

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen winkelcentrum Weezenhof

Opsteller	F. Engelen	Behandeldatum	13 september 2022
Programma	Stedelijke ontwikkeling / Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Advies

1. Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum-Weezenhof) vrij te geven voor terinzagelegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4018-ON01 met bijbehorende bestanden.
2. Voor het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum-Weezenhof) geen milieueffectrapport op te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. Vast te stellen dat de Crisis- en herstel wet op de procedure van toepassing is.

Aanleiding

In april 2017 is het winkelcentrum Weezenhof verwoest door een brand. Al voor de brand waren er plannen voor vernieuwing van het winkelcentrum met twee supermarkten met ca 115 woningen daarboven. Deze plannen zijn na de brand stil komen te liggen. Met het huidige plan wordt beoogd om herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken met één supermarkt, maatschappelijke en commerciële functies. Verder houdt de herontwikkeling de bouw in van appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum- Weezenhof) maakt het planologisch mogelijk een nieuw winkelcentrum met woningen daarboven te realiseren.

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 Dukenburg (Winkelcentrum- Weezenhof) wordt bijgedragen aan dit doel.

Dit voorstel past ook bij de ambitie dat we een stad zijn met een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de vraag van nieuwe en bestaande bewoners en draagt bij aan het doel van onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en de uitvoeringsagenda wonen. Voor Weezenhof is gekozen voor met name middeldure huurwoningen (76) voor senioren en één en twee persoonshuishoudens. 43 woningen bevinden zich in het dure segment.

Argumenten

1.1 De effecten van het wegverkeersgeluid zijn in beeld gebracht

Econsultancy heeft de effecten van het wegverkeersgeluid in beeld gebracht. Als gevolg van de geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer op de Weezenhof 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, wordt een besluit hogere grenswaarden genomen, variërend van 49 dB tot en met 62 dB.

1.2 Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners.

Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners (zie paragraaf 7.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Ook heeft overleg plaatsgevonden met meeste overlegpartners. Daarmee denken we tegemoet gekomen te zijn aan de opmerkingen van de overlegpartners. Met de Provincie Gelderland heeft afstemming plaatsgevonden.

1.3 Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden betrokken.

De omvang, het ontwerp bouwplan en de inpassing van het project zijn besproken met de omwonenden. In fysieke en een digitale bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd en hebben zij kunnen reageren op het ontwerp bouwplan en de inpassing. De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van het bouwplan. Bij de plannen voor de inpassing van het terrein heeft afstemming met het plan voor nieuwbouw van de ernaast gelegen school plaatsgevonden en is rekening gehouden met de wens van bewoners om een ontmoetingsruimte tussen winkelcentrum en school te realiseren.

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 winkelcentrum Weezenhof 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). De grote daktuin die voor bewoners wordt gerealiseerd is voor een ieder makkelijk bereikbaar.

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

1.6 Er heeft een Natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden.

Door Bureau Gras zijn diverse natuuronderzoeken uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. De aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen is redelijkerwijs uitgesloten door het ontbreken van waarnemingen hiervan. De aanwezigheid van een vliegroute binnen het projectgebied is redelijkerwijs uitgesloten.

1.7 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 4.11.6 van de toelichting van het bestemmingsplan).

1.8 Gevolgen voor marterachtigen

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen bekend van kleine marterachtigen in de directe omgeving van het projectgebied (NDFP). De aanwezige vegetatie in het oostelijke deel van het projectgebied is matig geschikt als leefgebied voor kleine marters. Het gaat om een geïsoleerd klein gebied, omsloten door wegen en bebouwing. Het is wel mogelijk dat de vegetatie in het projectgebied gebruikt wordt door passerende exemplaren. Aangezien er in de directe omgeving veel hoogwaardig leefgebied aanwezig is, is van een significant negatief effect door de geplande ontwikkeling op de kleine marterachtigen geen sprake.

1.9 Groen, ecologie, bodem en uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen.

Naar analogie van de toolbox natuurinclusief bouwen in de Waalsprong is voor de herontwikkeling van het winkelcentrum een op maat gemaakte toolbox ontwikkeld. Deze toolbox bevat voorzieningen die de ontwikkelaar kan toepassen bij de bouw van het winkelcentrum en de appartementen. De toolbox is in de regels van het bestemmingsplan verankerd.

1.10 Het bouwplan is positief ontvangen door de Commissie Beeldkwaliteit.

Het bouwplan is voorgelegd aan de commissie beeldkwaliteit. Zij hebben het bouwplan positief ontvangen.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld.

Om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan moet worden getoetst of in het kader van deze ontwikkeling een milieueffectrapportage (m.e.r) nodig is. In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de informatie opgenomen die nodig is voor de m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit. Gezien de omvang van de activiteiten in relatie tot de drempelwaarden en te verwachten effecten, zijn belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu uit te sluiten. Nader onderzoek in een MER (Milieueffectrapport) is dan ook niet noodzakelijk.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Met de ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst 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

Collegevoorstel

vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

3.2 Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een anterieure overeenkomst

De gemeente Nijmegen en de ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot realisatie van het project winkelcentrum Weezenhof. Het project betreft de herontwikkeling van winkelcentrum met commerciële en maatschappelijke functies en met appartementen op de begane grond en de verdiepingen.

Het plangebied is gelegen aan Weezenhof 10e straat. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Weezenhof 5525-5512 en aan de westzijde door Weezenhof 5317-5301. Aan de noord- en zuidzijde wordt de grens gevormd door Weezenhof 10e straat en Weezenhof 5524-5516. 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 anterieure overeenkomst.

4.1 Crisis- en herstel wet op procedure van toepassing verklaren.

In afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet is een regeling opgenomen voor de versnelde uitvoering van woningbouwprojecten. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector nog een extra stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen rond woningbouwprojecten.

De wet kan worden toegepast bij bestemmingsplanprocedures die zien op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof en omliggende gronden is dit het geval.

Kanttekeningen

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend over het ontwerp bestemmingsplan.

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen kunnen aanleiding zijn om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Afhankelijk van het aantal en aard van de zienswijzen kan dit de voortgang van het bestemmingsplan vertragen.

1.2 Vertegenwoordigers vanuit het bewonersplatform hebben een eigen plan gemaakt.

Dit plan is verschillende malen ambtelijk en bestuurlijk besproken. Dit is beoordeeld als niet haalbaar. Deze vertegenwoordiging heeft aangegeven niet verder in gesprek te willen als het bouwplan dat door het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt blijft zoals het is.

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

Na het besluit van het college tot vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor terinzagelegging, zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. De termijn van terinzagelegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in het

Collegevoorstel

Gemeentebblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Het ontwerp 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. Er zal een informatieavond worden georganiseerd. Na verwerking van de zienswijzen zal het bestemmingsplan naar verwachting in het eerste kwartaal 2023 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bijlage(n)

- Ontwerp bestemmingsplan bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum- Weezenhof) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum- Weezenhof)