Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	14 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	2 februari 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De aanleiding van de herziening vormt de wens om op de locatie van de voormalige ROC school aan de Vossenlaan maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen en maximaal 111 zelfstandige appartementen (inclusief beschut wonen) mogelijk te maken. Hiervoor is in 2015 een koopovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast. Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen ‘wonen’ toe.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april). Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 53 zienswijzen ingekomen. Deze hebben geleid tot aanpassingen.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De locatie van de voormalige ROC-school aan de Vossenlaan 44 staat al een hele tijd gedeeltelijk leeg. Er is de wens om op deze locatie (zorg)woningen te realiseren. Het plan is nu om maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen en maximaal 111 zelfstandige appartementen (inclusief beschut wonen) mogelijk te maken. Hiervoor is in 2015 een koopovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast. Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen ‘wonen’ toe.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 18 maart 2021 t/m 28 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 53 zienswijzen ingediend die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota.

Aan de Vossenlaan komt een gebouw van vier lagen ruime appartementen, een buitenruimte voor de begane grondwoningen en een gemeenschappelijke groene

voorzone. De hoofdentree van dit blok ligt aan de Vossenlaan met galerij ontsluiting aan de achterzijde.
Evenwijdig aan het appartementenblok aan de Vossenlaan ligt het tweede appartementenblok van 4 bouwlagen met daarin de kleine en middelgrote appartementen. Tussen de twee blokken bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte, ingericht als tuin. Het tweede blok ligt parallel aan de Dromedarisstraat. De entrees van dit gebouw bevinden zich aan de binnentuin in het verlengde van de entree van het gebouw aan de Vossenlaan én aan het verlengde van de Dromedarisstraat. Alle begane grond-woningen hebben een buitenruimte op maaiveld. Het parkeren voor de bewoners bevindt zich in een parkeergarage volledig onder het maaiveld van de bouwblokken en de binnentuin. Deze wordt ontsloten vanaf de Vossenlaan. Direct aan deze inrit zijn op eigen terrein nog een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.

In het verlengde van de Dromedarisstraat enerzijds en georiënteerd op het parkje anderzijds is het derde bouwblok gesitueerd met daarin zorgappartementen. Ook dit gebouw bestaat uit 4 bouwlagen. De entree ligt in het verlengde van de Dromedarisstraat. Het verlengde van de Dromedarisstraat heeft het karakter van een woonstraat/erf en geeft toegang tot een parkeerterrein ten behoeve van bezoekers en bewoners. Hiermee is de nodige afstand gecreëerd tot de diepe tuinen van de woningen aan de Hazenkampseweg en Vossenlaan.
De eerdergenoemde gebouwen zijn op enige afstand van de bestaande woningen aan de Vossenlaan en Dromedarisstraat gesitueerd. Het terrein dat hier tussen ligt krijgt een groene inrichting, waarbij de bestaande voetgangersverbinding verbreed kan worden. Dit sluit aan op de inrichting van de tussenliggende binnentuin met verblijfsfunctie.

Beoogde impact
Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van (zorg)woningen op de locatie van de voormalige ROC-school aan de Vossenlaan.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan meerdere doelen:
- De ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterken;
- Zorgen voor een goede ruimtelijke ordening;
- Het woningtekort in Nijmegen terugdringen;
- Realiseren van zorgwoningen

Argumenten
1.1 De locatie is geschikt voor woningbouw
Dit deel van de Hazenkamp wordt gevormd door de Hazenkampseweg en de Vossenlaan met daartussen de Dromedarisstraat en de Dingostraat. Samen met een parkje is het projectgebied hier binnen centraal gelegen. Eén van de bijzondere grotere gebouwen is de voormalige ROC-school. Met de doordecentralisatie van scholen heeft het gebouw zijn functie als school verloren.
De voormalige ROC-school aan de Vossenlaan 44 is nu gedeeltelijk en tijdelijk verhuurd, en een deel via antikraak in beheer. Dit is niet de functie die het zou moeten hebben.
De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door straten met grote bomen, groene, veelal diepere, voortuinen van eengezinswoningen, afwisselend vrijstaand, tweekappers en rijwoningen uit verschillende decennia, veel 1930-er jaren woningen, maar ook naoorlogse

woningbouw. Her en der afgewisseld door gestapelde bouw (appartementen), woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (4 tot 5 bouwlagen).

1.2 Dit bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave van Nijmegen.
De appartementen in deze wijk dragen bij aan de woningbouwopgave zoals die is verwoord in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020 -2025 'Mix op Maat'. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd aanbod aan appartementen voor verschillende doelgroepen. Het komt daarmee tegemoet aan de vraag naar woningen in de wijk (voor jongeren enerzijds en ouderen anderzijds). Onderdeel van de herontwikkeling is tevens een gedeelte zorgappartementen.

1.3 De nieuwe gebouwen worden niet hoger dan het huidige gebouw
Bij de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw en de voorwaarde in de nieuwe opzet maximaal ongeveer hetzelfde volume (aantal m3) terug te bouwen. Dit gebeurt in de vorm van appartementen in verschillende categorieën, waaronder reguliere appartementen, maar waar ook beschermd en beschut wonen wordt mogelijk gemaakt. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit een drietal gebouwen, die achter elkaar op de locatie zijn gesitueerd. Ze hebben alle drie vier bouwlagen.

1.4 We verwachten geen negatieve milieueffecten
De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelings-project, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn (in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4)) diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER (milieueffectrapportage) niet aan de orde is.

1.5 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).

1.6 Er is rekening gehouden met de raadsmotie 'Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond".
Er is nader onderzoek naar de beschermde soorten in het plangebied gedaan. Dit rapport is bijgesloten als bijlage bij het bestemmingsplan. In de Flora- en Faunaparagraaf is beschreven hoe omgegaan wordt met de beschermde soorten.

1.7 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.
De voorgestelde appartementen worden 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).

1.8 Dit bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.
Bij de (ontwikkeling van de) woningbouw zijn natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie belangrijke uitgangspunten en voorwaarden.

1.9 *Dit bestemmingsplan houdt rekening met de molenbiotoop*
Het bestemmingsplangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van de Sint Anna Molen (Hatertseweg 14). Deze achtkantige stellingmolen uit 1849 is een beschermd rijksmonument. Het bestemmingsplangebied ligt op circa 330 meter afstand van de Sint Anna Molen. Volgens de formule van De Hollandsche Molen mag de bebouwing op deze afstand 11,09 meter hoog zijn ten opzichte van het maaiveld van de molen. In N.A.P. omgerekend betekent dit een maximale hoogtemaat van 41,39 meter boven N.A.P. De N.A.P. ter plaatse van de nieuwbouw bedraagt 26,9. De maximale hoogte bedraagt 14,4 meter. De hoogte van de nieuwbouw voldoet dus aan de molenbiotoop.

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 53 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 de toekomstige gebouwen, het aantal woningen, 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 2.3 Ruimtelijke opzet is de afstand tot de voorgevelrooilijn opgenomen.
Paragraaf 4.5 Luchtkwaliteit is aangepast, berekening NIBM is toegevoegd.
Paragraaf 4.12 NAP maat is toegevoegd aan het onderdeel Molenbiotoop
Paragraaf 4.14 Verkeer en parkeren is aangevuld met parkeerberekening en verkeersgeneratie

Bijlagen:
Bijlage 1: Stikstofrapport is vervangen door actueel rapport m.b.t. verkeersgegevens
Bijlage 12: Bezonningstekening is toegevoegd

Verbeelding
Bouwvlak Maatschappelijk is aangepast

Planregels
In de bestemming Wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van groen
De parkeerregels in Artikel 11.2.2, 11.2.3 en 11.2. 4 zijn aangepast.
Bijlage 1: Beleidsregels parkeren is toegevoegd
Bijlage 2: inrichtingstekening is toegevoegd

Ambtshalve aanpassing
Omdat de inrichtingstekening nu onderdeel uit maakt van de planregels zijn de bijlagen 10, 11 en 12 in de plantoelichting over de buiteninrichting komen te vervallen.

Parkeren
Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente aanvullende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over parkeren. De 43 grotere appartementen krijgen een parkeerplaats die direct is verbonden aan de huur van het appartement. Hiermee wordt de zorg (deels) afgenomen dat bewoners niet in de nieuwe parkeergarage gaan parkeren, maar in de straat of wijk. Dit wordt gedaan voor de (grotere) appartementen in de vrijehuursector. De overige appartementen zijn kleiner en kennen een parkeernorm van minder dan 1. Deze vallen bovendien deels in de sociale huursector.

Sociale huur
Ook zijn er aanvullende afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma (volkshuisvesting), in lijn van de motie van de gemeenteraad om binnen alle projecten minimaal 30% sociale woningbouw te creëren. De afspraken zijn in een aanvullende overeenkomst vastgelegd:

> *De realisatie van in totaal 41 wooneenheden 'beschermd wonen (dit valt onder sociale huur)', 34 reguliere woningen van 28m2 in de sociale huursector, 34 woningen van 28 m2 waarvan de huur wordt bepaald volgens het landelijke woningwaarderingssysteem' en 43 reguliere/vrije markthuur woningen. In totaal zijn dat 152 wooneenheden/woningen.*

Hiermee valt bijna 50% onder de categorie sociale huur.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit omdat deze onderdelen binnen ons vastgestelde beleid vallen, of buiten het bereik van het bestemmingsplan vallen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling in de Zienswijzennota. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het voorliggend bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor (gewijzigde) vaststelling.

Vooroverleg
Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het Waterschap is akkoord met het plan. Er spelen geen rijks- en/of provinciale belangen.

Participatie en Communicatie

We hebben regelmatig contact gehad met de buurt en Hart voor Hazenkamp over de plannen voor Vossenlaan 44. Hieronder ziet u een overzicht.

Koopovereenkomst

De gemeente heeft eind 2015 een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van appartementen op deze locatie. Ten behoeve van de planvorming door de initiatiefnemer zijn door de gemeente meerdere stedenbouwkundige schetsen uitgewerkt. Over deze schetsen is met een aantal vertegenwoordigers uit de buurt sinds begin 2016 met enige regelmaat contact geweest. Op basis hiervan is één van deze varianten meegegeven aan de initiatiefnemer als basis voor de verdere planontwikkeling voor de locatie. Hiermee is de initiatiefnemer aan de slag gegaan. De wens om in de plannen zorgwoningen op te nemen, is ook meegegeven aan de initiatiefnemer.

Informatieavond in 2019

In overleg met de vertegenwoordigers uit de buurt is in december 2019, na een eerste toetsing van de plannen door de commissie beeldkwaliteit, een informatieavond door de initiatiefnemer over de plannen gehouden. Op deze avond kwamen er veel wensen voor aanpassingen en zorgen vanuit de buurt naar voren. Vervolgens hebben we veelvuldig overleg met direct omwonenden over de beoogde plannen gehad.

Aanpassingen

Deze overleggen hebben geresulteerd in diverse aanpassingen van het bouwplan. Deze zijn in het voorjaar van 2020 nog een keer schriftelijk voorgelegd aan de buurt omdat een fysieke bijeenkomst wegens corona niet mogelijk was. Initiatiefnemer heeft vanwege de reacties uit de omgeving de plannen nog een keer aangepast en daarna de gemeente verzocht een bestemmingsplanprocedure op te starten. De buurt heeft zich op meerdere momenten en meerdere manieren kritisch uitgelaten over de bouwplannen zoals die nu de basis vormen voor de bestemmingsplanprocedure. Dit heeft na de zomer van 2020 ook geleid tot een debat bij een politieke avond. Op grond van dit debat is de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure voortgezet. Middels een brief is de buurt in januari 2021 geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgprocedure.

Informatieavond in maart 2021

De buurt is via een bewonersbrief en een digitale gemeentelijke informatieavond geïnformeerd over de plannen die ter visie hebben gelegen. Gezien de huidige situatie met betrekking tot corona en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar.

Financiën

Voor de herontwikkeling van het perceel is in november 2015 met initiatiefnemer een koopovereenkomst getekend. Het perceel maakt deel uit van de planexploitatie Vossenlaan 44 die op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De planexploitatie bevat de verkoop van grond en gebouwen, inkomsten vanuit tussentijdse verhuur van het gebouw, de gemeentelijke plan- en beheerskosten en een voorziening vanuit de saldireserve van de gemeente Nijmegen. De dekking van de investeringen die door de gemeente worden gedaan, vindt plaats vanuit de planexploitatie Vossenlaan 44.

De bestemmingswijziging is financieel-economisch uitvoerbaar. 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.

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 Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44), bestaande uit:
    1. Regels en toelichting
    2. Verbeelding
    3. Bijlagen bij de regels
    4. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
b. Zienswijzennota Nijmegen Midden 2015 – 7 (Vossenlaan 44)