Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Nijmegen West 2015-6 (Batava Boterfabriek)

Opsteller	Raymond Klimsop	**Behandeldatum Raad**	2 november 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling		
Portefeuillehouder	G. Visser	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Ontwikkelaar MWPO heeft het plan opgevat om de Boterfabriek te herontwikkelen. In totaal betreft de ontwikkeling 114 wooneenheden.
Met ingang van 26 mei 2022 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is één juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd en een wijziging naar aanleiding van het advies van de provincie. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa3006-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.

Aanleiding
De Batava Boterfabriek, één van de oudste industriële gebouwen in Nijmegen, staat nu al jaren leeg en verval dreigt. Ontwikkelaar MWPO heeft het plan opgevat om de Boterfabriek te herontwikkelen. In de fabriek zullen appartementen komen en op het omliggende terrein vijf nieuwbouw-woonblokken. De Boterfabriek zal worden getransformeerd: hierin worden 25 appartementen gerealiseerd. In de overige vijf nieuwbouw-woonblokken worden negen grondgebonden woningen, 80 appartementen met een grote diversiteit aan indelingen en een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden gerealiseerd. In totaal betreft de ontwikkeling 114 wooneenheden.

Beoogde impact
Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van maximaal 114 wooneenheden op het perceel aan de Krayenhofflaan 10.

Dit voorstel past bij de ambitie binnen het programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in de Stadsbegroting. Hierin is de ambitie benoemd dat we een aantrekkelijke stad zijn om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen. Een van de doelen is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Met het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek) wordt bijgedragen aan dit doel.

Opgesteld door Raymond Klimsop, +31 6 12573506, r.klimsop@nijmegen.nl

Argumenten

1.1 De effecten van het wegverkeersgeluid zijn in beeld gebracht

Möbius consult heeft de effecten van het wegverkeersgeluid in beeld gebracht. Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Weurtseweg (S101) is bij een deel van de 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, is een besluit hogere grenswaarden genomen, variërend van 49 dB tot en met 62 dB.

1.2 Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners en mede op grond hiervan gewijzigd

Het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook heeft overleg plaatsgevonden met meeste overlegpartners. De Provincie Gelderland heeft in haar reactie aangegeven dat de aanduiding ‘grondwaterbeschermingsgebied’ kan komen te vervallen. Deze aanduiding zal als gevolg hiervan op de verbeelding en in de regels komen te vervallen.

1.3 Participatie en communicatie.

De omvang, het ontwerp en de inpassing van het project is besproken met de omwonenden. MWPO, de ontwikkelaar van Batava heeft in de afgelopen jaren met drie fysieke bijeenkomsten omwonenden geïnformeerd. Bewoners hebben kunnen reageren op het ontwerp en de inpassing. Ook is overleg gevoerd met individuele bewoners als daartoe aanleiding was.
Met ingang van 26 mei 2022 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is één juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het betreft artikel 6.2.2 onder d sub 1 waar de maximale diepte van een balkon is gewijzigd van 2,0 meter naar 3,3 meter om een grotere buitenruimte bij de appartementen mogelijk te maken. Verder is de aanduiding ‘grondwaterbeschermingsgebied’ komen te vervallen (zie 1.2).
Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

1.4 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

In de paragraaf 4.16 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.

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

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving, zoals zonder drempels en voldoende brede deuropeningen, worden gerealiseerd.

Het plangebied Batava Boterfabriek 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).
Het bestemmingsplan heeft verder geen gevolgen voor mensen met een beperking.

1.6 Er heeft een Natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden.
Door Econsultancy zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Door Econsultancy is nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw, gebouw bewonende vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen (rapport 9538.002, d.d. 14 oktober 2019). Hieruit volgt dat in het plangebied 7 nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus aanwezig zijn en 3 verblijfsplaatsen (zomer- en paarverblijfplaatsen met mogelijk functie als milde winterverblijfplaats) van de gewone dwergvleermuis. Ook is rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van een steenmarter. Voor deze soorten dient ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is door Econsultancy een activiteitenplan opgesteld (rapport 9538.003, d.d. 15 mei 2020). Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben besloten om voor de soorten ontheffing te verlenen.

1.7 Groen, ecologie, bodem en uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen.
Op het terrein van Batava staan een flink aantal volgroeide bomen. Ten gevolge van de bodemsanering die vooraf gaat aan de bouw zal één plataan gerooid moeten worden. Voor de realisatie van de parkeergarage zal een vleugelnoot verdwijnen. Een boom aan de voorzijde van de bebouwing zal verplaatst worden. De bomen die gerooid worden zullen ruimschoots gecompenseerd worden door de aanleg van de tuinen rond en achter de nieuwe bebouwing.
Het perceel dat ten behoeve van de ontwikkeling door de gemeente Nijmegen wordt verkocht aan MWPO zal grotendeels als tuin worden ingericht. Dit perceel zal voor levering gesaneerd worden omdat hier een besluit tot spoedeisendheid van sanering op rust. De spoedeisende sanering staat los van de ontwikkeling. In uitvoering wordt deze noodzakelijke sanering direct gevolgd door de bouwwerkzaamheden zodat de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft.
In het kader van natuurinclusiviteit heeft de ontwikkelaar van het project in haar ontwerp een flink aantal maatregelen meegenomen. Het overzicht van deze maatregelen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op deze manier is voldaan aan de motie van de raad Duurzaam, groen en natuurinclusief als uitgangspunt van maart 2022.

1.8 Stikstof is geen knelpunt.
Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan).

2.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
Met de ontwikkelaar MWPO is een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant en is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied anderszins verzekerd en daarom hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

2.2 Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de anterieure overeenkomst.

De gemeente Nijmegen en MWPO hebben een anterieure overeenkomst ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot realisatie van het project Batava Boterfabriek. Het project betreft de herontwikkeling van de fabriek met appartementen en realisatie op het omliggende terrein van vijf nieuwbouw-woonblokken.
De Batava Boterfabriek is gelegen in de wig die gevormd wordt door de Weurtseweg en de Voorstadslaan, gelegen aan de Krayenhofflaan. De realisatie van het project is niet mogelijk op basis van ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de overeenkomst.

Kanttekeningen
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.

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.

Bijlagen
- Bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- Verbeelding bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 6 (Batava Boterfabriek)