

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud - Kwakkenberg - 7
(Porfessor Bellefroidstraat, GGD kantoor)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	24 mei 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	13 juli 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De aanleiding vormt de wens vanuit de GGD om hun activiteiten te verplaatsen. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen. Het pand stamt uit 1981 en renoveren of herstructureren brengt te hoge kosten met zich mee. Daarnaast wensen de GGD en de gemeente een duurzaam gebouw. Dit sluit aan bij de ambities die wij stellen als het gaat om duurzaamheid en circulair bouwen. Het nieuwe gebouw wordt kleiner dan het huidige gebouw en stelt de gebruiker centraal. De nieuwbouw is gepland waar het vigerende bestemmingsplan alleen een bedrijf toe laat en geen Gemeentelijke Geneeskundige en Gezondheidsdiensten (GGD) met bijbehorende functies (zoals kantoren).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingekomen. Deze hebben geleid tot aanpassingen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg – 7 (Professor Bellefroidstraat, GGD kantoor) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP9007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg – 7 (Professor Bellefroidstraat, GGD kantoor) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een bedrijf toe en geen Gemeentelijke Geneeskundige en Gezondheidsdiensten (GGD) met bijbehorende functies (zoals kantoren).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 januari 2021 t/m 10 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een GGD kantoor aan de Professor Bellefroidstraat.

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 behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

Activiteit: We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw van de GGD mogelijk gemaakt

In de huidige situatie zit er op de locatie een bedrijfsfunctie. De herbestemming naar Maatschappelijk is passend in de bestaande woonomgeving.

1.2 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

Het gebouw wordt conform de regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, 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).

1.3 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. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Zie ook paragraaf 4.14 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.5 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”.

Er is geen geschikt biotoop aanwezig doordat er werkzaamheden hebben plaatsgevonden waarbij alle vegetatie op de rij bomen is verwijderd.

2.1 De zienswijzennota legt de zienswijzen naast ons vastgestelde beleid

In de zienswijzennota geven we onze reactie op de zienswijzen die zijn binnengekomen. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De andere punten die genoemd worden in de zienswijzen passen niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente Nijmegen. Dit hebben we uitgelegd in de zienswijzennota. Onder het kopje ‘kanttekeningen’ vindt u meer informatie over de zienswijzen.

3.1

Via de beschikbare budgetten en de grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend

Hierin geven omwonenden aan wat hun zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De meeste zorgen en bezwaren gaan over de grootte en hoogte van het toekomstige gebouw, toename van verkeer, parkeren en de inpassing in de buurt. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting

Paragraaf 3.1.2. is aangepast i.v.m. onderzoek naar Ladder voor duurzame verstedelijking
Conclusie is toegevoegd aan paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid
Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangevuld met berekening;
Paragraaf 3.13 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersbewegingen;

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 4 Aeriusberekening is aangepast i.v.m. nieuwe berekeningsmethode per januari 2022;
Bijlage 7: Winderhinderonderzoek is toegevoegd;
Bijlage 8 Bezonningsstudie is toegevoegd;
Bijlage 9 Geluidsreflectie door nieuwbouw is toegevoegd;
Bijlage 10: Ladder voor Duurzame verstedelijking is toegevoegd.

Planregels

In artikel 3.2.2 sub b lid 4 is opgenomen dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 4300 m²;
In artikel 3.2.2. sub f is opgenomen dat voordat het terrein in gebruik mag worden genomen de maatregelen uit de Boom Effect Analyse in stand worden gehouden.
De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bomeneffectanalyse is toegevoegd
Bijlage 2 Beleidsregels Parkeren zijn toegevoegd.

Participatie en Communicatie

Belanghebbende zijn geïnformeerd over deze ontwikkeling. In een vroeg stadium heeft de GGD zijn plannen toegelicht op een informatieavond aan de omwonenden. Dit gebeurde ter plaatse in het GGD-gebouw. Ook is bij start van de planologische procedure een informatieavond georganiseerd over de plannen. Verder is er via mijn Wijkplan informatie verstrekt. ([Professor Bellefroidstraat nieuwbouw GGD - MijnWijkplan](#)). Ook in de klankbord

vergadering over de ontwikkeling van de huidige GGD-locatie, is de nieuwbouw ter sprake gekomen.

Veder is de formele bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben gekregen om zienswijzen in te dienen.

Financiën

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk diverse functies te realiseren binnen het plangebied. De gemeente is eigenaar van het terrein. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de (gemeentelijke) plankosten. Er is sprake van een sluitende exploitatie, dit houdt in, dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs is het kostenverhaal in het ontwikkelgebied anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Vervolg

Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. 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 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 Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud – Kwakkenberg – 7 (Professor Bellefroidstraat, GGD Kantoor), bestaande uit:
 1. Regels en toelichting
 2. Verbeelding
 3. Bijlagen bij de regels
 4. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
- b. Zienswijzennota Nijmegen Groenewoud – Kwakkenberg – 7 (Professor Bellefroidstraat, GGD Kantoor)