**Raadsvoorstel**
Openbaar

**Onderwerp**
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opsteller** | Dave te Braake | **Collegebesluit** | 24 oktober 2023 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Behandeldatum Raad** | 29 november 2023 |
| **Portefeuillehouder** | N.P. Vergunst | **Status** | Openbaar |

---

**Samenvatting**
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan) heeft van donderdag 30 maart tot en met woensdag 10 mei 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

---

**Voorstel**

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP5503-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor de herontwikkeling van de voormalige UWV-locatie.
2. De zienswijzennota ‘Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)’ vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen’ vast te stellen
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

**Aanleiding**
De komende jaren gaan het station en de stationsomgeving van Nijmegen Centraal flink op de schop. Deze ingrijpende verandering biedt kansen. Onder meer voor de aan de westkant gelegen UWV-locatie. Hier willen de gemeente Nijmegen en eigenaar van de voormalige UWV-locatie samen bouwen aan hoogwaardige vastgoedontwikkeling.

Met het plan wordt beoogd om op de locatie van het voormalige UWV-kantoor een hoogwaardige vastgoedontwikkeling mogelijk te maken. Het gebied wordt herontwikkeld tot een gemengde bestemming met een hotel, commerciële functies (o.a. horeca) en wonen. Onder het nieuwe gebouw wordt een parkeergarage voorzien voor de bewoners/gebruikers met een in- en uitgang aan de Fresiastraat. Deze herontwikkeling is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan.

Reden om de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan voor deze herontwikkeling nu te starten is gelegen in de noodzakelijke voortgang van de planuitvoering van de woningbouwopgave en in de samenhang in ontwerp en uitvoering met PHS / Westentree.

**Beoogde impact**

Het voorliggende bestemmingsplan “Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan)” vormt het juridisch planologische kader voor de herontwikkeling van de voormalige UWV-locatie.
Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) en/of de beeldkwaliteitscommissie.
Dit bestemmingsplan draagt bij aan het doel dat de ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterkt wordt, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling van de voormalige UWV locatie draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers.
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;

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

- We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als de fiets.
- 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.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

**Argumenten**

*1.1 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad*

Vanwege de tekorten aan betaalbare woningen wordt voor deze locatie gekozen voor een groot aandeel sociale en middeldure huurwoningen (65%).
In de woonmilieus in Nijmegen met veel functiemenging (centrum-stedelijk, stadsbuurt) richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur, en beperkte mate koop). Doelgroepen voor dit woonmilieu zijn in de eerste plaats studenten, starters, jonge tweeverdieners en (in mindere mate) ook senioren. Met zijn stedelijke uitstraling en ligging vlakbij station en centrum sluit de UWV-locatie goed aan bij de woonwensen van juist deze doelgroepen. Daarmee biedt de plek uitstekende kansen voor de ontwikkeling van verschillende typen huurwoningen.

*1.2 Het plan draagt bij aan de omvorming van de stationsomgeving tot een visitekaartje van de stad.*

De stationsomgeving als knooppunt van mobiliteit en leefbaarheid leent zich goed voor een intensief programma met een mix aan functies op het gebied van wonen en werken. Het 'UWV-locatie-programma' zorgt voor levendigheid en maakt de transformatie van het station (mede) financieel haalbaar. Daarnaast creëert 'massa'

en 'hoogte' aan de westkant van het spoor een nieuwe ruimtelijke beleving en draagt bij aan een herkenbare en hoogwaardige entree van het nieuwe Westerkwartier. Waarbij de hoogbouw een ‘visuele relatie’ aangaat met die aan de oostkant van het spoor. Meer naar het westen neemt de bouwhoogte af om zo aan te sluiten op de woonwijk aan de Fresiastraat en de Koninginnelaan. De hoge bouwdichtheid in juist de stationsomgeving past ook in de filosofie om mensen optimaal gebruik te laten maken van Nijmegens belangrijkste OV-knooppunt. Bovendien blijft de stad bereikbaar, ondanks een groeiend inwoneraantal. Op de begane grond van de nieuwe bebouwing zijn en beperkt aantal kleinschalige bedrijfjes en atelierwoningen voorzien. Dit zal de levendigheid van het plein en de aanlooproutes bevorderen.

*1.3 De hotelfunctie in de nieuwbouw past binnen de beleidslijn voor hotels.*
De voormalige UWV-locatie is gezien de ligging t.o.v. het stadscentrum en door de situering bij het Centraal Station (goede OV-bereikbaarheid) heel geschikt voor een hotelfunctie.

*1.4 Stikstof is geen knelpunt*
Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.9.1.1 en bijlage 10 in de toelichting van het bestemmingsplan).

*1.5 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan*
Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners (Waterschap Rivierenland, Provincie Gelderland, ProRail en NS) verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

*1.6 Participatie en communicatie*
In het voortraject zijn meerdere informatieavonden voor omwonenden georganiseerd, waarbij het bouwplan in zijn context is gepresenteerd en toegelicht inclusief het nu volgende procedurele traject. Direct na de vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen is een informatieavond georganiseerd waarin het bouwplan, het ontwerp bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen zijn toegelicht.

*1.7 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*
Door Bureau Waardenburg is van september 2022 tot en met september 2023 een actualisatie uitgevoerd van het in 2019 uitgevoerde aanvullend onderzoek (Wet natuurbescherming). Zie bijlage 11 tot en met 14 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied een functie heeft voor kleine marterachtigen (steenmarter). In de rapportage van 29 september 2023 (bijlage 14) zijn hiervoor mitigerende maatregelen voorgesteld, die zullen worden uitgevoerd ter voorbereiding op de bouwwerkzaamheden.

*1.8 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 4.15 Klimaat en Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

*1.9 Het bestemmingsplan heeft gevolgen op het gebied van inclusiviteit en toegankelijkheid*
Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die tevens een verbetering van de inclusiviteit en toegankelijkheid van het plangebied betekent. In de huidige situatie beperkt het leegstaande kantoorgebouw en de afgesloten ruimte eromheen de toegankelijkheid van eenieder, met name van mensen met een

beperking. 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).

*1.10 De (nieuwe) regels kamerverhuur zijn toegepast.*

Conform het raadsbesluit d.d. 23 september 2020 is in dit ontwikkelbestemmingsplan een verbod op kamerverhuur opgenomen met de mogelijkheid om kamerverhuur met een omgevingsvergunning toe te staan.

2 *Het beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit.*

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Spoorzone heeft het 'Beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen' getoetst en bruikbaar bevonden. Het RKT Spoorzone zal het 'Beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen' als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van zijn advies aan de Commissie Beeldkwaliteit. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitsplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

**Kanttekeningen**

*1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 maart tot en met woensdag 10 mei 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De Zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en is gereed voor gewijzigde vaststelling.

*1.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

- De notitie Geluid van DGMR is als bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
- Paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. De volgende tekst is toegevoegd aan paragraaf 4.4; 'Aanvullende notitie geluid, zie Bijlage 7

  Op 3 oktober 2023 is door DGMR een aanvullende notitie opgesteld. Uit deze notitie volgt dat de gemiddelde waarden voor geluid voldoen aan stap 2 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De piekgeluiden kunnen als aanvaardbaar worden beschouwd en er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden.'.
- De Notitie Hoogbouw is als een nieuwe Bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.
- Aan Paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende zin toegevoegd; 'Bij inpassing van hoogbouw in een stedelijke omgeving dient grote zorgvuldigheid in acht te worden genomen (o.a. inpassing Nijmeegse skyline, aansluiting schaal en maat directe omgeving, parkeren, bezonning en windhinder, zie ook Bijlage 2 Notitie Hoogbouw)'.

- Paragraaf 3.3.1. van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangepast. Aan de conclusie is de volgende zin toegevoegd: ‘Deze ontwikkeling betreft een stedelijke verdichting met hoogbouw plannen rond een openbaar vervoers-knoop.’
- De aanvullende notitie windhinder van Peutz (3 oktober 2023) is als nieuwe Bijlage 16 bij de toelichting gevoegd.
- Aan Paragraaf 4.14 van de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende tekst toegevoegd: ‘Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is een nieuw onderzoek, Bijlage 16 Windhinder, aanvullende notitie uitgevoerd waarbij de windklimaatsituatie is doorgerekend zonder de aanwezigheid van de toekomstige begroeiing.
  Uit de notitie blijkt dat er ook zonder begroeiing geen overschrijding van het windgevaar optreedt. Een slecht windklimaat voor de activiteit doorlopen is nergens vastgesteld. Voor de gevels en in de directe omgeving van het plan is overwegend een goed windklimaat voor doorlopen vastgesteld. Ook komt de kwalificatie windgevaar of een beperkt risico op windgevaar niet voor. '.

1.3 *Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden*

Dit betreft de volgende aanpassingen:

- De archeologische regeling in onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het facetbestemmingsplan Archeologie 2023. Hiertoe is artikel 4 ‘Waarde - Archeologie 2’ vervangen door een nieuw artikel 4 ‘Waarde - Archeologie 1’ en is artikel 5 ‘Waarde - Archeologie maatwerk 2’ toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn deze twee bestemmingen verwerkt en zijn twee aanduidingen opgenomen ter plaatse van de bestemming Waarde – Archeologie maatwerk 2 (aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologie nap 9,30’ en de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – archeologie nap 9,80). In de toelichting is paragraaf 4.10.2 Archeologie aangepast. Hierin zijn de resultaten van een proefsleuvenonderzoek opgenomen.
- De naamgeving van de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen’ is op de verbeelding en in artikel 9 van de regels van het bestemmingsplan aangepast maar ‘veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1’

1.4 *De geluidsbelasting door het verkeer op de Tunnelweg is hoger dan de voorkeurswaarde.*

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer van de Tunnelweg bij de nieuwbouwlocatie hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zal voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen een hogere waarde worden toegestaan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waardeprocedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

**Financiën**

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op gronden die deels in particulier bezit zijn en deels op gemeentegronden liggen. De ontwikkeling wordt als een integraal plan opgepakt waarvoor de gemeente zich in het vervolgtraject faciliterend opstelt richting de ontwikkelaar. Voor de deze ontwikkeling is op 13 juni 2023 een anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst gesloten met de Ontwikkelaar. Tevens zal ter verzekering van

het kostenverhaal voor de gemeente een planschade overeenkomst worden gesloten met de Ontwikkelaar. De kosten voor de gemeentelijke gronden worden gedekt vanuit de grondverkoop en de planexploitatie. De realisatie van de voormalige UWV ontwikkeling is onderdeel van het project Stationsgebied. De bovenstaande financiële afspraken zijn verwerkt in de geactualiseerde (deel)exploitatie , die op 27 september 2023 zijn vastgesteld door de Raad.
Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is en het kostenverhaal anterieur is geregeld. Daardoor hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

**Vervolg**
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan) 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**
1. Bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan).
2. Zienswijzennota Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan).
3. Beeldkwaliteitsplan UWV-locatie, Koninginnelaan Nijmegen