Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)

Opsteller	Dave te Braake	**Collegebesluit**	19 december 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	31 januari 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Met het plan wordt beoogd om roeivereniging De Waal definitief te huisvesten op het voormalige Wijersterrein in Lent, en deze locatie tevens voor woningbouw te herontwikkelen. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein) heeft van donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP140W44-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie.
2. De zienswijzennota ‘Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)’ vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen, 13 mei 2020, is de motie -meer watersportlocaties aan de Spiegelwaal- aangenomen. Met de motie wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het initiatief van Roeivereniging de Waal op de locatie Wijers.
De gemeenteraad is per brief van 25 mei 2021 geïnformeerd over de stand van zaken van deze ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in een sportaccommodatie (voor de beoogde huisvesting van roeivereniging De Waal) en beperkte andere gemengde functies op de locatie Wijers, een drijvend botenhuis op de Spiegelwaal en de bouw van 18 woningen.

Deze herontwikkeling is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan.

Met partijen is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee Nijmegen heeft ingestemd de planologische procedure te verzorgen.

Beoogde impact
Het voorliggende bestemmingsplan ‘Buitengebied Dorp Lent – 44 (Wijersterrein)’ vormt het juridisch planologische kader voor de beoogde ontwikkeling van een sportaccommodatie (voor de beoogde huisvesting van roeivereniging De Waal) en beperkte andere gemengde

functies op de locatie Wijers, een drijvend botenhuis op de Spiegelwaal en de bouw van 18 woningen.

De ontwikkeling van het Wijersterrein draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
- We maken een leven lang sporten en bewegen mogelijk voor alle inwoners met goede, toegankelijke sportaccommodaties en een beweegvriendelijke openbare ruimte
- We stimuleren en motiveren blijvend te bewegen en te sporten

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- We zorgen voor deugdelijke en goed bereikbare voorzieningen in alle delen van de stad.
- We zetten onze sportaccommodaties effectiever, efficiënter en breder in, maximaliseren gebruik en wel zodanig dat we bijdragen aan de behoeften en uitdagingen in wijk en stad.
- We willen dat inwoners lichamelijk actief zijn, waarmee we bijdragen aan een gezonde leefstijl.
- We creëren een fijne, inspirerende sportomgeving voor alle Nijmegenaren.

Argumenten

1.1 Het plan geeft uitvoering aan de motie van de raad "meer watersportlocaties aan de Spiegelwaal"

Het bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal is destijds in procedure gebracht om een watersportcentrum mogelijk te maken op de locatie Veur Lent, beter bekend als locatie Bastion aan de Spiegelwaal. Met de motie wordt gevraagd medewerking te verlenen aan een planologische procedure die kan leiden tot een bestemmingsplan voor het initiatief van RV de Waal. De gemeenteraad is per brief van 25 mei 2021 geïnformeerd over de stand van zaken van deze ontwikkeling. Deze brief is als bijlage bij dit voorstel opgenomen. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt aan deze motie uitvoering gegeven.

1.2 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad

Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte. Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk woonbeleid. In verband met de financiële haalbaarheid voor huisvesting van Roeivereniging De Waal is hier een uitzondering op gemaakt. Eén en ander is in 2021 middels een anterieure overeenkomst besloten.

In voorliggend bestemmingsplan is er aandacht voor de ligging en de historische context. De woningbouw in de noordwestelijke hoek sluit aan op het kwellandschap en de oude schootslijn uit het Fort Beneden Lent die terug te vinden is in de terpen in de dijkzone. De woningbouw langs de watersingel sluit aan op het bestaande buurtschap en de beeldkwaliteit van de woningen aan de andere zijde van het water op de beeldkwaliteit in Hof van Holland.

1.3 Stikstof
Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 3.1.2 en bijlage 2 in de toelichting van het bestemmingsplan).
1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond"
Door NIPA milieutechniek en Aelmans is voor het landdeel en voor het waterdeel een Quickscan Flora en Fauna natuurtoets uitgevoerd, zie bijlage 12 en 13 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het waterdeel van het plangebied hooguit incidenteel gebruikt door een enkel rondzwervend en foeragerend exemplaar. In het landdeel van het plangebied is in de loodsen een latrine van een marterachtige, vermoedelijk steenmarter, aangetroffen. Gezien sommige uitwerpselen nog vers zijn is deze in of in de omgeving van het plangebied nog aanwezig. In het verleden is eerder een steenmarter waargenomen op de locatie. Een nader onderzoek naar deze
soort dient uitgevoerd te worden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden. Met een nader onderzoek kan worden bepaald hoeveel alternatieven verblijfplaatsen er geplaatst moeten worden. Afhankelijk van de resultaten van het naderonderzoek kan een ontheffingsaanvraag worden ingediend. Wanneer gebruik gemaakt kan worden van een geldige gedragscode is er een vrijstelling van verbodsbepalingen mits er aan de eisen uit de gedragscode wordt voldaan.
1.5 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 4.13 Klimaat en Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.
1.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De nieuwe grondgebonden woningen zijn bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.
De roeivereniging De Waal wordt gehuisvest in het voormalige PGEM gebouw. Dit monument en het drijvende botenhuis hebben beperkingen in rolstoeltoegankelijkheid. Bij de inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe ontwikkeling dient het 'Handboek Nijmegen Toegankelijk 2019' als richtlijn. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichtingsplan Openbare Ruimte (HIOR).
1.7 Participatie en communicatie
Omwonenden zijn op meerdere momenten geïnformeerd door initiatiefnemers. Tevens is in overleg getreden met omwonenden over de ontwikkeling.

Kanttekeningen
1.1 Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. De Zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze en is gereed voor gewijzigde vaststelling.

1.2 De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan
Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:
Toelichting: Aan Paragraaf 4.6.2 is het volgende toegevoegd: Indien er gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid (16.1.2), dan dienen toekomstige bewoners geïnformeerd te worden dat er mogelijk trillinghinder kan optreden.

Regels: Artikel 16.1.2. is als volgt aangepast: In afwijking van 16.1.1 kan een hogere trillingssterkte Vmax worden toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: …….

1.3 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden
Dit betreft de volgende aanpassingen:

- Op de verbeelding is op twee bouwvlakken de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 1' opgenomen
- De archeologische regeling in onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het facetbestemmingsplan Archeologie 2023.

1.4 De voorkeurswaarde voor spoorweglawaai wordt overschreden.
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor zes woningen een Hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Aan deze Hogere Grenswaarde is een geluidsscherm langs de spoorlijn als essentiële maatregel verbonden. Dit moet worden vastgelegd in een Hogere Waarde(n) besluit Wet geluidhinder. Parallel aan de bestemmingplanprocedure wordt het besluit Hogere Waarde(n) Wet geluidhinder ter inzage gelegd.
1.5 Provinciale eis versterkingsplan via voorwaardelijke verplichting
De drijvende botenloods komt in de provinciale Groene ontwikkelingszone te liggen. De provincie heeft de eis gesteld om een versterkingsplan voor de natuurwaarden in de Speigelwaal op te stellen. Deze eis is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Vervolgens dient dit versterkingsplan te worden uitgevoerd uiterlijk binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, en in stand te worden gehouden. Het gebruik tot die tijd is toegestaan.

Financiën
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. De financiën worden verantwoord op projectnummer G151 Oosterhoutsedijk 48 Wijers. De kosten voor eventuele planschade komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.
Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er wordt derhalve geen exploitatieplan vastgesteld.

Vervolg
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent – 44 (Wijersterrein) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn kunnen in deze periode beroep indienen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)
Zienswijzennota Buitengebied Dorp Lent – 44 (Wijersterrein)
Brief gemeenteraad van 25 mei 2021