Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw)

Opsteller	Arjan Straathof	**Collegebesluit**	6 februari 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	27 maart 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw) heeft van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken.
In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.
Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd op het onderdeel archeologie.
Het bestemmingsplan is gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.PH26002-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. Vaststellen dat de Crisis- en herstelwet op de procedure van toepassing is.

Aanleiding
Op 14 juni 2017 is het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied vastgesteld. In het plangebied is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, detailhandel, kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen en woningen. Aanleiding voor deze tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Hof van Holland - Centrumgebied vormt een verschuiving in het woningbouwprogramma, waardoor het aantal woningen binnen het plangebied moet worden verhoogd.

Aanleiding van de eerste partiële herziening (bestemmingsplan "Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied - 1 (woningbouw)" van 10 juni 2020) vormde de actualisering van het stedenbouwkundig plan dat de basis vormde voor het bestemmingsplan Hof van Holland - centrumgebied. Die actualisering hield in dat het aantal woningen binnen het plangebied werd verhoogd en de bouwhoogte in een deel van het plangebied hoger werd.

Deze (tweede) partiële herziening wijzigt alleen de volgende gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied:

- het maximaal aantal woningen wordt aangepast van 1900 naar 1985;
- voor (non-)food detailhandel wordt de aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van andere (ondersteunende) horeca geschrapt;

- de bibliotheek wordt op een andere locatie binnen het plangebied mogelijk gemaakt;
- de dubbelbestemmingen voor archeologie worden uit het bestemmingsplan verwijderd (gewijzigde vaststelling).

Het stedenbouwkundig plan voor Hof van Holland blijft ongewijzigd.

Beoogde impact

Door het vaststellen van bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied – 2 (woningbouw) worden enkele regels van bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied en bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied – 1 (woningbouw) aangepast. Dit bestemmingsplan zorgt voor extra woningen in het plangebied. Daarnaast wordt een bibliotheek mogelijk gemaakt. Verder worden de mogelijkheden voor ondersteunende horeca bij detailhandel uitgebreid.

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 Dit bestemmingsplan maakt meer woningen mogelijk in het plangebied Hof van Holland

Door verschuiving binnen het programma, van grondgebonden stadswoningen naar appartementen (vooral in het noordelijke deel van Hof van Holland) en van grotere appartementen naar kleinere appartementen, neemt het aantal woningen binnen het plangebied toe. Hierdoor is het geplande aantal woningen (1985) groter dan de 1900 woningen die het geldende bestemmingsplan toelaat. Daarbij is de formulering van de regels voor wonen aangepast. Onzelfstandige (zorg)wooneenheden worden nu niet meer als aparte woningen geteld.

1.2 Dit bestemmingsplan speelt in op de actuele vraag binnen de verschillende woningcategorieën

De toename van het aantal woningen zorgt ervoor dat een divers woningaanbod van sociale huur, middeldure huur en vrije sector kan worden geboden in het plangebied. Daarbij is er ruimte voor diverse doelgroepen, starters, 1-2persoonshuishoudens, gezinnen, senioren. Verder is er passend woningaanbod voor aandachtsgroepen met een zorg-/hulpvraag.

1.3 Dit bestemmingsplan maakt een bibliotheek mogelijk op een locatie die het geldend bestemmingsplan niet toelaat

Aanvullend op de geplande voorzieningen in Hof van Holland is er de wens om een bibliotheek te realiseren. De beoogde locatie hiervoor ligt tussen het Dirk Boerrigterplein

en de Riet van Aalbeekstraat. De bibliotheek wordt gecombineerd met een school. Deze bibliotheek is gepland op een locatie die het geldende bestemmingsplan niet toelaat. Hiervoor wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum- functiemengingsgebied" iets uitgebreid.

1.4 In dit plan wordt de regeling voor ondergeschikte horeca bij detailhandel aangepast aan de centrumfunctie van het plangebied

Hof van Holland vormt het centrumgebied van de Waalsprong, met een stedelijk woonmilieu en een breed voorzieningenniveau. Het winkelcentrum van Hof van Holland heeft een vergelijkbaar karakter als de binnenstad van Nijmegen. Daarom passen bij dit gebied dezelfde regels voor ondersteunende horeca bij (non-)food detailhandel. De regels voor ondersteunende horeca worden in overeenstemming gebracht met de regels voor de binnenstad. Dit betekent dat het afstandscriterium van minimaal 50 meter tussen twee detailhandelsbedrijven met ondersteunende horeca in dit bestemmingsplan wordt geschrapt.

1.5 Dit bestemmingsplan wijzigt de ruimtelijke opbouw en inrichting van het plangebied niet

De verschuivingen binnen het woningbouwprogramma vinden plaats binnen de geplande bouwmassa. Het stedenbouwkundig plan wijzigt niet door de woningtoename. Voor de bouwhoogten in het nieuwe bestemmingsplan geldt dat deze niet afwijken van de bouwhoogten die in het geldende bestemmingsplan zijn vastgelegde. De toename van het woningaantal zorgt alleen voor een verdichting binnen de geplande bouwmassa.

1.6 Het bestemmingsplan vervangt de voorgaande bestemmingsplannen op enkele onderdelen

Deze 2e herziening van het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied (Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied - 2 (woningbouw)) treedt op enkele kleine onderdelen in de plaats van de regels van de bestemmingsplannen Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied en Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied 1 (woningbouw). Dit betekent dat de regels van de voorgaande bestemmingsplannen grotendeels blijven gelden. Dit betekent ook dat de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken van de voorgaande bestemmingsplannen leidend zijn. In dit bestemmingsplan is alleen ingegaan op de onderdelen die worden gewijzigd.

1.7 Stikstof is geen knelpunt

De stikstofeffecten van bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw) zijn zeer beperkt. Deze effecten passen binnen de bandbreedte van de passende beoordeling bij het MER bij bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied.

1.8 Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

1.9 De overlegpartners hebben geen bezwaar tegen het bestemmingsplan
Het plan is voor advies voorgelegd aan provincie Gelderland, Prorail en Waterschap Rivierenland. De Provincie reageerde positief op het plan, omdat het plan aan de afspraken van de Woondeal voldoet en omdat extra woningen nodig zijn.
Prorail had opmerkingen over de onderbouwing van de onderwerpen trillingshinder, geluid en externe veiligheid. Het ontwerpbestemmingsplan is op die onderwerpen aangevuld.

2. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening
Dit plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Nijmegen.
Het plangebied is eigendom van de gemeente Nijmegen. De kosten van de realisatie o.a. voortvloeiende uit de aanpassingen van het bestemmingsplan, komen ten laste van de planexploitatie Waalsprong (deelexploitatie Hof van Holland). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

3. De Crisis- en herstelwet is op de procedure van toepassing
Op woningbouwplannen met meer dan 11 woningen is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet zorgt voor een stroomlijning van bestuursrechtelijke procedures. Dit geldt voor specifiek plannen en besluiten (zoals woningbouwplannen voor meer dan 11 woningen). Als de Crisis- en herstelwet van toepassing is, moet dit in het besluit worden gemeld.

Kanttekeningen
1. Het bestemmingsplan is ambtshave gewijzigd voor het onderdeel archeologie
De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen archeologische regeling is in het vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het facetbestemmingsplan Archeologie 2023. In het ontwerpbestemmingsplan waren de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd.

In het facetbestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen voor archeologie voor het plangebied Hof van Holland komen te vervallen. Bij de actualisatie van de archeologische beleidskaart (die aan het facetbestemmingsplan ten grondslag ligt) is komen vast te staan dat de gronden in het plangebied Hof van Holland geen archeologische waarde of verwachting hebben.

Financiën
Dit plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Nijmegen.
Het plangebied is eigendom van de gemeente Nijmegen. De kosten van de realisatie o.a. voortvloeiende uit de aanpassingen van het bestemmingsplan, komen ten laste van de planexploitatie Waalsprong (deelexploitatie Hof van Holland), waarin de kosten en de dekking van deze kosten zijn opgenomen. Dit betekent dat deze partiële herziening financieel-economisch uitvoerbaar is.
Het kostenverhaal is verzekerd en er hoeft bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het niet eens zijn met besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, 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 in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlagen

Bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied - 2 (woningbouw), bestaande uit:

1. Regels en toelichting
2. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
3. Verbeelding