**Raadsvoorstel**
Openbaar

Nijmegen

**Onderwerp**
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen NYMA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opsteller** | Dave te Braake | **Collegebesluit** | 14 december 2021 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Behandeldatum Raad** | 2 februari 2022 |
| **Portefeuillehouder** | N.P. Vergunst | **Status** | Openbaar |

---


**Samenvatting**
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen NYMA heeft van donderdag 6 mei 2021 tot en met woensdag 16 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 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 NYMA gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP37500-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van de gewenste invulling zoals is opgenomen in de gebiedsvisie uit 2017, de NYMA Ontwikkelstrategie en NYMA Ontwikkelplan uit 2019 en het Transformatiekader NYMA – beeldkwaliteit en stedenbouw uit 2020;
2. De zienswijzennota Nijmegen NYMA vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

**Aanleiding**
In de ontwikkeling van NYMA zijn de afgelopen jaren verschillende stappen gezet. In 2016 zijn de randvoorwaarden voor ontwikkeling vastgesteld. De breed gedragen gebiedsvisie is in 2017 door de Raad omarmd. In 2019 heeft het College de NYMA Ontwikkelstrategie en vervolgens het NYMA Ontwikkelplan vastgesteld. In 2020 ging de raad akkoord met het Transformatiekader NYMA – beeldkwaliteit en stedenbouw. Ook is er in 2020 een erfpachtovereenkomst voor de Vasim en gebieds- en ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelende partijen Klok en Lingotto aangegaan.
Het is de bedoeling dat NYMA een nieuw bruisend stuk Nijmegen wordt. Vol bedrijvigheid en activiteiten voor iedereen binnen en buiten de stad. Om de gewenste invulling te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

**Beoogde impact**
Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om NYMA te ontwikkelen. Onderhavig 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.

**Argumenten**
*1.1 Door dit bestemmingsplan maken we de NYMA-ontwikkeling mogelijk.*

De NYMA-ontwikkeling in het kort: Een nieuw bruisend stuk Nijmegen. Vol bedrijvigheid en activiteiten voor iedereen binnen en buiten de stad. NYMA is niet zomaar een stuk Nijmegen. Het gebied heeft door haar ligging aan de Waal een hele rijke, gelaagde geschiedenis en een heel eigen - industrieel - karakter. Deze historische waarden in combinatie met het industriële karakter definiëren het merk NYMA. Uniek en aantrekkelijk voor zowel ondernemers als bezoekers. Met ruimte om te spelen, te maken en te delen.

Het is de bedoeling dat op NYMA van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat gewerkt, gerecreëerd, gefeest, gewandeld en gesport wordt, door een mix van functies mogelijk te maken. De opzet van het voorliggende bestemmingsplan is flexibel. De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Transformatiekader NYMA zijn vertaald naar het bestemmingsplan, maar de exacte invulling is niet volledig vastgelegd. Het in gebruik nemen van het gebied, de renovatie van de gebouwen en de herinrichting van het terrein zullen op verschillende snelheden plaatsvinden. Dit vraagt om een bestemmingsplan dat ruimte biedt voor toekomstige invulling.

*1.2 Programma*
In het gebied is ruimte voor een grote variatie aan functies, zoals ruim 19.000 $m^2$ bedrijvigheid, 2.000 $m^2$ horeca, 2.500 $m^2$ hotel, 3.000 $m^2$ cultuurpodium, 2.000 $m^2$ evenementenhal, voornamelijk productiegerelateerde detailhandel, dienstverlening, 10.000 $m^2$ cultuur en ontspanning/ leisure en maatschappelijke functies en sport. In het gebied onder de brug De Oversteek en ten oosten daarvan is een overgangszone naar de naastliggende woonwijk. Daar zijn alleen functies in een lagere milieucategorie toegestaan. Ook wordt er een Park&Bike mogelijk gemaakt: een transferium voor overstapmogelijkheid van auto naar fiets of OV.

*1.3 Ladder duurzame verstedelijking*
Voor Ulpia en Fabrica en NYMA is tezamen de Ladderonderbouwing duurzame verstedelijking opgesteld. De beoogde ontwikkelingen in Ulpia en Fabrica en bij NYMA hebben elk onmiskenbaar een onderscheidend karakter, doelgroepen en effecten, maar zijn qua functioneel programma ten dele ook vergelijkbaar. In deze laddertoetsing is dan ook het accent op de analyse van het onderscheidende (kwalitatieve) karakter van beide ontwikkelingen ten opzichte van elkaar gelegd.

*1.4 Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen als regel*
Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen heeft niet alleen een ecologische doelstelling, maar tevens ook een klimaatadaptieve doelstelling. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en helpt het hittestress te voorkomen of te verminderen in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad. Natuurinclusief bouwen is, conform het uitgangspunt in de Omgevingsvisie, verankerd in het bestemmingsplan, door middel van de Toolbox natuurinclusief NYMA. De Toolbox natuurinclusief NYMA bevat een grote variatie aan mogelijkheden om natuurinclusieve maatregelen te treffen. Door middel van

een voorwaardelijke verplichting wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst of er voldoende punten zijn gescoord uit de Toolbox natuurinclusief NYMA. Het is ook mogelijk door middel van samenwerking/ bundeling van omgevingsvergunningaanvragen de benodigde punten te scoren, door de natuurinclusieve maatregelen middels een “Plan van Aanpak natuurinclusieve maatregelen” in beeld te brengen. De maatregelen kunnen zowel gebouwgebonden maatregelen betreffen, als ook maatregelen in de buitenruimte. De keuze is vrij en gevarieerd, en kwaliteit is hiermee verzekerd.

*1.5 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat*
Het aan te leggen groen, mede voortvloeiend uit de Toolbox natuurinclusief NYMA levert een bijdrage aan het verminderen van hittestress en meer opvang van water bij de aan te leggen groenvoorzieningen en (nieuw)bouw van panden. Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen.
Het transferium in de vorm van een Park&Bike vermindert het aantal autokilometers richting binnenstad. Zie ook paragraaf 4.10 Duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan.

*1.6 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 bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan).

*1.7 Maatwerk parkeernorm*
De ruimtelijke inpassing van het parkeren is bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van NYMA. De toepassing van de huidige parkeernorm zou tot gevolg hebben dat nagenoeg de gehele buitenruimte bij de voormalige fabrieksterreinen in beslag wordt genomen door geparkeerde auto's of onevenredige investering gedaan moeten worden voor een gebouwde parkeervoorziening. Deze situatie doet geen recht aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor NYMA. Maatwerk is hier op zijn plaats. Voor NYMA is de meest passende parkeernorm onderzocht met het oog op het te verwachten feitelijke gebruik (Bijlage 13 Parkeeronderzoek). Hierbij zijn ervaringen van bijvoorbeeld het Honig-complex meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er een reductiefactor van 42% kan worden toegepast op de geldende (auto)parkeernorm. Het is belangrijk dat er vanuit NYMA geen extra parkeerdruk zal ontstaan op de naastgelegen woonwijken. Om het parkeren goed op te lossen is Kavel 7 toegevoegd aan het plangebied. Hier wordt een parkeergarage gerealiseerd. Zowel het eigen verkeer als ook het bezoekersverkeer zal hier parkeren. Er zal niet bij de NYMA en Vasim worden geparkeerd. Dit levert niet alleen meer ruimte op voor de aanwezige functies, het reduceert ook het aantal verkeersbewegingen in het plangebied. In de gemeentelijke "Beleidsregels parkeren" wordt helderheid gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij diverse functies en de werkwijze bij het bepalen van de normen.

De Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets, geven de ruimte om bij ruimtelijke ontwikkelingen flexibiliteit en maatwerk toe te passen. Het college maakt gebruik van haar bevoegdheid om af te wijken van de parkeernorm in situaties met een bijzonder gemeentelijk belang. Hiermee wordt toepassing gegeven aan artikel 6 Bijzondere

gevallen, onder ‘problemen op eigen terrein’ van Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets. Deze afwijking sluit aan bij de gemeentelijke ambities om de auto een minder dominante positie in het straatbeeld te geven en duurzaam vervoer te stimuleren. NYMA wordt namelijk ook goed bereikbaar voor de fiets en het openbaar vervoer.

*1.8 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*
Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen m.b.t. de kleine marterachtigen (zie toelichting).

*1.9 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking*
De NYMA-ontwikkeling is bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking waarbij het ‘Handboek Nijmegen toegankelijk 2019’ als richtlijn dient. Dit is verwerkt in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

*1.10 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan*
Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. In overleg met het Waterschap, Provincie en Rijkswaterstaat is het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder op de overlegreacties ingegaan.

*1.11 Participatie en communicatie*
In het voortraject zijn meerdere participatiebijeenkomsten over de NYMA-ontwikkeling voor omwonenden en geïnteresseerden georganiseerd. Deze zijn goed bezocht door zowel ondernemers met interesse in NYMA, als omwonenden als ook (culturele) ondernemers uit de rest van de stad. (Potentiële) Toekomstige gebruikers zijn al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming en een afvaardiging is vanuit de NYMA coöperatie onderdeel van het OntwikkelTeam NYMA. Daarnaast zijn er meerdere inschrijfrondes voor initiatiefnemers geweest, waarin zij hun plan konden indienen voor een onderneming op NYMA. Op basis daarvan heeft inmiddels een selectie plaatsgevonden en zijn er gesprekken met deze ondernemers of en hoe zij in de toekomst een plek kunnen krijgen op NYMA.
Op 19 mei 2021 is een informatieavond gehouden waarin de toekomstplannen, het proces en het ontwerpbestemmingsplan zijn toegelicht en waarin er gelegenheid was tot het stellen van vragen.

**Kanttekeningen**
1.1 *Er zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen NYMA heeft van donderdag 6 mei 2021 tot en met woensdag 16 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota in zijn geheel opgenomen 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 Nota Zienswijzen 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. Over de verkeersontsluiting van het terrein vindt nog overleg plaats met Engie, eigenaar van het naastgelegen terrein.

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

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

Regels:

- Artikel 3.1.1 lid p kleinschalige (urbane) windturbines: is in zijn geheel verwijd
- Artikel 3.2.2 lid d, onder 1 bouwregel t.b.v. kleinschalige (urbane) windturbines: is in zijn geheel verwijderd
- Artikel 4.1 lid b: de term 'speelvoorzieningen' is verwijderd
- Artikel 4.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van moestuinen: in zijn geheel verwijderd
- Artikel 5 'Verkeer' is nieuw toegevoegd
- Artikel 12.3 Jongerenontmoetingsplaatsen: in zijn geheel verwijderd

Verbeelding:

- In de bestemming Groen zijn de functieaanduidingen *'bedrijf tot en met categorie 3.2'* en *'specifieke vorm van gemengd - 3'* verwijderd.
- De situering van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' is op basis van gegevens van Tennet aangepast.
- De bestaande ontsluitingsweg via de Hollandiaweg/Latensteinweg is opgenomen in de bestemming 'Verkeer' en ter plaatse van de geplande loopbrug over deze weg is de aanduiding 'specifiek vorm van verkeer – loopbrug' opgenomen.

Toelichting:

- Nieuwe bijlage 'voorziene verkeersstructuur' opgenomen onder bijlage 13
- Hoofdstuk 4.12.2, onder het kopje 'Ontsluiting' is aangevuld met de tekst*: 'De huidige ontsluiting via de Hollandiaweg/Latensteinweg blijft intact. Voor uitzonderlijk vervoer dat niet via de Hollandiaweg/Latensteinweg mogelijk is wordt een alternatieve route via de kolk ten westen van de Vasim gerealiseerd, zie Bijlage 13 Voorziene verkeersstructuur.'*

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

Dit betreft de volgende aanpassingen:

Regels:

- artikel 3.2.2 lid a, onder 2 aantal toegestane m2 aan gebouwen buiten het bouwvlak aangepast: van 100m2 naar 400m2;
- artikel 3.2.2 een nieuw lid d toegevoegd: de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- artikel 3.2.5 een nieuw lid g toegevoegd: in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximum 10 meter' mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter bedragen.

Verbeelding:

- *De maximum bouwhoogte ter plaatse van kavel 7 is van 18 meter verhoogd naar 20 meter;*
- *aanduiding 'kas' toegevoegd ter plaatse van de parkeergarage op kavel 7;*
- *aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximum 10 meter' opgenomen ten noorden van De Vasim en aan de Noordwestzijde van het plangebied*.

*1.5 Detailhandel*

Met het toevoegen van detailhandel buiten de bestaande winkelconcentraties wordt beleidsmatig zeer terughoudend omgegaan. Gezien het bijzondere concept van de NYMA wordt, naast productiegebonden detailhandel, ook op kleine schaal zelfstandige detailhandel mogelijk gemaakt. De zelfstandige detailhandel wordt beperkt doordat de detailhandel een verlengstuk moet zijn van en een combinatie is met de eigen productie op NYMA of een verlengstuk is van de belangrijkste activiteit van een bedrijf dat conform het bestemmingsplan is toegestaan. Het toestaan betreft maximaal 500 m2 in totaliteit, en is verdeeld over kleinere eenheden van maximaal 150 m2. Gezien de ligging in de directe nabijheid van het stadscentrum en om voldoende draagvlak te houden voor de kleinere winkelcentra in de omgeving is de omvang van de detailhandel gemaximeerd. Dit is in de ladderonderbouwing nader gemotiveerd.

**Financiën**

De locatie NYMA is eigendom van de gemeente Nijmegen. De kosten voortvloeiend uit aanpassingen, noodzakelijk om bouwrijpe grond aan te bieden, zoals onder andere de kosten van de inrichting van het openbaar gebied en de gemeentelijke plankosten, zijn verantwoord in de vastgestelde gemeentelijke planexploitatie Stadsbrug (Rapportage grote projecten, G801 Stadsbrug, 15 oktober 2019). Ook de eventuele risico's zoals planschadeclaims komen ten lasten van deze exploitatie. Dekking van de te maken kosten vindt onder andere plaats door de verkoop van bouwrijpe grond en/of de opbrengsten van erfpacht ten behoeve van de te realiseren ontwikkeling en reeds verstrekte subsidies. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar.

**Vervolg**

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen NYMA 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 NYMA bestaande uit een toelichting, regels en toelichting met bijlagen. De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 15 van de toelichting op het bestemmingsplan
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen NYMA