

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 19 december 2023;

Gelet op

Het voorstel Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP41001-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Hoeksehof" vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Vaststellen dat de Crisis- en herstelwet op de procedure van toepassing is.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 31 januari 2024.

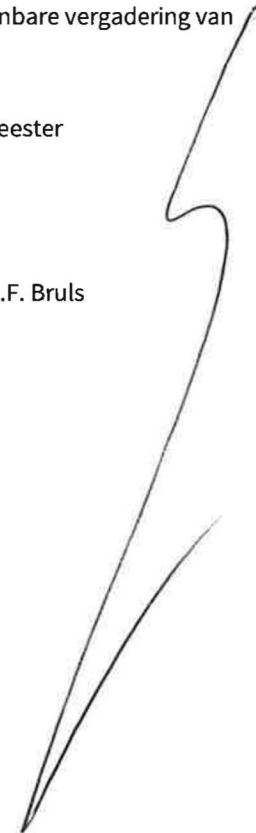
raadsgraffier



drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9)

Opsteller	A. Straathof	Collegebesluit	19 december 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	31 januari 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) heeft in de periode van 19 oktober 2023 t/m 29 november 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken.

In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan is ambtshalve gewijzigd op het onderdeel archeologie.

Het bestemmingsplan is gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP41001-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Het beeldkwaliteitsplan “Hoeksehof” vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Vaststellen dat de Crisis- en herstelwet op de procedure van toepassing is.

Aanleiding

Op de locatie Hoeksehofstraat 9 in Ressen (gelegen ten noorden van de Hornbachlocatie, op de grens met de gemeente Lingewaard) bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische gronden van dit bedrijf zijn aan de gemeente Nijmegen verkocht voor de ontwikkeling van de Waalsprong. De eigenaar wil het voormalige agrarische bedrijf saneren en nieuwe activiteiten op zijn bedrijfslocatie ontwikkelen.

Het plan voor de bedrijfslocatie bestaat uit de realisatie van een groothandelsbedrijf in agrarische streekproducten en een zorgcomplex met 57 zorgappartementen. De overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.

Het geldende bestemmingsplan laat op de locatie geen groothandelsbedrijf of zorgcomplex toe. Het voorliggende bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) maakt deze functies mogelijk.

Voor dit bestemmingsplan is inmiddels de zienswijzeprocedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De nu volgende stap is de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogde impact

Door het vaststellen van bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) wordt een voormalig agrarisch bedrijf wegbestemd. Hier komen er een groothandelsbedrijf in agrarische streekproducten en een zorgcomplex voor terug.

Doelenboom

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 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.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan zorgt voor de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf

De eigenaar van het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) heeft in het verleden een groot deel van de agrarische gronden aan de gemeente Nijmegen verkocht. De resterende bedrijfslocatie is niet langer geschikt voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf.

Op de locatie van het voormalige agrarische bedrijf wordt een groothandelsbedrijf in streekproducten (groenten en fruit) mogelijk gemaakt. Dit bedrijf haalt zijn producten in de (directe) omgeving en de regio. Naast het groothandelsbedrijf wordt op de bedrijfslocatie een woon-zorgcomplex voor ouderen mogelijk gemaakt. Dit zorgcomplex, in landelijke setting, biedt 24-uurszorg en is gericht op ouderen die buiten willen wonen.

De cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

1.2 Het plan leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, door de sloop van agrarisch bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt grotendeels gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Dit gebeurt door een robuust raamwerk van beplanting op en rond de percelen. De beplanting sluit aan op het landschapspark dat ten noorden van de Hornbachlocatie wordt ontwikkeld.

1.3 In dit bestemmingsplan zijn de toegekende specifieke bestemmingen en de groene inrichting van het terrein juridisch geborgd

Het groothandelsbedrijf en het woon-zorgcomplex zijn in dit bestemmingsplan specifiek bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat minder gewenste vormen van gebruik rechtstreeks op de locatie mogelijk wordt gemaakt. De groene inrichting van het terrein wordt afgedwongen met een voorwaardelijke verplichting.

1.4 Er heeft communicatie met de omwonenden over het plan plaatsgevonden

De initiatiefnemer heeft een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. De bezoekers van de inloopavond vonden de plannen in de omgeving passen.

De vervanging van kwalitatief laagwaardige agrarische bebouwing door hoogwaardigere bebouwing in een groen ingerichte omgeving, werd positief ontvangen. Verder ligt het plangebied, ten noorden van de Hornbachlocatie, tegen het buitengebied van de gemeente Lingewaard aan. Het aantal direct omwonenden dat mogelijk hinder ondervinden van de ontwikkeling is beperkt. De dichtstbijzijnde woning ligt op 130 meter afstand van de locatie.

1.5 Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 oktober 2023 t/m 29 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

1.6 De overlegpartners hebben geen bezwaar tegen het bestemmingsplan

Het plan is voor advies voorgelegd aan de gemeente Lingewaard, provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. De overlegpartners hadden geen bezwaar tegen de plannen.

1.7 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

In het plangebied is voldoende waterberging in de vorm van een poel of wadi gepland om het hemelwater te bergen. De groene inpassing van het plangebied draagt bij aan de vermindering van hittestress.

1.8 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De doelgroep van het woon-zorgcomplex zijn ouderen met beperkingen. Dit betekent dat dit complex goed bereikbaar moet zijn voor deze doelgroep. Dit bestemmingsplan zal geen negatieve gevolgen voor mensen met een beperking hebben.

1.9 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat dit project in zowel de gebruiksfase als in de realisatiefase geen stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Stikstofemissie afkomstig van dit project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden.

1.10 Er heeft een onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden

Er is een quickscan Wet natuurbescherming voor het plangebied uitgevoerd. De bestaande inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied geen geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied vormt mogelijk een leefgebied voor enkele algemene en weinig kritisch diersoorten. Daarbij speelt het plangebied voornamelijk een rol als (niet essentieel) foerageergebied.

Vleermuizen bezetten geen vaste rust of verblijfplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Mogelijk zijn in het plangebied nesten van boomkruipers te vinden. Nesten van boomkruipers vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Deze soort beschikt echter over voldoende flexibiliteit om zich elders in of rondom het plangebied te vestigen. De staat van instandhouding van deze soort komt niet in het geding door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Voor de algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die eventueel een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en

voortplantingsplaats'. Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Dit betekent dat werkzaamheden moeten worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels.

Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

1.11 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond"

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk als foerageergebied voor de steenmarter dient. Het gebied biedt geen geschikte vaste rust- of voortplantingsplaatsen voor de steenmarter. Door de geplande ontwikkeling neemt de betekenis van het gebied als foerageergebied niet af.

1.12 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Natuurinclusief bouwen" van 14 november 2018

Bij de realisatie van het bouwplan moet de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen worden toegepast. Deze verplichte toepassing van de toolbox is geborgd via de regels van het bestemmingsplan.

2.1 Beeldkwaliteitsplan "Hoeksehof" is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit
De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan "Hoeksehof" als toetsingskader gebruiken bij de beoordeling van bouw- en inrichtingsplannen in het plangebied. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitsplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

2.2 Er zijn geen inspraakreacties ingediend over het beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 19 oktober 2023 t/m 29 november 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ingediend.

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

Voor deze ontwikkeling is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst initiatiefnemer gesloten. Met de overeenkomst is het kostenverhaal voor het plan verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

4. De Crisis- en herstelwet is op de procedure van toepassing.

Op woningbouwplannen met meer dan 11 woningen is hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ook zorgappartementen vallen onder deze regeling. Hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet zorgt voor een stroomlijning van bestuursrechtelijke procedures. Dit geldt voor specifiek plannen en besluiten (zoals woningbouwplannen voor meer dan 11 woningen). Als de Crisis- en herstelwet van toepassing is, moet dit in het besluit worden gemeld.

Kantttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is ambtshave gewijzigd voor het onderdeel archeologie

De archeologische regeling in bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met het facetbestemmingsplan Archeologie 2023. Artikel 7 'Waarde - Archeologie 3' is vervangen door een nieuw artikel 7 'Waarde - Archeologie 2'.

Bovendien was in bestemmingsplan Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) sprake van regels voor archeologie die afweken van de gebruikelijke regels voor archeologie. De regels in dit bestemmingsplan waren strenger geformuleerd. Dit bleek achteraf niet nodig te zijn. De aanpassing van de regels heeft geen gevolg voor de initiatiefnemer.

1.2 Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is ambtshalve aangepast met een verduidelijkende tekst

De inleiding van het beeldkwaliteitsplan "Hoeksehof" is aangevuld met een algemene toelichtende tekst over het doel van het beeldkwaliteitsplan. De inhoudelijke hoofdstukken over beeldkwaliteit zijn niet aangepast.

1.3 De geluidsbelasting door verkeer is op een deel van de zorgwoningen hoger dan de voorkeurswaarde

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat door verkeer op de Prins Mauritssingel\A325 de geluidsbelasting op een deel van de zorgwoningen hoger is dan de voorkeurswaarden van 48dB. Het is niet mogelijk om maatregelen te treffen die de geluidsbelasting terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde. Er kan enkel worden gebouwd als wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, of als een hogere waardenbesluit wordt verleend. Dit plan voldoet aan het beleid voor het verlenen van hogere waarden. Op basis van het hogere waardenbesluit moeten geluidwerende maatregelen aan de woningen worden getroffen. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waardeprocedure. Deze procedure is parallel aan de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan doorlopen. Het ontwerp hogere waardenbesluit heeft ook ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit kan namens het college (in mandaat) worden genomen.

1.4 De aanleg van riolering voor het project is kostbaar

De huidige bebouwing is niet aangesloten op de riolering. Uit overleg tussen gemeente Lingewaard en gemeente Nijmegen blijkt dat aansluiting op de riolering in Lingewaard technisch niet eenvoudig is, door de beperkte capaciteit op het bestaande rioleringsstelsel en de afstand van de locatie tot een aansluitpunt.

Het is mogelijk om de bebouwing op het rioolstelsel van Nijmegen aan te sluiten. De kosten voor voorbereiding en daadwerkelijk aansluiting op het riool van Nijmegen zijn voor initiatiefnemer. De aanleg van riolering staat de financiële haalbaarheid van het plan niet in de weg.

Financiën

De locatie is particulier eigendom. De gemeente Nijmegen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke (plan)kosten en vergoeding van eventuele planschade door de initiatiefnemer. De voorgenomen bestemmingswijziging is hiermee financieel-economisch uitvoerbaar. De financiële afhandeling hiervan vindt plaats via de planexploitatie G302 Ressen.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigd vastgestelde Nijmegen Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, 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 Gemeentebblad). 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 Ressen - 1 (Woonzorgcomplex Hoeksehofstraat 9), bestaande uit verbeelding, regels en toelichting en bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
2. Beeldkwaliteitsplan “Hoeksehof”