Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)

Opsteller	Dave te Braake	**Collegebesluit**	19 april 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	8 juni 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en er zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13012-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het herontwikkelen van de oude schoollocatie aan de Berg en Dalseweg 295 naar een duurzame en groene woonwijk met circa 69 woningen;
2. De zienswijzennota Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 29 maart 2017 de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Berg en Dalseweg 295, vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad ook besloten dat de genoemde locatie getransformeerd wordt tot woningbouwlocatie.
In het kader van de uitvoering van dit besluit is een reserveringsovereenkomst gesloten, waarin ontwikkelaar Van Wijnen een optie op het perceel heeft genomen. In het kader van de reserveringsovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de voorwaarden van een mogelijke verkoop. Een van deze voorwaarden is dat de gemeente verantwoordelijk is voor het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging, zodat de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op dit terrein van 1,4 hectare wordt een groen, robuust openbaar park met daarin circa 42 appartementen en 27 twee- en drie-onder-een-kap-woningen gerealiseerd. Wonen in het park is de basisgedachte van het nieuwbouwplan. Het groen vanuit het naastgelegen park de Kopse Hof loopt straks door tot aan de voordeur van de nieuwe woningen. De ambitie van de projectontwikkelaar is om er een fossielvrije wijk van te maken.
Deze herontwikkeling is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de gewenste invulling te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogde impact

Het voorliggende bestemmingsplan “Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van deze nieuwe duurzame woonwijk.
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 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad
Wonen in het park is de basisgedachte van het nieuwbouwplan. Het groen vanuit het naastgelegen park de Kopse Hof loopt straks door tot aan de voordeur van de nieuwe woningen. Uitgangspunt is om er een fossielvrije wijk van te maken. Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.

1.2 Stikstof
Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.9.1.1 en bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan
Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”
Door Bureau Waardenburg is op 2 maart 2020 een Quickscan Wet natuurbescherming en op 24 juni 2020 een aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie bijlage 5 en 6 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn. De steenmarter gebruikt het plangebied als onderdeel van het foerageergebied. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig.

1.5 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 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.6 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
Het nieuwe appartementencomplex en de grondgebonden woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Alle 7 zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De 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. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het bestemmingsplan 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:

- Paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid met de resultaten van de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.
- Paragraaf 4.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een actualisering van het akoestisch onderzoek industrielawaai vanwege de naast het plangebied gelegen inrichting, de RJJI Hunnerberg. De conclusies uit het nadere onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Het nadere onderzoek is opgenomen in bijlage 13 en 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden

Dit betreft de volgende aanpassingen:

- De bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afvalinzamelgebouw’ is op de verbeelding en in de regels (artikel 3.1.f en artikel 3.2.1.c van de regels in het ontwerpbestemmingsplan) komen te vervallen. Als gevolg daarvan is ook in paragraaf 5.3, onderdeel Groen de beschrijving van deze bouwaanduiding verwijderd. De inzameling van de herbruikbare stromen afval (papier, plastic en Groente en Fruit) komen in de kelder van het appartementencomplex. Een apart gebouw voor afvalinzameling is daarmee niet meer nodig. Echter gaat dat wel ten koste van enkele parkeerplaatsen in de parkeerkelder, daarom is op de Verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afvalinzamelgebouw’ nu de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – parkeren’ opgenomen.
- De functieaanduiding ‘ontsluiting’ aan de zuidzijde van het appartementencomplex is op de Verbeelding iets breder geworden aangezien nu ook afvalauto’s van de Dar gebruik moeten maken van deze ontsluitingsweg om het afval in de parkeerkelder op te halen.
- De parkeerkelder steekt aan de zuid- en noordzijde iets voorbij het bouwvlak. Dit was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet opgenomen. Op de Verbeelding is de functieaanduiding ‘parkeergarage’ ten zuiden en noorden van het appartementencomplex lichtelijk uitgebreid.
- In de uitwerking van het karrepad en parkeervakken is gebleken dat er te weinig ruimte op de verbeelding is gereserveerd om dit binnen de ter plaatse gelegen aanduidingen ‘ontsluiting’ en ‘specifieke vorm van groen – parkeren’ te situeren. Deze

aanduidingen zijn indien nodig licht verruimd met circa 10 tot 20cm ten behoeve van het plaatsen van opsluitbanden rondom de ontsluitingsweg en parkeervakken.
- Bij de uitwerking van de grondgebonden woningen blijkt aan alle zijden net te weinig ruimte te zijn binnen de bestemming/het bouwvlak die de ontwerpverbeelding toestaat. In onderhavige verbeelding is de bestemming en het bouwvlak Wonen aan alle zijden met 0,1m verruimd. De bestemming tuin aan de zijkanten is ook iets verruimd zodat deze aan blijft sluiten met de bestemmingsgrens Wonen.
- Op de verbeelding zijn bij het appartementencomplex de grens van de zuidelijke hoogtescheidingslijn 16/17,5m en de noordelijke hoogtescheidingslijn 17,5m/19m beide 0,5m naar het zuiden verschoven.
- Op de verbeelding is de plangrens aan de oostzijde in het midden iets ruimer genomen aangezien daar nog een trappartij wordt aangelegd om een verbinding te creëren tussen de nieuwe woonwijk en het oostelijk gelegen park.

Financiën

Het perceel Berg en Dalseweg 293-295 maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Berg en Dalseweg 295, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De grondexploitatie Berg en Dalseweg 295 bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) 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 de Staatscourant en in het 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 Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels met bijlagen. De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 15 van de toelichting op het bestemmingsplan
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)