

**Raadsbesluit**

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Brugkwartier (Nijmegen
Waalfront-2) (44/2014)

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

Telefoon (024) 329 90 30

Telefax (024) 323 59 92

E-mail griffie@nijmegen.nl

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen,

bijeen in zijn vergadering van 17 september 2014;

Gelezen het voorstel van

het college van Burgemeester en Wethouders van 1 juli 2014,

Besluit,

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier);
2. het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8002-VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
4. het Beeldkwaliteitplan 'Beeldkwaliteitscriteria Brugkwartier Waalfront' vast te stellen;

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

M.M.V. Mientjes

10. Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Brugkwartier (Nijmegen Waalfront-2) (44/2014)

Raadsvoorstel d.d. 1 juli 2014

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier);
2. het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8002-VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
4. het Beeldkwaliteitplan 'Beeldkwaliteitscriteria Brugkwartier Waalfront' vast te stellen;

Motie: "Groen verbindt: een groene brug tussen Waterkwartier en de Waal"
1^e indiener: N. Vergunst (GroenLinks)

Roept het college op om:

1. Het groen dat gepland is op de wegen, zodanig aan te leggen dat er sprake is van zoveel mogelijk brede en aaneengesloten groene zones die ook goed aansluiten bij het al aanwezige groen;
2. Daar waar mogelijk openingen te maken in enkele van de nog te realiseren woonblokken in het zuidelijke gedeelte van het plangebied (tussen Waalbandijk en Weurtseweg);
3. Bij de verdere invulling van het noordelijke gedeelte van het plangebied (tussen Waal en Waalbandijk) voldoende aandacht te geven aan het creëren van groene verbindingzones;
4. Indien het realiseren van de groene ambities van de raad in dit plangebied en de rest van het Waalfront leidt tot obstakels, bijvoorbeeld ten aanzien van de grondexploitatie en de opstelling van projectontwikkelaars, hiervan de raad op de hoogte te brengen en een oplossing aan de raad voor te leggen.

Motie unaniem aanvaard

Raadsbesluit 17 september 2014
Voorstel unaniem aanvaard



Onderwerp

Gewijzigd raadsvoorstel (vaststelling Beeldkwaliteitplan Brugkwartier)

Programma / Programmanummer
Grondbeleid / 1032

BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Samenvatting

Op 22 april jl. is het voorstel (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan Brugkwartier (Nijmegen Waalfront-2) door ons college vastgesteld. Helaas blijkt dat het document waarnaar wordt verwezen in beslispunt 4 van het bijbehorende raadsvoorstel niet als apart document is toegevoegd. De Raad is hierover al geïnformeerd per brief d.d. 23 juni. Om eventuele misverstanden bij de besluitvorming door de Raad te voorkomen, wordt voorgesteld om een gewijzigd raadsvoorstel aan te bieden aan de Raad waarin als beslispunt (4) is opgenomen om alleen het Beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
SO10, Lucienne Hoenselaar, 2804

Datum ambtelijk voorstel
24 juni 2014

Registratienummer
14.0007589

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier);
2. het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8002-VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
4. het Beeldkwaliteitplan 'Beeldkwaliteitscriteria Brugkwartier Waalfront' vast te stellen;

Steller
Lucienne Hoenselaar

[Handwritten signature] 24-6-2014

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. **01 JULI 2014** nummer:

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

3.3

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

[Handwritten signature] 24/6/14



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Brugkwartier (Nijmegen Waalfront-2)

Programma / Programmanummer
Grondbeleid / 1032

BW-nummer

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 2 (Brugkwartier) heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2014 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpplan. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
SO10, Lucienne Hoenselaar, 2804

Datum ambtelijk voorstel
10 april 2014
Registratienummer
14.0003777

Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen onder punt 4 van het raadsvoorstel (argumenten). Het ontwerp-bestemmingsplan kan nu, door de Raad, worden vastgesteld.

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier);
2. het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8002-VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
4. hoofdstuk vijf van het document Brugkwartier Waalfront stedenbouwkundig programma van eisen en beeldkwaliteitplan, vast te stellen en kennis te nemen van de eerste vier hoofdstukken van dit document;

Steller
L.C.G. Hoenselaar,
SO10

15-4-2014

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 22 APR. 2014 nummer: 3.9

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris

Portefeuillehouder

GB 15/4/14
15/4
10/4



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
/

Fatale termijn: besluitvorming vóór:
N.v.t.

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Brugkwartier (Waalfront-West)

Programma / Programmanummer
Grondbeleid / 1032

Portefeuillehouder
H. Kunst

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.
22 april 2014

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 2 (Brugkwartier) heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2014 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpplan. Daarnaast is er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Een volledig overzicht van de wijzigingen is opgenomen onder punt 3 van het raadsvoorstel (argumenten).

Voorstel om te besluiten

1. vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier);
2. het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront-2 (Brugkwartier) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8002-VG01.gml met bijbehorende bestanden;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);
4. hoofdstuk vijf van het document Brugkwartier Waalfront stedenbouwkundig programma van eisen en beeldkwaliteitplan, vast te stellen en kennis te nemen van de eerste vier hoofdstukken van dit document;



Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Het Waalfrontgebied wordt getransformeerd van een industriegebied naar een woon-en werkgebied langs de Waal: wonen aan het water met verschillende combinatiemogelijkheden voor werken en recreëren. Om deze doelstelling te verwezenlijken is in 2008 een Masterplan vastgesteld voor het gebied. Dit Masterplan is vervolgens vertaald in het bestemmingsplan Waalfront.

Gelet op de economische recessie zijn de planning en de uitvoering van deze ontwikkeling echter aangepast. Er wordt niet meer gewerkt met een blauwdruk voor het hele gebied maar er komt steeds, per onderdeel van het gebied, een nieuwe invulling, gebaseerd op de ontwikkelingen in de markt. De gewijzigde plannen en uitvoering zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie 1.2.

Dit voorjaar is gestart met de bouw van de Handelskade, het meest oostelijk gelegen deel van het Waalfront. Na de bouw van de Handelskade, gaat de woningbouw verder in het westen, het Brugkwartier. Het middelste gedeelte van het gebied komt als laatste aan bod.

Het Brugkwartier krijgt naar verwachting (ruim) 500 woningen. Daarnaast is een mix van commerciële en culturele functies mogelijk in het gebied. De buurt zal bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen met daaraan toegevoegd een aantal publiekgerichte voorzieningen. Werken, winkelen, dienstverlening en culturele voorzieningen vinden er hun plek. De opzet van het plan is zeer ruim zodat verschillende invullingen mogelijk zijn.

Om de gewenste invulling van het Brugkwartier te realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 2 (Brugkwartier) heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2014 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beoordeling. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpplan. Daarnaast is er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor het Waalfront is vastgelegd dat voor ieder deelgebied van het Waalfront een beeldkwaliteitplan wordt geschreven en vastgesteld door de gemeenteraad. De ruimtelijke context van het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan is beschreven in het document Brugkwartier Waalfront stedenbouwkundig programma van eisen en beeldkwaliteitplan. Dit document is in juni 2013 door de aandeelhoudersvergadering vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan voor het Brugkwartier Waalfront vormt het begeleidings- en toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalfront en de Commissie Beeldkwaliteit (CieBK). Met het beeldkwaliteitsplan Brugkwartier worden richtlijnen opgesteld met als doel de integrale kwaliteit van het te ontwikkelen gebied te waarborgen. Het vervangt daarmee de betreffende bouwsteencriteria uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vervolgvel
2

Het beeldkwaliteitbeleid van Nijmegen is juridisch verankerd in de Woningwet, de Wet op de ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Monumentenwet en (voor wat betreft reclame) de Algemeen plaatselijke verordening (APV).

In artikel 12a van de Woningwet is geregeld dat de gemeenteraad bevoegd is een welstandsnota vast te stellen. In die nota moeten beleidsregels en criteria worden opgenomen die het bevoegd gezag moet toepassen bij de beoordeling van bouwwerken. In Nijmegen heet de welstandsnota de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Een beeldkwaliteitplan is, na vaststelling door de gemeenteraad, het vervangende kader voor de welstandstoetsing voor een bepaald deelgebied, in dit geval het Brugkwartier in het Waalfront. Het vervangt daarmee de betreffende bouwsteencriteria uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. In het Waalfront is een RKT actief waarin een gemandateerd lid van de Commissie Beeldkwaliteit zitting heeft. Het beeldkwaliteitplan Brugkwartier Waalfront biedt de (welstands)criteria voor het Brugkwartier op basis waarvan het RKT Waalfront de ruimtelijke planvorming begeleidt en toetst. Het RKT kan gemotiveerd afwijken van deze criteria. Dat kan bij plannen die niet voldoen aan de welstandscriteria maar van uitzonderlijke kwaliteit zijn. Of bij plannen die wel aan de regels voldoen, maar toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan de omgeving. Deze plannen worden getoetst aan de algemene criteria van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitplan geeft globale criteria voor kleine bouwwerken. Waar deze criteria niet volledig zijn, kan worden terug gevallen op de criteria voor kleine bouwwerken van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

1.2 Relatie met programma

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de planprocedure worden voldaan uit het programma Grondbeleid (1032).

2 Doelstelling

De (gewijzigde) vaststelling van de zienswijzennota, het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront -2 (Brugkwartier) en het beeldkwaliteitplan Brugkwartier.

3 Argumenten

3.1 Zienswijzennota

Er zijn in totaal 3 (schriftelijke) zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota. Deze nota geeft een overzicht van de reclamanten, hun zienswijzen en de beoordeling van deze reacties door burgemeester en wethouders. De zienswijzennota maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2 (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan

Op basis van de ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen, wordt voorgesteld om de volgende wijzigingen mee te nemen bij de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

- De bestemming Gemengd- Park is gewijzigd naar Groen-Park. Met deze wijziging is duidelijk dat het park (primair) is bedoeld voor groenvoorzieningen en de aanleg van een (stads)park. Voor de gewenste gemengde functies en bijbehorende bebouwing in het park wordt is wijzigingsbevoegdheid, tevens inhoudende een uitwerkingsplicht (artikel 3.6

lid 2 Wro), opgenomen in het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen (en moeten het uitwerken) indien er een concreet initiatief komt, dat past binnen de gewenste invulling. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden wordt de maximale bouwhoogte teruggebracht naar 16m (5 bouwlagen plus een extra meter voor de begane grond laag). De bouwhoogte in het ontwerpplan bedroeg (maximaal) 25m. Omdat er aanzienlijk minder hoog kan worden gebouwd, wordt het bebouwingspercentage verhoogd naar 15% (dit was 10% in het ontwerpplan);

- Wijzigen bestemming Gemengd-1 naar Bedrijf-Nutsvoorziening ten behoeve van het perceel Weurtseweg 400 (trafostation): op verzoek van de eigenaar van het bedrijf (Alliander) is de bestemming van het terrein en de bijbehorende bebouwing in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en zijn de functies maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsverzamelgebouw vervallen. Het risico op planschade is beperkt aangezien op het betreffende perceel sinds jaar en dag bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de openbare nutsvoorziening plaatsvinden en het perceel nimmer is gebruikt voor de overige functies binnen de bestemming Gemengd-1. Daarnaast zijn er geen plannen die de overige functies in deze planperiode rechtvaardigen/noodzakelijk maken en vraagt de eigenaar/gebruiker zelf om de inperking van de gebruiksfuncties (sprake van eigen risico).

Ambtelijke wijzigingen:

- het minimum- en maximumpercentage grondgebonden woningen is vervallen omdat deze regeling onvoldoende flexibiliteit gaf;
- er is nog alleen een maximumpercentage opgenomen voor de gestapelde woningen in de bestemming Woongebied. Dit maximumpercentage bedraagt 50% (ten opzichte van het bestemmingsvlak). Binnen de bestemmingen Gemengd en Groen-Park (na wijziging/uitwerking) mag 100% gestapeld worden gebouwd mits het maximale bebouwingspercentage (en maximale bouwhoogten) niet worden overschreden. Het (maximale) bebouwingspercentage is in de planregels nader gedefinieerd zodat, op grond van de (standaard) definitie van 'bebouwing' geen verwarring kan ontstaan over de bebouwing die wordt meegerekend in het totale percentage. In het bebouwingspercentage wordt alleen rekening gehouden met de *hoofdbebouwing*;
- de aanduiding 'Geluidsgezoneerd industrieterrein' is verwijderd van de kaart en uit de regels. Deze aanduiding was opgenomen voor het (geluidgezoneerde) industrieterrein Nijmegen West- Weurt. De gemeente is voornemens om de industriegrens van dit industrieterrein terug te leggen zodat de geluidsbelasting vanuit het industrieterrein wordt ingeperkt. Het terugleggen van de industriegrens is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Mercuriuspark. Bij het terugleggen van de industriegrens worden de belangen en rechten van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven geëerbiedigd. Omdat dit ontwerpplan inmiddels ter visie ligt (met ingang van donderdag 20 maart tot en met woensdag 30 april 2014), mag hierop worden geanticipeerd en kan dit worden meegenomen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- de wetgevingszone-wijzigingsgebied is verwijderd van de kaart en uit de regels. Deze wijziging hangt samen met het terugleggen van de grens van het geluidgezoneerd industrieterrein. Door het terugleggen van de industriegrens, nemen de beperkingen voor de bebouwing in het plangebied Brugkwartier, vanwege het industrielawaai, af. Er kunnen in het gehele plangebied geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen

voor de geluidgevoelige bestemmingen/functies moet rekening worden gehouden met de zones en maximale bouwhoogten in het besluit Hogere Waarde;

- de maximale (goot)hoogte van de nieuwbouw grenzend aan de Weurtseweg (met uitzondering van het geplande appartementenblok aan de Winselingseweg) en de Dijkstraat is beperkt tot 12m. In het voorgaande plan (Waalfront) mocht het aantal bouwlagen (in zone I en II) maximaal 4 tot 7 (lagen) bedragen. Daarnaast was een groot deel van de gronden bestemd voor Groen. De (maximale) bouwhoogte in dit bestemmingsplan is aangepast ter voorkoming van planschade. Bovendien was de maximale bouwhoogte uit het ontwerpplan slechts nodig ten behoeve van accenten op de hoeken van de bebouwing. De groenbestemming is vervallen cq verplaatst naar het centrale park in het plangebied van het ontwerpplan.
- verkeersbestemming Waalfrontweg: de verkeersbestemming is, ten opzichte van het ontwerpplan, smaller geworden: de weg zelf is 7m breed. Voor de realisatie van de bijbehorende (verkeers) voorzieningen is min 2m nodig aan weerszijden van de weg. Met een marge (van 1m) bedraagt de breedte van het bestemmingsvlak 12m (dit was 26,5m) breed. Om er zeker van te zijn dat er voldoende verkeersruimte overblijft (voor de aanleg van een parallelweg aan de zuidzijde van de weg, fiets-en voetpaden en parkeerplaatsen) is in de aangrenzende bestemmingen (Gemengd, Woongebied en Groen-Park) opgenomen dat alle verkeersfuncties binnen deze bestemmingen zijn toegestaan. Daarnaast moet de weg aan de westkant aansluiten op de bestaande (Waalfront) weg en volgt de weg zoveel mogelijk de ligging van de oorspronkelijke Waalbandijk (historisch lint);
- Voor de bebouwing ten behoeve van de binnen de bestemmingen toegelaten geluidsgevoelige functies dient er, in verband met het wegverkeerslawaaï (geluid), een minimale afstand tot de weg te worden aangehouden. Om te garanderen dat er voldoende afstand van deze bebouwing tot aan de weg in acht wordt genomen, zijn de aanduidingen 'as van de weg' (1 t/m 3) toegevoegd. As van de weg 1 betreft de Weurtseweg (afstand tot de bebouwing: 12m), as van de weg 2 betreft de Winselingseweg, tot aan de Waalfrontweg (afstand tot de bebouwing: 9m) en as van de weg 3 betreft de (nieuw aan te leggen) Waalfrontweg (afstand tot de bebouwing: 13,25m);
- dubbelbestemming Leiding-riool: alleen voor het bestaande riool is een dubbelbestemming opgenomen. De beschermingszone wordt beperkt tot een zone van 6m (gemeten vanuit het hart van de leiding). Voor het nieuw aan te leggen riool wordt teruggevallen op de regeling in de gemeentelijke bouwverordening;
- aanpassen bouwhoogte in de bestemming Bedrijven-Nuts (voorheen: Gemengd -1): in het voorgaande plan (Stadsbrug) stond voor deze locatie (Weurtseweg 400) op de plankaart een maximale bouwhoogte van 12m en in de regels een bouwhoogte van 4m. Met het verhogen van de maximale bouwhoogte naar 12m, is tevens het plaatsen van geluidsschermen mogelijk (zie zienswijzennota);
- toevoegen aan de planregels: bij grondgebonden woningen mag de totaal bebouwde oppervlakte (per bouwperceel) *aan aan-uit en bijgebouwen en overkappingen* max 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 50m². Voor appartementengebouwen geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte *aan aan-uit en bijgebouwen en overkappingen* max 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen. Het is van belang om de totale omvang van aan-uit-bijgebouwen en overkappingen goed te regelen omdat dit anders ten koste gaat van het totale bebouwingspercentage ('dat is bedoeld voor de hoofdbouwmassa');

Vervolgvel

5

- artikel 10: 10.2.2b3: 0,3m (opnemen komma);

Wijzigingen in de Toelichting:

- wijzigen Financiële paragraaf (H10 Toelichting): aangezien het nieuwe bestemmingsplan voor het Brugkwartier niet meer (ruimere) bouwmogelijkheden kent dan het voorgaande plan (Waalfront) en het voorgaande plan ook al voorzag in directe bouwtitels, is er geen sprake van een (nieuwe) 'bouwplanmogelijkheid' in de zin van de grondexploitatiewet en is er geen exploitatieplan nodig. De exploitatieovereenkomst moet worden gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening (en dus niet op de grondexploitatieregeling uit de Wro);
- tekstuele wijzingen in de Hoofdstukken 9 (plansystematiek) en 11 (vooroverleg) in verband met de gewijzigde planregels en ingediende zienswijzen.

3.3 Geen exploitatieplan

Er is geen sprake van een (nieuwe) 'bouwplanmogelijkheid' in de zin van de grondexploitatiewet zodat er geen exploitatieplan nodig is. De exploitatieovereenkomst moet worden gebaseerd op de gemeentelijke exploitatieverordening (en dus niet op de grondexploitatieregeling uit de Wro);

3.4 Vaststelling beeldkwaliteitplan

De gemeente Nijmegen hecht veel belang aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van het Waalfront en de deelgebieden. Ieder gebied heeft zijn eigen kenmerken en (cultuurhistorische) waarde. In het stedenbouwkundig programma van eisen voor het Brugkwartier zijn de stedenbouwkundige richtlijnen voor het Brugkwartier te vinden. Het beeldkwaliteitplan is opgesteld in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. Het is vooral bedoeld als een stimulerend en richtinggevend kader voor de ontwerpopgave in het Brugkwartier. Het legt de ambities en verwachtingen ten aanzien van beeldkwaliteit vast, voor zover die in deze fase van het project duidelijk zijn. Het geeft handreikingen voor de architectuur en de openbare ruimte in relatie tot de ruimtelijke context, de gevelopbouw, het materiaalgebruik en de sfeer van de diverse onderdelen van het plan.

4 Klimaat

In de toelichting op het bestemmingsplan (par. 4.6) wordt ingegaan op de ambities zoals geformuleerd in de Kadernota Klimaat.

Voor het beeldkwaliteitsplan Brugkwartier is duurzaamheid (van leefomgeving en materiaalgebruik) een belangrijk thema. De borging van de beeldkwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat het de toekomstwaarde van gebieden in stand houdt. Een gewaardeerde en goed ingerichte leefomgeving kan namelijk zijn functie in sociaal, economisch, cultureel en ecologisch opzicht gedurende lange tijd blijven vervullen. De ambities en doelstelling voor het klimaat voor het Waalfront zijn vastgelegd in de SOK Waalfront

5 Risico's

Transformatorstation Weurtseweg 400

De (nieuwe) woningen/geluidsgevoelige functies in het plangebied kunnen pas worden gerealiseerd zodra er voldoende geluidsafscherming is gerealiseerd vanwege het (tonale) geluid vanuit het transformatorstation aan de Weurtseweg 400 (achter het voormalige PGEM-gebouw).

Met de eigenaar van het transformatorstation worden afspraken gemaakt over de realisatie van deze afscherming en de kosten daarvan. Onderzoeksbureau Peutz heeft de noodzakelijke afmetingen (lengte en hoogte) van de afschermende maatregelen berekend (rapport van 5 maart 2014 (F 20439-2-RA-001/zie bijlage bij de zienswijzennota). Deze rapportage wordt betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunning(en) voor de nieuwbouw.

(gewenste) kwaliteit van de woningen/woonomgeving

Het globale bestemmingsplan voorziet niet in een regeling met betrekking tot het soort woningen (qua doelgroep). De wet (Wro) voorziet wel in de mogelijkheid om dit soort bepalingen op te nemen in een exploitatieplan. Omdat de gemeente (PPS-constructie) zelf de gronden in eigendom heeft, is niet gekozen voor het opstellen van een exploitatieplan.

Daarnaast is het belangrijk dat de te realiseren woningen (en hun omgeving) voldoende kwaliteit hebben. Bij voorkeur worden de ambities uit het stedenbouwkundig plan gerealiseerd (met variatie in dichtheid en dynamiek, kwaliteit van het openbaar gebied, en een mix van woonmilieus met differentiatie naar type, koop/huur en prijs). Het globale bestemmingsplan maakt echter ook een andere invulling mogelijk dan is beschreven in dit stedenbouwkundig plan. Naast het ontwerp-bestemmingsplan (waarvan het stedenbouwkundig plan als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting), is het beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht waarin de ambities ten aanzien van de uiterlijke verschijningsvorm voor de woningen in relatie tot de omgeving zijn neergelegd. In het kader van de (omgevings)vergunningverlening worden, op basis van het beeldkwaliteitsplan, de afzonderlijke plannen getoetst op de gewenste woonkwaliteit/kwaliteit van de leefomgeving zodat er, conform de eisen uit het stedenbouwkundig programma, een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu wordt gerealiseerd.

Bodemkwaliteit

Het plangebied maakt deel uit van een geval van ernstige bodemvervuiling. Alle ontwikkelingen/grondwerkzaamheden moeten worden voorafgegaan door bodemsanering.

Het saneren (ontgraven en aanvullen, of ophogen) van de ernstig verontreinigde grond is kostenverhogend en belast de exploitatie. In de exploitatieopzet is hiermee rekening gehouden. De noodzakelijke saneringsmaatregelen hebben hierdoor geen invloed op de aantrekkelijkheid van het woongebied en/of de gewenste woonkwaliteit.

Gefaseerde aanleg van de Waalfrontweg

Door de gefaseerde aanleg van de Waalfrontweg blijven de bestaande woningen aan de Weurtseweg, zowel ten aanzien van luchtkwaliteit als ten aanzien van wegverkeerslawaai (geluid), voorlopig belast.

De (gefaseerde) aanleg van de Waalfrontweg is wenselijk in verband met de ontwikkeling van dit deel van het Waalfrontgebied maar moet voor wat betreft de ruimtelijke gevolgen voor de bestaande woningen, los worden gezien van dit ontwerp-bestemmingsplan. Alleen het westelijk deel van de Weurtseweg valt in het plangebied van dit bestemmingsplan. De bestaande woningen (aan de zuidkant van dit deel van de weg) maken geen deel uit van het plangebied.

Bovendien ontstaat voor deze bestaande woningen, met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit een hogere verkeersintensiteit dan in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

(NSL 2015) is opgenomen. Bij deze berekeningen is echter uitgegaan van een worstcase benadering en wordt er nog ruim voldaan aan de wettelijke grenswaarden zoals opgenomen in de regelgeving voor luchtkwaliteit. Voor de overige wegen leidt de volledige aanleg van de Waalfrontweg overigens tot lagere verkeersintensiteiten dan in het NSL opgenomen.

Daarnaast kan de gefaseerde aanleg van de weg een toename van geluidsoverlast opleveren bij bestaande woningen aan de Weurtseweg maar ook bij verderop gelegen woningen, zoals de appartementencomplexen aan de zuidkant van de Waalhaven en woningen aan de Voorstadslaan. Als dit leidt tot een (over) belaste situatie kan er gedacht worden aan een reconstructie van de wegen. Mocht dit in de toekomst aan de orde zijn, dan wordt hiervoor een aparte procedure gevoerd in het kader van de wet geluidhinder. Een andere optie is natuurlijk het verlagen van het snelheidsregime voor de weg. Indien hiervoor wordt gekozen, is er een voorziening opgenomen in het bestemmingsplan ten behoeve van de afstand van de bebouwing tot aan de (as van) de weg.

Gevolgen plan voor de Waterkering (en andersom)

In het (ontwerp)bestemmingsplan is de bestaande waterkering niet aangepast. Volgens het Waterschap is dan het bestaande beleid van toepassing. Het Waterschap geeft hierbij de volgende aandachtspunten:

- De functie van de waterkering is van primair belang. Andere functies zijn ondergeschikt aan de waterkerende functie. Eventuele andere functies worden aan de waterkering aangepast, niet andersom. Functiemenging/verwerving is niet gewenst. Tussen voorzieningen voor de waterkerende functie en voorzieningen voor andere functies moet een duidelijke scheiding aanwezig zijn. Bij andere functies moet men onder andere denken aan wegen, bebouwing, recreatief- of ander medegebruik;
- In de toekomst is het de verwachting dat de afvoer van water door de Waal kan toenemen. De waterkerende hoogte van 15,7 m+NAP, respectievelijk 15,2 m+NAP kan theoretisch met een meter verhoogd worden. Dit heeft op termijn effect op het uitzicht in het te bebouwen gebied. Ook bij aanpassing van de huidige waterkering moet hier rekening mee worden gehouden;
- Als de huidige bodemkwaliteit niet goed is ter plaatse van de kern/beschermingszone, dan wordt over het algemeen gekozen voor grondsanering of het aanbrengen van een leeflaag. Dit is niet zondermeer mogelijk in de nabijheid van deze waterkering of met aanvullende voorwaarden. Ook geldt dat bijvoorbeeld ankers van de bestaande damwand intact moeten blijven om het bezwijken te voorkomen.
- Voor het deel van Waalfront dat noordelijk van de huidige Waalbandijk ligt, gaat gelden dat het regenwater bovengronds wordt afgevoerd. Door de (hoge) ligging van de waterkering is het niet aannemelijk dat dit volledig bovengronds kan plaatsvinden. Het aantal doorvoeren in de waterkering voor afvoer van regenwater/overstortleidingen wordt gelimiteerd. De aanvoerstructuur dient hiermee rekening te houden.

Deze aandachtspunten van het Waterschap worden meegenomen in het Waterplan voor het gehele Waalfrontgebied.

Gewijzigde legger van het Waterschap Rivierenland.

Op 16 december 2013 heeft het Waterschap de gemeente geïnformeerd over de nieuwe legger waterkeringen. In de nieuwe legger zijn nieuwe inzichten in de dijkveiligheid, waaronder de versterking van de waterkering, meegenomen. De nieuwe legger heeft echter dermate grote

consequenties voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Nijmegen dat de gemeente hiertegen een zienswijze heeft ingediend. Met name de uitbreiding van de beschermingszone van de groene dijk in Nijmegen-West is niet acceptabel. De beschermingszone komt daar over het bestaande bedrijventerrein Kanaalhavens, het geplande bedrijventerrein Mercuriuspark en deels over de geplande woningbouw in Brugkwartier te liggen. Om deze reden heeft ook het Ontwikkelbedrijf Waalfront een zienswijze ingediend bij het Waterschap. Tussen de op de legger aangegeven bouwgrens en de dijk mag geen nieuwbouw meer plaatsvinden. Dit heeft zeer grote consequenties voor bestaande en geplande bouwmogelijkheden. Bovendien loopt de bouwgrens dwars door een aantal bestaande gebouwen heen. Verzocht is om in overleg met het Waterschap, voor het grondgebied van de gemeente, een aangepaste leggerkaart te maken, die rekening houdt met zowel de gewenste toekomstige versterking van de waterkering, als met de bestaande en geplande bouwmogelijkheden.

De gewijzigde legger heeft vooralsnog geen gevolgen voor de vaststelling van het bestemmingsplan maar wel voor de afgifte van de (omgevings)vergunningen voor de nieuwbouw. Zolang de legger niet is aangepast, kan het Waterschap tegen de afgifte van de vergunningen bezwaar maken.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe initiatieven moeten worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, (conform art. 3.1.6 lid 2 van het Bro). Dit is in het ontwerpbestemmingsplan ook gebeurd (par.2.1.3). In het kader van het vooroverleg uit de Provincie haar zorgen over de juiste toepassing van deze ladder ten aanzien van de voorgenomen kantoorontwikkeling in het gebied. In het Brugkwartier is kantoorontwikkeling slechts op beperkte schaal toegestaan tot maximaal 500 m² bvo. Hierbij dient de afweging te worden gemaakt of de (nieuwe) kantoorfunctie bijdraagt aan een evenwichtige ontwikkeling van de wijk. Er moet worden gelet op toename verkeersdruk en de mogelijkheid te parkeren op eigen terrein. Vertrekpunt is het beperken van overlast voor de buurt. Gelet op dit gegeven en de huidige leegstand op de kantorenmarkt wordt zeer terughoudend naar aanvragen voor kantoorontwikkeling gekeken. Voorkeur wordt gegeven aan de kantoorfunctie aan huis en randvoorwaarde is dat het moet passen binnen de woningbouwopgave van het Brugkwartier. Daarnaast dienen de mogelijkheden binnen de huidige voorraad kantoorruimte bekeken te worden in de omgeving van het Brugkwartier. Gelet op de terughoudende toelating van nieuwe kantoren en de beperkte omvang, is een verdergaande toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Externe veiligheid

De Veiligheidsregio Gelderland Zuid heeft in eerste instantie negatief geadviseerd in het kader van het vooroverleg. Na aanvullend overleg is er alsnog een positief advies gekomen waarin aanbevelingen zijn gedaan voor de uitvoering van het plan. Daarnaast is voor de zone gelegen binnen een afstand van 25m van de oever van de Waal, de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen" opgenomen. Binnen deze zone zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

Uit de kwantitatieve risico analyse (QRA) "Externe veiligheid Waalfront (Brugkwartier) met betrekking tot de Waal evenals de afwegingen met betrekking tot de overige risicobronnen blijkt dat er nauwelijks/geen beïnvloeding van het plan Nijmegen Waalfront – 2 (Brugkwartier) op het

Vervolgvel

9

groepsrisico is. Als gevolg van het plan stijgt het groepsrisico niet significant zodat het nu en in toekomst, aanvaardbaar is.

Ook als alle aanbevelingen van de Veiligheidsregio worden overgenomen, blijft er een zeker (groeps)risico bestaan. Dit risico is zo laag dat het nauwelijks nog kwantitatief in berekeningen kan worden vervat. Er blijft echter een zogenaamd restrisico over dat door het college van burgemeester en wethouders en de Raad expliciet moet worden geaccepteerd.

Rechtsbescherming

Tegen de vaststelling van het (ontwerp)bestemmingsplan (en ontwerpbesluit Hogere Waarde) is rechtsbescherming mogelijk. Degene die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen kunnen tegen de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de vaststelling van het besluit Hogere Waarde is beroep mogelijk bij de rechtbank (en hoger beroep bij de RvSt). Zolang deze rechtsbescherming niet is "uitgewerkt", is het bestemmingsplan (en het besluit Hogere Waarde) niet onherroepelijk en blijft de uitvoering van het plan onzeker. De voor de uitvoering van het plan benodigde omgevingsvergunningen kunnen worden verleend zodra het plan in werking is getreden (het hoeft dus niet onherroepelijk te zijn) en er geen voorlopige voorziening is gevraagd. De uitvoering van het plan komt in deze fase geheel voor rekening en risico van de uitvoerder (PPS-constructie/ontwikkelaars). In de contracten met de uitvoerders zijn afspraken gemaakt over de status van het plan voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Planschade

Daarnaast bestaat het risico op planschade. Dit risico is vrij beperkt omdat enerzijds de planologische wijzigingen ten opzichte van de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan (Waalfront), niet zo groot zijn dat daaruit (extra) schade kan ontstaan en anderzijds, waar dit mogelijk toch het geval zou zijn, er maatregelen zijn getroffen om de planschade te voorkomen/beperken (vgl. aanpassen maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw aan de Weurtseweg/Dijkstraat (onder ambtelijke wijzigingen).

(Reactieve) aanwijzing

De Provincie en het Rijk beschikken over een wettelijk instrument (reactieve aanwijzing) om de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te beletten. Omdat zij in de bestemmingsplanprocedure geen zienswijzen hebben ingebracht en zij het plan in het vooroverleg reeds hebben gezien, is de kans dat zij gebruik maken van dit instrument, gering. Wel moet het plan, na vaststelling, direct aan de Provincie en het Rijk worden gestuurd omdat het gewijzigd wordt vastgesteld en de Provincie en het Rijk voldoende tijd nodig hebben om te kunnen beoordelen of zij gebruik willen maken van hun aanwijzingsbevoegdheid. De wettelijke termijn bedraagt 6 weken. Formeel mag het vaststellingsbesluit pas na het verstrijken van deze termijn worden bekendgemaakt. Informeel zijn hier echter andere afspraken over gemaakt en wordt het plan (na gewijzigde vaststelling) direct bekendgemaakt.

6 Financiën

Het kostenverhaal is geregeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Nijmegen en Bouwfonds Ontwikkeling in de vorm van een Publiek/ Private Samenwerking (PPS-constructie) waarin partijen ieder voor de helft de grondexploitatie voor zijn/haar rekening neemt. Er hoeft voor de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Met dit besluit worden geen (nieuwe) financiële verplichtingen aangegaan. De kosten van het beeldkwaliteitsplan komen ten laste van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront.

7 Participatie en Communicatie

Eind vorig jaar is er een vooraankondiging gepubliceerd in het gemeenteblad. In deze vooraankondiging stond vermeld dat er wordt gewerkt aan een ontwerpbestemmingsplan dat binnenkort ter visie wordt gelegd en dat eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om hiertegen zienswijzen in te dienen. Daarnaast staat in de vooraankondiging vermeld dat er voor de tervisielegging van het plan, een informatieavond zal worden gehouden. Tijdens de informatieavond zijn de verschillende ontwerpbesluiten toegelicht en was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het plaatsen van opmerkingen.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarde is, na het kerstreces, op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in weekblad "De Brug", de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast is vanaf dat moment het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is een vorm van participatie. Op basis van de ingediende zienswijzen vindt immers een belangenafweging plaats tussen de belangen van de (individuele) burger/bedrijf en/of maatschappelijke instelling en het belang van het (ongewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Ditzelfde geldt voor de vaststelling van het besluit Hogere Waarde. Vaak wordt, zoals ook in het onderhavig geval is gebeurd, het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, aangepast.

Degenen die zienswijzen hebben ingediend, worden schriftelijk van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht onder toezending van een afschrift van het raadsbesluit. Het raadsvoorstel en de zienswijzennota wordt voorafgaand aan de behandeling in de Raad aan hen toegestuurd.

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt digitaal gepubliceerd. Daarnaast wordt een kennisgeving van het besluit geplaatst in de Staatscourant. In de bekendmaking wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Het beeldkwaliteitsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel. Er kon schriftelijk op worden gereageerd (inspraakreacties). ER zijn geen inspraakreactie ingediend. Het beeldkwaliteitplan is dan ook niet gewijzigd.

8 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Gedurende de beroepstermijn (6 weken) kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan worden gecombineerd met het verzoek om een

Vervolgvel

11

voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan, krijgt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn rechtskracht.

Het beeldkwaliteitsplan wordt, na vaststelling, aan de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit toegevoegd. Het beeldkwaliteitplan wordt gebruikt bij de begeleiding van het ontwerpproces door de supervisor en het RKT, maar ook voor de toetsing van bouwplannen door RKT en CieBK.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage: Zienswijzennota, Besluit Hogere Waarde(n)

Ter inzage: Bestemmingsplan (plus bijlagen en Beeldkwaliteitplan)