

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigde vaststelling partiële herziening Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied -1 (woningbouw)

Besluit

1. De partiële herziening Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied – 1 (woningbouw) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.PH26001.VG01 met bijbehorende bestanden
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 10 juni 2020.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling partiële herziening Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied - 1(woningbouw)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Behandeldatum	1 april 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Op 14 juni 2017 is het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied vastgesteld. In het plangebied is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, detailhandel, kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen en woningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan was een destijds opgesteld stedenbouwkundig plan. Toch zijn er een aantal aandachtspunten naar voren gekomen tijdens het planproces en met de gesprekken met de marktpartijen en het Ruimtelijk Kwaliteitsteam die aanleiding zijn om stedenbouwkundig plan en aan te passen en het vigerende bestemmingsplan op onderdelen te herzien. Zodat de ontwikkeling planologisch kan worden gerealiseerd. De toename van het aantal woningen wordt voornamelijk veroorzaakt door kleinere woningen en het aantal zorgwoningen. Tevens wordt de mogelijk gecreëerd om bij de sporthal een gezondheidscentrum mogelijk te maken. Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen, wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. De partiële herziening Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied – 1 (woningbouw) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.PH26001.VG01 met bijbehorende bestanden
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 14 juni 2017 is het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied vastgesteld. In het plangebied is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, detailhandel, kantoren, dienstverlening, sportvoorzieningen en woningen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan was een stedenbouwkundig plan. Toch zijn er een aantal aandachtspunten naar voren gekomen tijdens het planproces en met de gesprekken met de marktpartijen en het Ruimtelijk Kwaliteitsteam, die aanleiding zijn om stedenbouwkundig plan en aan te passen en het vigerende bestemmingsplan op onderdelen te herzien. Zodat de ontwikkeling planologisch kan worden gerealiseerd.

Beoogde impact

Deze partiële herziening maakt het mogelijk om de nieuwe stedenbouwkundig visie uit te voeren.

Argumenten

1.1 *Voor deze partiële herziening is geen milieueffectrapport noodzakelijk*

In 2016 is een PlanMER opgesteld voor de bestemmingsplannen Hof van Holland, Broodkorf, Dijkzone en Woenderskamp. Dit rapport is opgesteld voor onder andere 2900 woningen en 41.000 m² centrum voorzieningen.

De uitbreiding van het aantal woningen past binnen de bandbreedte van de uitgevoerde en vastgestelde Plan Mer. De partiële herziening Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied – 1 (woningbouw) valt onder de opgestelde PlanMer 2016 derhalve hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

1.2 *Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking.*

De woningen zijn ook bereikbaar en toegankelijk voor mensen in een rolstoel.

1.3 *Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat.*

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woningen. Zie ook paragraaf Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 *Stikstof*

Uit de stikstofbeoordeling behorende bij de MER volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

1.5 *Kleine marterachtigen*

De kleine marterachtigen horen tot de soortgroep grondgebonden zoogdieren. Het plangebied is geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende soorten zoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt. Voor andere beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zoals de kleine marterachtigen behoort een deel van het plangebied tot geschikt leefgebied.

In de Waalsprong beschikken we over een gebiedsontheffing Wnb gebaseerd op het Soortenmanagementplan (SMP-N). De provincie heeft aangegeven, conform het antwoord aan de raad, een voorkeur te hebben voor het opnemen van kleine marterachtigen in het SMP-N en de gebiedsontheffing via een wijzigingsbesluit. Dit is nu in voorbereiding. Het gebied wordt op dit moment bouwrijp gemaakt. De aannemer heeft de verplichting om minimaal 4 maal per jaar het gebied door een ecooloog te laten bezoeken en aan de hand daarvan indien nodig voorzorgsmaatregelen te treffen om het doden en verwonden van dieren te voorkomen. Dit wordt schriftelijk vastgelegd. Daarnaast worden in de tijdelijke situatie verbindende stroken ingericht om aansluiting te maken op leefgebieden buiten het plangebied.

Kanttekeningen

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan*

Wel zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

Raadsvoorstel

De voorgestelde uitbreiding voor het veranderen van het toegestane aantal m² horeca is komen te vervallen.

Planregels

- Het uitbreiden van het aantal m² horeca is komen te vervallen.

Verbeelding

- De toegestane hoogtes op de verbeelding zijn t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarbij rekening is gehouden met de zichtlijnen vanuit Hotel van der Valk mocht er in het moederplan Hof van Holland Centrumgebied een hoogte van 37 meter langs de spoorlijn worden gerealiseerd. Dit betekende voor het hotel een behoorlijk uitzichtverlies op onder andere de Oversteek. In het nieuwe plan is er een zogenaamde vizier gemaakt. Dit houdt in dat de hoogte varieert van maximaal 60 meter aan de buiten zijde tot 15 meter in het midden. Het uitzicht voor hotel van der Valk is daardoor gewaarborgd en is ten opzichte van het moederplan verbeterd.
- Het vizier bouwt af langs de randen van de bestaande boomgaard daar zijn naast 18M hoogtes van 20 en 22 meter trapsgewijs toegepast. Dit zorgt voor een logische afloop en stedelijke rand langs het centrale park.
- De begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - functiemengingsgebied' is aangepast. Dit om een gezondheidscentrum rondom de sporthal mogelijk te maken.
- De bouwhoogte naast de sporthal is verhoogt tot 24 meter, dit maakt het mogelijk om sociale woningbouw te ontwikkelen met een goed uitzicht richting de waal en het fort.
- In het winkelcentrum wordt een hoogte accent van 35 meter toegevoegd. Dit is ter verbetering van het stedenbouwkundig plan.
- in de ontwikkel vlek van de Leyhoeve, tegenwoordig Living Inn genaamd, is een hoogte accent van 55 meter mogelijk gemaakt die past bij het ensemble ter hoogte van Station Lent en van der Valk.

Financiën

Het plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Nijmegen.

De betreffende locatie is in eigendom van de gemeente Nijmegen. De kosten van de realisatie o.a. voortvloeiende uit de aanpassingen van het bestemmingsplan, komen ten laste van de planexploitatie Waalsprong (deexploitatie Hof van Holland), waarin de kosten en de dekking van deze kosten zijn opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de partiële herziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen

Raadsvoorstel

zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

Partiële herziening Hof van Holland – Centrumgebied – 1 (woningbouw)

Verbeelding partiële herziening Hof van Holland – Centrumgebied – 1 (woningbouw)