelijk op basis van ter plaatse geldende bestemmingsplan.

4.1 Met betrekking tot het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn 2 zienswijzen binnengekomen maar die hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

De twee zienswijzen die betrekking hebben op het beeldkwaliteitsplan hebben niet geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. (Zie de zienswijze nota.) Een zienswijze heeft betrekking op bomen aan de rand van het plangebied. Hierover heeft de ontwikkelaar afspraken gemaakt met de betrokkenen. De andere zienswijze heeft betrekking op de keuze om stedenbouwkundig aan te sluiten op de bouwstijl van de woningen aan de Wezenlaan met 2 bouwlagen met kap, in plaats van de arbeiderswoningen van veelal 2 lagen met plat dak.

Kanttekeningen

1.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan:

Toelichting;

- In de toelichting is de paragraaf 'Mobiliteit en bereikbaarheid' aangevuld, o.a. met een verkeerstelling en aangepast. De indieners van de zienswijzen hebben terecht gewezen op de onduidelijkheid over de gebruikte gegevens. Deze onduidelijkheid is weggenomen door consequent te verwijzen naar de juiste berekeningsgegevens en waar nodig, berekeningen opnieuw uit te voeren op basis van de juiste gegevens;
- Op basis van de juiste gegevens is in de vormvrije m.e.r. aangepast m.b.t. mobiliteit en bereikbaar;
- Op basis van de juiste gegevens zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit opnieuw berekend. De conclusie is ongewijzigd gebleven.
- Aan de toelichting is bijlage 12 Notitie parkeer- en bereikbaarheidsonderzoek toegevoegd.

Ambtshalve is een geactualiseerde Aeriusberekening toegevoegd.

Het plan dat nu ter vaststelling voorligt is een haalbaar plan dat voldoet aan het beleid van de gemeente en wet- en regelgeving.

1.2 De effecten van het wegverkeersgeluid zijn in beeld gebracht

Akoestisch bureau Tideman heeft de effecten van het wegverkeersgeluid in beeld gebracht. Voor dit rapport is het bureau uitgegaan van de juiste gegevens. Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Groenestraat is bij een deel van de nieuwe woningen sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In geen geval is de geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde van 63 dB. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken met een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarden, wordt een besluit hogere grenswaarden genomen, variërend van 49 dB tot en met 55 dB.

Het nemen van een ontwerpbesluit hogere geluidswaarden heeft eveneens als ontwerp ter inzage gelegen. De procedure hogere geluidswaarden en afhandeling betreft een bevoegdheid van het college die is gemandateerd aan de concernmanager conform de mandaatregeling.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. 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 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.

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 beroepsschrift hun beroepsgronden aan te geven. Na de termijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Dit zal in de publicatie vermeld worden.

Bijlage(n)

- Aangepast bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- verbeelding bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 9 (St Hubertusstraat 10)
- geanonimiseerde zienswijzennota bestemmingsplan
- geanonimiseerde zienswijzennota beeldkwaliteitsplan
- zienswijzen