

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 – 1
(Winkelcentrum- Weezenhof)

Opsteller	Raymond Klimsop	Behandeldatum	4 april 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum- Weezenhof) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4018-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De zienswijzennota ‘bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum- Weezenhof)’ vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.

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 van maximaal 119 appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum in en herinrichting van de openbare ruimte.

Met ingang van 22 september 2022 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum- Weezenhof) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Met betrekking tot de procedure hebben burgemeester en wethouders afdeling 6, Versnelde uitvoering van bouwprojecten, van de Crisis en herstelwet van toepassing verklaard.

Over het ontwerpplan zijn 77 zienswijzen ingediend, namens 97 bewoners. Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de bezonningsstudie en windhinder aangevuld. Verder is ambtelijk een aangepaste AERIUS beoordeling toegevoegd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

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), het realiseren van maatschappelijke voorzieningen (onder andere een huisarts, apotheek en fysiotherapie),

de mogelijkheid voor kleinschalige commerciële voorzieningen en herinrichting van de openbare ruimte 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.

In dit plan zitten maximaal 119 woningen. Circa 2/3 (64%) van het programma zit in de categorie betaalbaar, in dit geval middeldure huur.

Deze afspraak is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die in 2021 door het college van Burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze afspraak past binnen het toen geldende beleid ten aanzien van de woningbouwprogrammering (Uitvoeringsagenda wonen 2020-2025 'mix op maat') waarin er vanuit gegaan werd dat de behoefte aan het toevoegen van 30% sociale huur op stedelijk niveau ingevuld zou worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven waarom in dit geval ingezet is op middeldure en duurdere huur.

Voor wat betreft de commerciële voorzieningen en de supermarkt geldt dat deze passen binnen de eind 2018 door de gemeenteraad vastgestelde winkelstructuur voor Dukenburg.

Argumenten

1.1 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). Met de Provincie Gelderland heeft afstemming plaatsgevonden. Zij achten het plan een positieve ontwikkeling.

1.2 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. 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 in de openbare ruimte tussen winkelcentrum en school te realiseren. Het concept inrichtingsplan is gepresenteerd en besproken. Verder heeft de Commissie beeldkwaliteit positief geoordeeld over dit plan. Het plan is meerdere keren in de commissie beeldkwaliteit besproken. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende aanpassingen aan het ontwerp doorgevoerd waaronder het aanbrengen van hoogteaccenten zodat het ontwerp verschillende bouwhoogten bevat.

1.3 Met betrekking tot het ontwerp zijn zienswijzen binnengekomen die hebben geleid tot aanpassing van de toelichting.

Het ontwerpplan heeft van 22 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die tijd zijn er 77 zienswijzen binnen gekomen, namens 97 bewoners. De zienswijzen zijn in de bijgaande reactienota van een antwoord voorzien. Enkele zienswijzen met betrekking tot bezonning en mogelijke windhinder hebben ertoe geleid dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd door het toevoegen van de bezonningsstudie (Flow architecten projectnummer 2008.13) en het windhinderonderzoek (Peutz rapport O 16596-2-RA dd. 28 januari 2022) aan de toelichting. Voor het overige hebben de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan geleid.

Een aantal zienswijzen die zijn ingediend hadden geen betrekking op het voorgenomen besluit om het bestemmingsplan vast te stellen, zoals de omvang van de woningen en de inrichting van de buitenruimte. Dit is iets dat later in het proces aan bod komt.

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.

Bij de inrichting van de buitenruimte is klimaat adaptief ook een uitgangspunt. Er worden bomen aangeplant (meer dan er nu staan) en ook wordt water zoveel mogelijk opgevangen en vastgehouden in het gebied (daar waar het nu een volledig bestraatte parkeerplaats is) en op het dak.

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

De voorgestelde woningbouw zal conform regelgeving 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 appartementen zijn levensloopgeschikt. De grote daktuin die als buitenruimte voor bewoners wordt gerealiseerd is voor iedere bewoner toegankelijk en makkelijk bereikbaar, ook voor rollatorgebruikers.

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 ook redelijkerwijs uitgesloten.

1.7 Stikstof is geen knelpunt.

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de bestemmingsplantoelichting). NB. Er is gebruik gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma AERIUS (versie januari 2023). (zie paragraaf 4.11.6 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Omdat bij het ontwerp gebruik is gemaakt van een oudere AERIUS versie en de aanlegfase niet meer is vrijgesteld heeft er een nieuwe beoordeling plaatsgevonden. Zie kanttekeningen.

1.8 Gevolgen voor marterachtigen

Collegevoorstel

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.

In 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 en maatregelen voor natuurinclusief bouwen zijn in de regels van het bestemmingsplan verankerd.

1.10 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.

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

Voor deze ontwikkeling is door het college van Burgemeester en wethouders een anterieure overeenkomst vastgesteld. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant. Tevens is het kostenverhaal in het ontwikkelingsgebied verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

2.2 Met dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan een anterieure overeenkomst

Het doel van de anterieure overeenkomst en vaststellen van het bestemmingsplan is realisatie van het project winkelcentrum Weezenhof mogelijk te maken. Het project betreft de herontwikkeling van winkelcentrum met commerciële en maatschappelijke functies en met appartementen op de begane grond en de verdiepingen.

De realisatie van het project is niet mogelijk op basis van ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Collegevoorstel

1.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Er zijn veel zienswijzen binnengekomen waarvan een groot aantal eensluidend is. Een flink aantal zienswijzen heeft betrekking op de participatie en communicatie. In de reactienota is daar daarom uitgebreid op ingegaan, net als op de belangrijkste andere punten van de bewoners (bouwmassa, oriëntatie en bouwhoogte). Duidelijk is dat we op die punten het niet met elkaar eens zijn.

Het plan dat nu ter vaststelling voorligt is een haalbaar plan dat voldoet aan het beleid van de gemeente en wet- en regelgeving. Bovendien heeft de Commissie Beeldkwaliteit aangegeven positief tegenover het plan te staan. Voor wat betreft de openbare ruimte hebben de initiatiefnemer en school de inrichtingsplannen op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk ruimte gecreëerd voor ontmoeten in de openbare ruimte.

De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan; Hoofdstuk 4.2 'Stedenbouwkundige /landschappelijke aspecten' van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid met de deelparagrafen 'bezonning' en 'windhinder'

1.2 Er heeft nog een (ambtshalve) aanpassing plaatsgevonden

Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan was de aanlegfase nog vrijgesteld van stikstofbeoordeling. Nu op basis van uitspraken van de Raad van State duidelijk is geworden dat deze vrijstelling niet meer geldt heeft er een nieuwe beoordeling plaatsgevonden op basis van de laatste AERIUS versie (januari 2023). De conclusies zijn wel gelijk gebleven.

In de toelichting van het bestemmingsplan is hoofdstuk 4.11.6 'Fauna en flora 0 onderdeel Natura 2000 (stikstof) hierop aangepast en als bijlage is de laatste AERIUS berekening opgenomen.

1.3 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 nieuwe 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.

Het nemen van een ontwerpbesluit hogere geluidswaarden heeft eveneens als ontwerp ter inzage gelegen. De procedure hogere geluidswaarden en afhandeling betreft een bevoegdheid van het college die is gemandateerd aan de concernmanager conform de mandaatregeling.

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

Collegevoorstel

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl. Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen, het steunpunt stadswinkel in Dukenburg en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Bijlage(n)

- Aangepast ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum-Weezenhof) bestaande uit toelichting, regels en bijlagen;
- verbeelding ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg (Winkelcentrum-Weezenhof)
- geanonimiseerde zienswijzennota
- zienswijzen
- overzicht indieners zienswijzen