



Nijmegen

Raadsbesluit
Raadsvoorstel Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront -3
(Dijkkwartier)

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 26 juni 2019;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8003-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront – 3 (Dijkkwartier) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor inspraak;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

S.J. Ruta

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier)

Opsteller	Dave te Braake	Datum voorstel	1 mei 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier) heeft in de periode van 24 januari 2019 tot en met 6 maart 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan en 1 zienswijze die (mede) betrekking heeft op het beeldkwaliteitplan. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad. Aanleiding voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan betreft uitsluitend een wijziging van paragraaf 4.7 van de toelichting. De regels en verbeelding zijn niet gewijzigd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP8003-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Waalfront – 3 (Dijkkwartier) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor inspraak;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is inmiddels enkele jaren bezig met de herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen. Einddoelstelling is om de industriële functies in te wisselen ten behoeve van woningbouw in combinatie met voorzieningen en werkfuncties. In 2008 is daar met het opstellen van een masterplan voor het Waalfront een concrete invulling aan gegeven. Als gevolg van de economische recessie zijn de planning en uitvoering van de ontwikkeling aangepast ten opzichte van het masterplan en wordt een meer gefaseerde herontwikkeling beoogd. Op deze wijze is allereerst de Handelskade gerealiseerd en is vervolgens gestart met de ontwikkeling van het Brugkwartier. Nu bestaat het voornemen om de derde fase van het Waalfront te starten: het Dijkkwartier. Om de gewenste invulling, passend bij de huidige wensen en eisen voor het gebied te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Ook voor de gewijzigde ligging van de ontsluitingsweg Laan van Oost-Indië moet het geldende bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogde impact

Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om het Dijkkwartier te herontwikkelen.

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan maken we de herontwikkeling van het Dijkkwartier met een (hoog)stedelijk karakter mogelijk.

Gelet op de ligging van het Dijkkwartier nabij de Waalhaven maakt dat er stedenbouwkundig en ruimtelijk-functioneel gezien voor gekozen is om op de locatie het (hoog)stedelijke karakter van de Handelskade en de bebouwing aan de Nina Simonestraat voort te zetten, ook allen gelegen aan de Waalhaven. Dit maakt dat het plangebied ingericht zal worden in de vorm van gestapelde woningbouw met de mogelijkheid tot het realiseren van een commerciële plint op de begane grond. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de mogelijkheid geboden om hoogteaccenten te realiseren tot 47 meter hoog. Het hoogteaccent van maximaal 67 meter bevindt zich in het noordwestelijke deel van het plangebied, waarmee dit accent een bijdrage levert aan de verdere vormgeving van een heldere verbindingsroute.

1.2 Programma

In de meerdere woonblokken is ruimte voor maximaal 375 woningen en op de begane grond langs de Weurtseweg zijn commerciële functies (maximaal 1.500 m² brutovloeroppervlak) mogelijk. Minimaal 40% van het woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd in de goedkope sector. Langs de bebouwing wordt een parallelweg aangelegd ten behoeve van de ontsluiting en toegang tot de parkeervoorzieningen in en rondom de bebouwing. Het parkeren wordt zowel op maaiveld als in de bebouwing voorzien.

1.3 Laan van Oost-Indië

In het kader van de herontwikkeling van het Waalfront is het noodzakelijk een goed functionele ontsluitingsstructuur te realiseren. Hiertoe is afgesproken om de Waalbandijk in fasen te transformeren tot de Laan van Oost-Indië. Conform de Nijmeegse ontsluitingsstructuur zal deze weg één van de radialen van en naar de stad worden. De weg zal een snelheidsregime van 50 km/u kennen en neemt een groot deel van het verkeer van de Weurtseweg over. Wanneer de volledige ontwikkeling van de Laan van Oost-Indië vorm heeft gekregen, zal de Weurtseweg getransformeerd worden tot een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/u. Daarmee zullen auto's in de toekomst te gast zijn. Tevens kan het openbaar vervoer gedeeltelijk gebruik maken van deze straat.

2.4 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan.

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. In overleg met het Waterschap en de Provincie is het bestemmingsplan aangepast. In paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is verder op de overlegreacties ingegaan.

2.5 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. Zie ook paragraaf 4.12 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost is een toetsingskader voor het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalfront.

Het RKT Waalfront zal het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost als toetsingskader gebruiken. In inhoudelijke zin is het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau.

Kanttekeningen

2.1 Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijziging beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

2.2 De geluidsbelasting door het verkeer op de Laan van Oost-Indië en de Havenweg is hoger dan de voorkeurswaarde.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op Laan van Oost-Indië en de Havenweg hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het is niet mogelijk en gewenst om maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zal voor 34 woningen een hogere waarde worden toegestaan. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure.

2.3 Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan en 1 zienswijze die mede betrekking heeft op het beeldkwaliteitplan. De zienswijzen zijn in een zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft er een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan plaatsgevonden:

- In (een nieuwe) paragraaf 4.7 van de toelichting is opgenomen dat de beoogde werkzaamheden in het plangebied niet zal leiden tot het schaden van belangen ten aanzien van het nabijgelegen grondwaterbeschermingsgebied 'Nieuwe Marktstraat'.

2.4 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden

Dit betreft de volgende aanpassing aan het beeldkwaliteitplan:

- In (een nieuwe) paragraaf 3.2 van het beeldkwaliteitplan is bij de stedenbouwkundige principes benadrukt dat uitkragingen over de rooilijn vanaf de derde verdieping aan de zijde van de dijk mogelijk zijn, mits de belangen vanuit waterveiligheid niet worden geschaad.

Financiën

Raadsvoorstel

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. De gemeente Nijmegen en BPD maken onderdeel uit van dit Ontwikkelingsbedrijf in de vorm van een Publiek Private Samenwerking. Binnen deze samenwerking hebben de gemeente en de ontwikkelaar afgesproken dat iedere partij de helft van de kosten van de grondexploitatie voor zijn rekening neemt.

Met dit samenwerkingsverband is het plan anderszins verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalfront. Daarom kan gesteld worden dat deze wijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

2.1 Bestemmingsplan

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier) 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 verweeten kan worden geen 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

Tegelijkertijd zal het beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost en het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Waalfront – 3 Dijkkwartier ter inzage worden gelegd. Tegen het beeldkwaliteitplan staan geen beroepsmogelijkheden open, tegen het besluit hogere waarden wel.

3.1 Beeldkwaliteitplan

Bij vaststelling door de raad zal het beeldkwaliteitplan de regels uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit vervangen.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd:

1. Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront - 3 (Dijkkwartier): toelichting, regels, verbeelding met bijlagen;
2. Zienswijzennota;
3. Beeldkwaliteitplan Dijkkwartier Oost;
4. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Waalfront – 3 Dijkkwartier.