

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigde vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord en termijn beëindiging geheimhouding

Besluit

1. De 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord vast te stellen;
2. Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12600-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. De 'Nota inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen' van het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.
6. Over vijf jaar beoordelen of de geheimhouding, op de als geheim aangeduide gespreksverslagen opgelegd bij collegebesluit d.d. 22 augustus 2023, kan worden beëindigd.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 27 september 2023.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan Nijmegen
Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord en termijn beëindiging geheimhouding

Opsteller	Eugene Leijenaar / Stan Tijssen Klasen	Collegebesluit	22 augustus 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord en het beeldkwaliteitsplan “Kanaalknoop” hebben van 10 juni t/m 21 juli 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen en tegen het beeldkwaliteitsplan was de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot 9 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord. Op het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop is 1 inspraakreactie ontvangen.

De zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er zijn daarnaast juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. De ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord vast te stellen;
2. Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12600-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. De ‘Nota inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.
6. Over vijf jaar beoordelen of de geheimhouding, op de als geheim aangeduide gespreksverslagen opgelegd bij collegebesluit d.d. 22 augustus 2023, kan worden beëindigd.

Aanleiding

Op 28 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Nijmeegse "Omgevingsvisie 2020-2040: Nijmegen Stad in Beweging" vastgesteld. In deze visie is onder andere de (her)ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid, inclusief Winkelsteeg, opgenomen. Als uitwerking daarvan heeft het college op 1 juni 2021, nadat de raad in gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen aan te voeren, het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid vastgesteld. Tegelijkertijd is ook de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 vastgesteld door het college. Op 24

november 2021 heeft de raad de kaders voor Winkelsteeg vastgesteld, te weten de grondexploitatie, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes (zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg).

De eerste planologische wijzigingen in de vorm van een nieuw facetbestemmingsplan Geluidzone Winkelsteeg en bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert zijn door de u op 12 juli vastgesteld, tevens is de MER op 12 juli door u aanvaard. Nu volgt het tweede bestemmingsplan, te weten Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord. Het gaat daarbij om een programma van ca. 2.700 woningen, 57.500 m2 Bedrijven, 14.250 m2 voorzieningen, waaronder sportvelden. Tevens vindt op onderdelen van het vigerende bestemmingsplan een partiele herziening plaats. Op dit gedeelte wordt de milieucategorie aangepast aan het huidige gebruik, rekening houdend met concrete uitbreidingsplannen.

Vanuit het ruimtelijk raamwerk dat is opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 zijn afgelopen jaar stedenbouwkundige verkenningen en vervolgonderzoeken uitgevoerd. Nieuwe inzichten hebben geleid tot een update van de beoogde ontwikkeling van dit deelgebied. Uitgangspunt blijft een groen, gezond en stedelijk woonmilieu waar functies zoveel mogelijk gemengd, en waar nodig, gescheiden worden. In de totale ontwikkeling van Winkelsteeg worden er circa 6.500 woningen beoogd. Waarvan in dit bestemmingsplan al circa 2.700 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord en het beeldkwaliteitsplan “Kanaalknoop” hebben van 10 juni t/m 21 juli 2023 ter inzage gelegen. Bij dit ontwerpbestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de MER Winkelsteeg die op 12 juli 2023 door de gemeenteraad is aanvaard.

Op 12 juni 2023 heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening besloten dat dit bestemmingsplan onder de Crisis en Herstelwet valt, vandaar de naamwijziging van het bestemmingsplan. Dit besluit is in de staatcourant van 15 juli jl. gepubliceerd.

De mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan op het beeldkwaliteitsplan was de mogelijkheid om een inspraakreactie te geven. De besluiten zijn gepubliceerd op www.overheid.nl en waren zowel digitaal als fysiek te raadplegen in de Stadswinkel en het steunpunt Dukenburg.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot 9 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord. Op het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop is 1 inspraakreactie ontvangen.

Bijgevoegd is de ‘Nota van Zienswijzen inclusief de ambtshalve wijzigingen’ ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord, daarin zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarin wordt ook duidelijk tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid. Daarnaast is ook de ‘Nota van Inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen’ bijgevoegd op het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop, daarin is de inspraakreactie samengevat en voorzien van een reactie.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord en het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop gewijzigd vast te stellen.

Beoogde impact

Met dit bestemmingsplan (en de bijbehorende bijlagen) wordt planologisch gezien de transformatie mogelijk om van Winkelsteeg, specifiek deelgebied Kanaalknoop Noord, een levendige plek te maken, waar meer gewerkt en gewoond wordt en waar meer ruimte is voor ontmoeting, bewegen en ontspanningsmogelijkheden.

De grootste wijzigingen in de ontwikkelen zijn voorzien op de voormalige locatie van 'Lincoln Smitweld' en de parkeervoorzieningen ter plekke van de kruising Gerstweg-Nieuwe Dukenburgseweg. Voor die gebieden waarvoor een transformatie is voorzien, zijn de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Verkeer' of 'Groen' opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden sportvelden (deels op dak) mogelijk gemaakt in de bestemming "Gemengd – Bedrijven en sport", omdat de sportvelden in Kanaalknoop Zuid komen te vervallen. Naast sportvelden wordt hier ook bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

In de volgende paragrafen worden een aantal zaken nader toegelicht, zoals de partiële herziening, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, functiemenging versus functiescheiding en het MER.

Functiemenging versus functiescheiding

Voor een bestemmingsplan zijn er, aan de hand van de milieucategorieën, twee verschillende milieuzoneringsprincipes: functiescheiding en functiemenging.

Bij het principe van functiescheiding worden er (VNG-)richtafstanden, op basis van de milieucategorieën (1 t/m 6), aangehouden tussen bedrijven (milieubelastende functies) enerzijds en woningen (milieugevoelige functies) anderzijds.

Het principe van functiemenging wordt gebruikt om binnen een gebied woningen, voorzieningen en (lichte) bedrijvigheid (bijvoorbeeld in de plint van de woongebouwen) te kunnen realiseren, om een levendige stedelijke omgeving te creëren. Bedrijven zijn dan ingedeeld in milieucategorieën a, b of c. Het principe van functiemenging is in het voorliggende bestemmingsplan toegepast binnen de bestemming Gemengd -1, op onder meer het zogenaamde Lincoln-terrein.

Partiële herziening:

De partiële herziening voorziet op de locaties van Plaza Foods, Antargaz en het Werkbedrijf Rijk van Nijmegen.

Deze locaties betreft op dit moment bedrijvigheid, die van belang is voor de werkgelegenheid en de economie van de stad Nijmegen. Deze bedrijvigheid kan leiden tot een milieu-impact tot buiten de grenzen van het bedrijventerrein, waardoor woningbouw alleen mogelijk is wanneer rekening wordt gehouden met de impact van deze bedrijven op de omgeving. Om woningbouw in Kanaalknoop Noord mogelijk te maken, wordt de bestaande planologische milieuruimte van bepaalde bedrijven deels verkleind. Hier wordt het principe van functiescheiding gebruikt. Gekeken is naar de huidige activiteiten van de bedrijven en hier zijn de richtlijnen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast. Waarbij de ontwikkeling van delen van dit bestemmingsplangebied wordt gezien als een gemengde woonwijk, conform de VNG-Brochure. Hierdoor is voldoende afstand in functiescheiding tussen de bedrijfslocatie en de woon-werkomgeving.

Om de milieukundige effecten van de bedrijven richting de omgeving te kunnen verlagen zijn de betreffende locaties overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, waarbij onder andere de maximale milieucategorie wordt gewijzigd. Dit doen we door middel van een partiële herziening voor de locaties 'Plaza Foods, Antargaz en Werkbedrijf Rijk van Nijmegen'. Plaza Foods en Werkbedrijf Rijk van Nijmegen kunnen blijven functioneren zoals zij nu doen. Antargaz wordt wegbestemd, over de noodzaak daar omtrent gaan we verderop is dit voorstel nader op in.

Vervoer gevaarlijke stoffen:

Antargaz is een bedrijf met milieucategorie 4.2 (groothandel in vloeibare brandstoffen met tot vloeistof verdichte gassen) met een grootste richtafstand voor gevaar van 300 m. Het bedrijf valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangezien er een insluitsysteem (opslagtank) voor meer dan 13 m3 propaan aanwezig is. Omdat binnen de richtafstand van 300 m van de bedrijfslocatie gevoelige functies waaronder woningen gerealiseerd worden, zijn de externe veiligheidseffecten van de bestaande bedrijfsvoering van Antargaz in kaart gebracht in paragraaf 6.6.1.2 (van de toelichting van het bestemmingsplan). Daaruit blijkt dat geen woningen worden gerealiseerd binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied. Er is sprake van voldoende afstand tussen de bedrijfsactiviteiten op de bedrijfslocatie van Antargaz en de woningbouwontwikkelingen.

Het transport van vloeibare gassen van en naar de bedrijfslocatie valt onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Met de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan moet door de gemeenteraad afgewogen worden dat de toename van het groepsrisico dat gepaard gaat met de voorgenomen ontwikkeling wel of niet verantwoord is. Ons college is van mening dat de toename niet verantwoord is. Het Bevi-bedrijf wordt in het voorliggend bestemmingsplan niet positief bestemd in verband met de afweging die is gemaakt in het kader van het groepsrisico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de transportroute die door het plangebied loopt. De algemene belangen van volkshuisvesting, een veilige leefomgeving wegen zwaarder dan het belang van de voortzetting van deze bedrijfsactiviteiten op deze locatie. De gemeente koopt voor die verplaatsing een locatie aan de Wijchenseweg, deze locatie is in de basis geschikt te maken voor de vestiging van Antargaz. Verplaatsing naar de Wijchenseweg heeft overigens ook als voordeel dat de tankauto's minder door de bebouwde kom van Nijmegen hoeven te rijden; er is een bijna rechtstreekse aansluiting op de snelweg. Dit geeft als voordeel voor de gemeenschap: verlaging veiligheidsrisico ook op locaties buiten het plangebied/buiten Winkelsteeg. Ons college is over de verplaatsing in overleg met Antargaz.

Voor het perceel blijft de milieucategorie gelijk, alleen het toestaan van een BEVI-bedrijf is niet meer toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan was de vestiging van *nieuwe* Bevi-bedrijven ook al niet toegestaan. Dit biedt de mogelijkheid voor nieuwe bedrijvigheid met een hogere arbeidsintensiteit eendachtig de visie Winkelsteeg. Planologisch verandert voor de eigenaar van gronden welke Antargaz huurt verandert daardoor de feitelijke planologische situatie, na vertrek van Antargaz, niet

Het beeldkwaliteitsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) en/of de beeldkwaliteitscommissie bij de aanvraag van de omgevingsvergunning

MER:

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de MER die in procedure is gebracht bij bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert en over gehele gebied Winkelsteeg gaat. De MER is op 12 juli 2023 aanvaard door de gemeenteraad.

Doelenboom

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, **programma economie en toerisme:**

- Ambitie:*
- We dragen bij aan het creëren van 10.000 extra banen in 10 jaar tijd en zijn als stad aantrekkelijk voor werkgevers en werknemers.
- Doelen:*
- We zorgen voor goede en duurzame werklocaties, inclusief onze aantrekkelijke binnenstad.
 - We versterken de bedrijvigheid en innovatiekracht van de clusters health & high tech.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma **Wonen en stedelijke ontwikkeling:**

- Ambities:*
- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
 - We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.
- Doelen:*
- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
 - 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.
 - We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen en conform doelgroepenverordening.

Argumenten

1. *De 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord vast te stellen;*
 - 1.1 *In de 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien door burgemeester en wethouders*

Met ingang van 10 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn er 9 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de 'Nota van zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. Ook is per zienswijze aangegeven of deze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

- 1.2 *In de 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht*

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen. Dit heeft aanleiding gevormd het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

2. *Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12600-VG01 met bijbehorende bestanden;*

2.1 Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Kanaalknoop Noord met een stedelijk karakter planologisch mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van ca. 2.700 woningen, 57.500 m² bedrijven, 14.250 m² voorzieningen, waaronder sportvelden en horeca mogelijk.

In Kanaalknoop Noord staan de woonblokken die grotendeels grenzen aan de groene hoofdstructuur van de Kanaalknoop. De bouwblokken bestaan hier uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. Het woonprogramma bestaat uit ca. 30% sociale huurwoningen, 15% middel dure huurwoningen met een huur tot maximaal 187 punten, 20% van de woningen zijn koopwoningen tot 355.000, de helft daarvan zal een koopsom krijgen van maximaal 300.000 (prijspeil 2023).

2.2 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat. Binnen het plangebied moet de te realiseren groenstructuur bijdragen aan de klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het bevorderen van waterberging en -infiltratie. Om de samenhang tussen losse groengebieden te vergroten en daarmee ook biodiversiteit in de stad te versterken zal het areaal groen worden uitgebreid.

2.3 Stikstof is met maatregelen geen knelpunt.

De prognoses van het RIVM, zoals opgenomen in AERIUS, geven aan dat er in de huidige situatie en in de prognosejaren (2025 en daarna) nauwelijks sprake meer is van een stikstofoverbelasting of een naderende overbelasting in het Natura 2000-gebied Rijntakken. Voor de andere verder weg gelegen Natura 2000-gebieden (o.a. Veluwe en St. Jansberg) ligt dit anders en is er naar verwachting ook in 2030 nog sprake van stikstofoverbelasting.

Als gevolg van de ontwikkeling van woningen, bedrijven en voorzieningen die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. Een toename van het wegverkeer leidt tot extra emissies van stikstof in en buiten het plangebied. Die emissies kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergelijkbaar onderzoek is uitgevoerd in het kader van de MER, maar dan voor de gehele ontwikkeling van Winkelsteeg, dus inclusief de effecten van ontwikkelingen in andere deelgebieden.

Uit het stikstofonderzoek voor dit bestemmingsplan volgt dat er enkel sprake is van een zeer kleine toename van de stikstofdepositie (0,01 mol/ha/jaar) op een beperkt gebied van de Rijntakken (circa 3 hectare). Op alle andere Natura 2000-gebieden zijn er geen toenames. Voor de lichte toename op de Rijntakken geldt dat deze toename niet zal leiden tot aantasting van de instandhoudingsdoelen. Mede omdat er in dit gebied nog nauwelijks sprake is van een stikstofoverbelasting. Daarnaast heeft de gemeente Nijmegen ten behoeve van de gehele ontwikkeling van Winkelsteeg reeds in maart 2023 een overeenkomst over de aankoop van stikstofruimte gesloten met een eigenaar van een veehouderij in de omgeving, in Malden. De afname van de stikstofbelasting ten gevolge van de beëindiging van deze veehouderij op de omliggende Natura 2000-gebieden is vele malen groter dan toename van de stikstofbelasting ten gevolge van dit bestemmingsplan. En die afname is ook veel groter dan de toename ten gevolge van de gehele ontwikkeling van Winkelsteeg.

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden zijn met zekerheid uit te sluiten.

2.4 Er heeft een onderzoek naar flora en fauna plaatsgevonden.

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen van deze ontwikkeling voor de flora en fauna in het gebied. Delen van het gebied vervullen een functie voor onder andere broedvogels, dwergvleermuizen, eekhoorns en steenmarters. De gemeente werkt volgens de Gedragscode soortbescherming gemeenten. Als volgens deze gedragscode wordt gehandeld, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) mogelijk. Voor een gedeelte van het plangebied (waar de gemeente geen eigenaar van is), zijn nog niet alle onderzoeken uitgevoerd. In het kader van de Crisis- en herstelwet mogen deze onderzoeken op een later moment, bij verlening van de omgevingsvergunning overlegd worden.

2.5 Het bestemmingsplan heeft gevolgen op het gebied van inclusiviteit en toegankelijkheid

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

De gemeenteraad heeft een motie 'Ontwerpen voor iedereen als leidraad' aangenomen. In het gewijzigde beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg-Kanaalknoop, is aangegeven welke gebieden in de openbare ruimte toegankelijk zijn.

2.6 De (nieuwe) regels kamerverhuur zijn toegepast.

Conform het raadsbesluit d.d. 23 september 2020 is in dit ontwikkelbestemmingsplan een verbod op kamerverhuur opgenomen met de mogelijkheid om kamerverhuur met een omgevingsvergunning toe te staan.

2.7 Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan overlegpartners.

In het ontwerpbestemmingsplan is binnen het hoofdstuk 9, paragraaf 9.3 'vooroverleg' een reactie gegeven op de vooroverlegreactie van de overlegpartners.

2.8 De Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen is van toepassing op dit bestemmingsplan

In het plangebied wordt de Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2023, van toepassing verklaard. Dit betekent dat voor woningbouw voorwaarden gelden voor onder meer huur- en koopprijzen van woningen, voor instandhoudingstermijnen, voor metrages en voor inkomensgrenzen van de doelgroepen.

3. De 'Nota inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen' van het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop vast te stellen;

3.1 In de 'Nota van inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen' is de inspraakreactie samengevat en van een beoordeling voorzien door burgemeester en wethouders

Met ingang van 10 juni 2023 heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Winkelsteeg - Kanaalknoop gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal is er 1

inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is in de 'Nota van inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van Burgemeester en Wethouders. Ook is aangegeven of deze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

3.2 In de 'Nota van inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen' zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen. Dit heeft aanleiding gevormd het ontwerp-beeldkwaliteitsplan op een aantal punten te wijzigen.

4. Het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop gewijzigd vast te stellen;

4.1 Het Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg "Kanaalknoop" is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit. .

Het beeldkwaliteitsplan is een toetsingskader om regie te voeren op de gewenste beeldkwaliteit. Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Kanaalzone Zuid en/of de Commissie Beeldkwaliteit (CIE BK) zullen het 'Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg Kanaalknoop' als toetsingskader gebruiken. Deze is geldig voor conceptmatige planontwikkeling tot en met het vergunningverleningstraject. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau. Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in het deelgebied Kanaalknoop.

5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, door middel een de grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660.

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

De gemeente is gedeeltelijk eigenaar van de gronden. Dit betekent dat de financiële regie voor deze gronden via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Het plangebied maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660. De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van kavels. Er is voor de gemeentelijke gronden sprake van een sluitende exploitatie.

Binnen het plangebied liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waar op grond van dit Chw-bestemmingsplan bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Voor deze gronden zijn (nog) geen (anterieure) overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. In verband hiermee is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd en is het noodzakelijk om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen dient een exploitatieplan te worden opgesteld om te kunnen voldoen aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

Normaliter wordt het exploitatieplan parallel aan het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Om diverse redenen is ervoor gekozen de bestemmingsplanprocedure naar voren te halen en de exploitatie een later moment te regelen. Om deze reden is in dit Chw-bestemmingsplan een algeheel bouwverbod opgenomen (de Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid onderzoekslasten en het kostenverhaal door te schuiven naar de uitvoeringsfase). Op basis van artikel 7c, lid 10, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheid om het opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot het moment van het verlenen van een

omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Dit bouwverbod is niet van toepassing op gronden waarvan het kostenverhaal is verzekerd middels een exploitatieplan, anterieure overeenkomst of kostendekking is verzekerd via de gronduitgifte door de gemeente.. Het bouwverbod geldt zo lang er geen afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal.

Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Communicatie en participatie

Met de ontwikkeling van Winkelsteeg heeft veelvuldig communicatie en inspraak plaatsgevonden. Het proces van informeren over de plannen loopt vanaf de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2025 en zal de komende jaren nog verder plaats vinden. Ook uw raad is meerdere malen geïnformeerd over de ontwikkeling van Winkelsteeg.

Op 4 en 6 oktober 2022 hebben informatie bijeenkomsten plaatsgevonden over de voorlopige stedenbouwkundige verkenningen en onderwerpen als werken, verkeer, groen en wonen kwamen aan de orde.

Met verschillende belanghebbenden is daarna en wordt nog regelmatig nader overleg gevoerd over de ontwikkeling van Winkelsteeg.

Op 6 juni 2023 heeft de gemeente een toelichting gegeven aan de algemene ledenvergadering van bedrijvenvereniging Winkelsteeg een toelichting gegeven.

In de aanloop naar het collegebesluit zijn gesprekken gevoerd met verschillende bedrijven in Winkelsteeg en wijkraden van de omliggende wijken om ze informeren over het ontwerpbestemmingsplan, en de stand van zaken voor Winkelsteeg algemeen. Bedrijven in Winkelsteeg hebben ook op 15 mei 2023 de gelegenheid gekregen om op locatie in Winkelsteeg bij het projectteam kennis te nemen van de plannen voor het ontwerp bestemmingsplan. Op 21 juni heeft een informatieavond plaatsgevonden in de Jan Massinkhal over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg Kanaalknoop Noord.

Kanttekeningen

1 *De ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord vast te stellen;*

1.1 *Op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord zijn 9 zienswijzen ingediend*

Met ingang van 10 juni 2023 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn er 9 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen die binnen de gestelde termijn zijn ingekomen zijn in de ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen zijn in de “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Verderop in dit voorstel wordt hierop ingegaan. Ook is de Nota van Zienswijzen bijgevoegd, evenals het gewijzigde bestemmingsplan.

1.2 *De ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord vast te stellen*

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wijzigingen plaatsgevonden (inclusief ambtshalve wijzigingen). Hierbij de belangrijkste samengevat. De complete lijst met

wijzigingen is terug te vinden in de “Nota van zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen” die als bijlage is toegevoegd.

Wijzigingen:

De aanwijzing van Kanaalknoop in de 22ste tranche heeft plaatsgevonden na het ontwerpbestemmingsplan. Om deze reden is de naam van het bestemmingsplan gewijzigd. Regels met betrekking tot het kostenverhaal zijn eveneens gewijzigd.

Met betrekking tot Plaza Foods geldt het volgende: Er is een specifieke functieaanduiding voor vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden toegevoegd, de milieucategorie is aangepast naar 4.1 (i.p.v. de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 3.2) en de geurregels in art. 3.2 sub b zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Met betrekking tot de verkeerssituatie is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de huidige westelijke ontsluiting (een van de twee huidige ontsluitingen) kan blijven bestaan totdat er een definitieve andere passende oplossing is gerealiseerd.

Het MER is reeds openbaar en raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.nl, via het bestemmingsplan “Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert”. Niettemin is het reeds aanvaarde MER ook ter kennisgeving toegevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het maximaal aantal toegestane vierkante meters voor horeca (voor de bestemming gemengd – 1) is opgehoogd met 1.000 m².

- 2 *Het Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa12600-VG01 met bijbehorende bestanden;*

2.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving*

Dit bestemmingsplan acteert binnen de wet- en regelgeving. Daarnaast wordt er ook nog een monitoringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, wat kan leiden tot het bijstellen van maatregelen. Desondanks valt een kritische blik of klachten niet uit te sluiten bij een gebiedsontwikkeling van dit formaat.

- 3 *De ‘Nota inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop vast te stellen;*

3.1 *Op het beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop is 1 inspraakreactie ingediend*

Met ingang van 10 juni 2023 heeft beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. In totaal is er 1 inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie die binnen de gestelde termijn is ingekomen is in de ‘Nota inspraak en ambtshalve wijzigingen’ samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Verderop in dit voorstel wordt hierop ingegaan. Ook is de Nota van Inspraak bijgevoegd, evenals het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.

3.2 *De ‘Nota van inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen’ beeldkwaliteitsplan Kanaalknoop vast te stellen*

Naar aanleiding van de inspraak hebben de volgende wijzigingen plaatsgevonden (inclusief ambtshalve wijzigingen). Hierbij de belangrijkste samengevat. De complete lijst met wijzigingen is terug te vinden in de “Nota van inspraak inclusief ambtshalve wijzigingen” die als bijlage is toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

In het gewijzigde beeldkwaliteitsplan zijn pagina's toegevoegd t.a.v. toegankelijkheid en maatvoering van privé ruimtes. Daarnaast zijn digitale figuren vervangen voor foto's en zijn er ter verduidelijking tekstaanpassingen gedaan.

Financiën

De gemeente is gedeeltelijk eigenaar van de gronden. Dit betekent dat de financiële regie voor deze gronden via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Het plangebied maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Winkelsteeg-Kanaalzone G650-G660. De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijp maken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van kavels. Er is voor de gemeentelijke gronden sprake van een sluitende exploitatie.

Binnen het plangebied liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waar op grond van dit Chw-bestemmingsplan bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Voor deze gronden zijn (nog) geen (anterieure) overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. In verband hiermee is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd en is het noodzakelijk om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen dient een exploitatieplan te worden opgesteld om te kunnen voldoen aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

Normaliter wordt het exploitatieplan parallel aan het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Om diverse redenen is ervoor gekozen de bestemmingsplanprocedure naar voren te halen en de exploitatie een later moment te regelen. Om deze reden is in dit Chw-bestemmingsplan een algeheel bouwverbod opgenomen (de Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid onderzoekslasten en het kostenverhaal door te schuiven naar de uitvoeringsfase). Op basis van artikel 7c, lid 10, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheid om het opstellen van een exploitatieplan uit te stellen tot het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Dit bouwverbod is niet van toepassing op gronden waarvan het kostenverhaal is verzekerd middels een exploitatieplan, anterieure overeenkomst of kostendekking is verzekerd via de gronduitgifte door de gemeente.. Het bouwverbod geldt zo lang er geen afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal.

Het voorliggend bestemmingsplan is daarmee financieel-economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan heeft een termijn van 6 weken voordat het onherroepelijk wordt of dat er een procedure tegen gestart wordt bij de Raad van State. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend kunnen gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl. Het 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

Bijlagen

Gewijzigd Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg – Kanaalknoop Noord

1. bestaande uit:
 - a. Verbeelding
 - b. Regels
 - c. Toelichting
2. Gewijzigd Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg Kanaalknoop;
3. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord;
4. Nota van inspraak en ambtshalve wijzigingen Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg Kanaalknoop;