

Collegevoorstel  
Openbaar

**Onderwerp**

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland -  
Centrumgebied

**Programma**

Grondbeleid

**BW-nummer****Portefeuillehouder**

B. Velthuis

**Samenvatting**

In mei 2016 is in de raad het ambitiedocument Hof van Holland Broodkorf-Woenderskamp aan de orde gekomen. Voor het gebied Hof van Holland wordt in het Ambitiedocument een centrum ontwikkeling beoogd. Het vigerende bestemmingsplan maakt dat niet mogelijk. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling die in het Ambitiedocument wordt voorgestaan voor Hof van Holland-Centrumgebied. Vanwege mogelijke effecten op Natura 2000 gebied is tevens een Passende Beoordeling en Plan MER opgesteld.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.  
PK30, Etienne Waterval, 9101

Datum ambtelijk voorstel  
9 december 2016

Registratienummer  
16.0009853

**Ter besluitvorming door het college**

1. Het milieueffectrapport "Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf" (bijlage 1) te aanvaarden;
2. Het ontwerp besluit Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder (bijlage 2) vast te stellen;
3. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hof van Holland Centrumgebied (bijlage 3) vrij te geven voor tervisielegging;
4. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied (bijlage 4) vrij te geven voor tervisielegging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP26000-ON01 met bijbehorende bestanden;
5. Over te gaan tot publicatie en (voor zover nog niet genoemd) terinzagelegging van de hierboven genoemde besluiten.

Paraaf Datum  
akkoord

Steller  
E.Waterval

Alleen ter besluitvorming door het College

**Besluit B&W d.d.**

nummer:

- Conform advies  
 Aanhouden  
 Anders, nl.

Paraaf Datum  
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

## 1 Probleemstelling

In 1991 kwam de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) uit waarin de rijksoverheid de bouw van honderdduizenden nieuwe woningen op uitbreidings(Vinex) locaties aankondigde. Tussen 1991 en 2015 werden vervolgens 81 Vinex-wijken gebouwd voor circa 800.000 nieuwe bewoners. Een van de laatste Vinexlocaties die nog niet voltooid is, betreft de Waalsprong.

De economische crisis op de woningmarkt is voorbij en gemeente Nijmegen heeft dringend behoefte aan nieuw woningaanbod om in de toegenomen woningvraag te kunnen voorzien. Ook is er in de Waalsprong behoefte aan een wijkwinkelcentrum, waarin er naast detailhandel ook plek is voor horeca, een beperkt programma kantoren, voor dienstverlening en voor maatschappelijke functies.

In het Ambitiedocument Hof van Holland – Broodkorf- Woenderskamp dat in mei 2016 ook aan de raad is voorgelegd, is dat reeds onderkend. De ontwikkelingsrichting die het Ambitiedocument voor ogen heeft met Hof van Holland- Centrumgebied past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan voor Hof van Holland Centrumgebied opgesteld.

Het plangebied omvat niet het gebied tussen de aan te leggen watersingel en de Oosterhoutsedijk. Dat gebied zal onderdeel zijn van een in de nabije toekomst in procedure te brengen bestemmingsplan.

## 2 Juridische aspecten

### *Wro*

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn van toepassing. Door ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een ieder het planologisch proces gestart. Het onderhavige plan is aangeboden aan de vooroverlegpartners voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.

### *Wet geluidhinder*

De te verwachten geluidsbelastingen in het plangebied boven de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder worden vastgelegd in een hogere waardenbesluit. In dat besluit staat wat de maximale geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is en welke aanvullende eisen worden gesteld aan de woningen.

### *Wet milieubeheer*

In het MER Waalsprong 2003 en in de Aanvulling op de MER Waalsprong 2007 zijn de milieueffecten van de gebiedsontwikkeling de Waalsprong, waar dit plan deel van uit maakt, beschreven. In de nabijheid van het plangebied liggen de uiterwaarden Waal, die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Op grond van de Natuurbeschermingswet is het verplicht om te kijken of het plan mogelijke significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende gebied. Om die reden is een passende beoordeling opgesteld. De Wet Milieubeheer verplicht vervolgens om in deze situatie ook een Plan MER op te stellen. Deze afweging is niet in het MER Waalsprong gemaakt, omdat toentertijd die verplichting nog niet bestond.

Onderdeel van het Plan MER maakt ook een zogenaamde (vormvrije) Actualisatietoets. In die toets is onderzocht of de milieueffecten van de invulling van het plangebied past binnen

de milieueffecten die in het MER Waalsprong van 2003 en de aanvulling in 2007 waren opgenomen.

Hoewel het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan geen betrekking heeft op de zogenaamde dijkzone (gebied tussen watersingel en Oosterhoutsedijk) is in deze PlanMER tevens de m.e.r.beoordelingsplicht voor een mogelijke dijkgreep in de zin van het Besluit milieubeer- m.e.r. opgenomen. In het PlanMER zijn de effecten van de verschillende varianten van de dijkzone beschouwd, voor zover deze afwijken van het MER waalsprong 2003

Het bestemmingsplan en het PlanMER zijn gereed om gedurende een periode van 6 weken ter visie te worden gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

#### *Flora en faunawet*

In het plangebied zal de nestlocatie van de buizerd verloren gaan. Om die reden dient een ontheffingsprocedure op grond van de Flora en Faunawet of Natuurbeschermingswet (per 1 januari 2017) te worden gevolgd.

### **3 Doelstelling**

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader te scheppen voor de programmatische ontwikkeling van het gebied, zoals reeds voorgestaan in het Ambitiedocument Hof van Holland – Broodkorf- Woenderskamp .

### **4 Argumenten**

Alvorens het ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden, moet het ontwerp voor een ieder ter inzage worden gelegd en wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen kenbaar te maken.

#### *Globaal eindplan*

Reeds op 20 juli 2004 heeft het College van B&W de nota “De weg naar bestemmingsplannen” vastgesteld. Deze nota biedt het kader om via bestemmingsplannen het Voorkeursmodel Waalsprong nader uit te werken. De laatste, door de raad vastgestelde, grote ontwikkelplannen in de Waalsprong betreffen Laauwik en Groot Oosterhout (beide 2009) en de Stelt (2014).

In de ruimtelijke ordening wordt gewerkt met toelatingsplanologie. Dat neemt niet weg dat er een relatieve grote vrijheid bestaat om met verschillende planvormen te werken. In het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied wordt de ingeslagen weg bij de eerder genoemde plannen Laauwik, Groot Oosterhout en de Stelt verder gevolgd en is gekozen voor de systematiek van een zogenoemd “globaal eindplan”. Deze methodiek houdt in dat aan een relatief groot gebied van het plan op de verbeelding één en dezelfde bestemming wordt toegekend.

In het ontwerp-bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied is dat de ontwikkelbestemming “Centrum”. In de planregels worden de essentiële randvoorwaarden opgenomen die bepalend zijn voor de ontwikkeling binnen die bestemming. Gebruiksvormen en bouwaanvragen worden rechtstreeks getoetst aan deze randvoorwaarden.

De belangrijkste randvoorwaarden die dit plan met zich meebrengt, zijn de volgende:

- Het te realiseren programma is per functie gelimiteerd. In de planregels is vastgelegd dat maximaal 1050 woningen gerealiseerd mogen worden. Ook voor andere functies zoals detailhandel, horeca en kantoren is het bruto vloeroppervlak begrensd. Over de

maximale m2 bvo voor detailhandel en kantoren heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

- Langs de Graaf Alardsingel dient de bebouwing een minimale bouwhoogte te hebben vanwege de geluidsafschermdende werking voor het achterliggende gebied;
- In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn binnen 200 m van het spoor geen zeer kwetsbare objecten toegestaan.

Een groot voordeel van de globale eindplannen is dat functies binnen de bestemmingsregeling niet bij voorbaat exact begrensd hoeven te worden. Verder kan de keuze voor een bepaalde ruimtelijke functie op elk moment binnen de planperiode gemaakt worden. Gedetailleerde bestemmingsplannen hebben als groot nadeel dat deze nauwelijks mogelijkheden bieden in te spelen op voortschrijdende inzichten. Kleine wijzigingen in de bouw- en inrichtingsplannen kunnen dan al leiden tot tijdrovende aanpassingsprocedures. Een globale planvorm past goed bij een stapsgewijze ontwikkeling van een gebied. Bij dit plangebied, het beoogde centrum van de Waalsprong, ligt een dergelijke gefaseerde opbouw sterk in de lijn der verwachtingen.

#### *Beeldkwaliteitsplan*

Voor de ontwikkeling van Hof van Holland is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan wordt eveneens gebaseerd op de in het ambitiedocument opgenomen woonsferen en karakteristieken van de beoogde nieuwe buurten.

## **5 Klimaat**

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities, geformuleerd in de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017, meegenomen.

In het plan uit zich dat onder meer door de aanleg van een warmtenet dat de gebouwen van duurzame warmte voorziet, en de aanleg van een duurzaam watersysteem. De watersingel vormt de laatste schakel in de verbinding tussen de in aanleg zijnde plassen in de Waaijer en het de rond Lent lopende watersysteem.

## **6 Financiën**

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk een bestemming "Centrum" in het plangebied Hof van Holland Centrumgebied in Nijmegen Noord te realiseren. De gemeente is eigenaar van het gehele gebied met uitzondering van twee percelen.

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplan Hof van Holland, welke op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Voor de twee percelen is de verwachting dat er een anterieure overeenkomst wordt afgesloten, waardoor ook voor die gronden van het plangebied kostenverhaal verzekerd zal zijn.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van kavels. Er is sprake van een sluitende deelexploitatie Hof van Holland, dit houdt in, dat alle kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Vervolgvel

4

## 7 Participatie en Communicatie

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de essentiekaart die in het Ambitiedocument Hof van Holland met onder andere drie zeer goed bezochte en levendige discussie- en informatie-avonden opgesteld is.

Voorafgaand aan het MER is een Notitie Reikwijdte & Detailniveau opgesteld. Deze heeft voor inspraak ter visie gelegen. Tevens is deze notitie voorgelegd aan de wettelijke adviseurs. De reactienota ten aanzien van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER Hof van Holland-Woenderskamp-Broodkorf is als bijlage opgenomen in het MER. Hierin staat hoe het bevoegd gezag reageert op de inspraakreacties en de adviezen van de wettelijke adviseurs.

Het concept-ontwerpplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. De ingekomen reacties hebben geleid tot aanpassingen (o.a. van de geluidsparagraaf waar in plaats van minischermen, nu is uitgegaan van reguliere geluidschermen).

De gemeente Overbetuwe en de provincie Gelderland hebben gereageerd op het onderdeel kantoren dat is opgenomen in het plan. Zij wijzen erop dat het proces voor regionale afstemming nog niet is afgerond. Volgens Overbetuwe concurreert het programma kantoren met de eigen locatie "Elst Centraal", waar reeds sinds vele jaren kantoren zouden zijn voorzien. De provincie adviseert te wachten met het planologisch mogelijk maken van de kantoren totdat regionale instemming een feit is. Dat kan ofwel via het spoor van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) ofwel via aparte instemming van de regio.

Ten opzichte van eerdere plannen is echter sprake van een forse reductie van het bvo kantoren. De provincie onderschrijft ook de locatiekeuze. Vooruitlopende op de vaststelling van het bestemmingsplan in de raad, resteert nog voldoende tijd voor regionale afstemming. Het bestemmingsplan Elst centraal is op 10 juli 2013 door de Raad van State vernietigd omdat de raad van Overbetuwe ten aanzien van dat plandeel (overweging 17.5) onvoldoende zorgvuldig had gehandeld. Het is daarmee sterk de vraag in hoeverre sprake is van bestaande (planologische) rechten die in het geding zouden kunnen zijn. De gemeente Nijmegen kiest ervoor in het ontwerp bestemmingsplan het programma aan kantoren (5.000 m<sup>2</sup> bvo) overeind te houden.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening wordt de zienswijzenprocedure ten aanzien van bestemmingsplan en MER als inspraak gezien. Op 5 oktober 2016 is de vooraankondiging van het bestemmingsplan in het Gemeenteblad gepubliceerd. Na vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan en het MER gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Door de gemeente wordt op 13 december 2016 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden.

Tevens kan gedurende de tervisielegging van de ontwerpbesluiten gereageerd worden op het Hogere Waardenbesluit en het Beeldkwaliteitsplan.

## 8 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van ons college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor ter visie legging, zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van ter visie legging zal gepubliceerd worden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan en het MER zienswijzen in te dienen. Het

Vervolgvel

5

ontwerpbestemmingsplan, MER en alle bijbehorende stukken zijn in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de gemeentelijke website: <http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak> Verder is het plan ook te zien op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De Commissie MER brengt advies uit over het MER. De Commissie krijgt voor haar advisering alle ingediende zienswijzen toegezonden. De reactietermijn van de Commissie bedraagt daarom geen 6 maar 9 weken.

#### **9 Risico**

Over het ontwerpbestemmingsplan en MER kunnen gedurende de tervisielegging zienswijzen worden ingediend. Een zienswijze van de gemeente Overbetuwe op het onderdeel kantoren behoort tot de mogelijkheden.

Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

#### **Bijlagen:**

- Het milieueffectrapport Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf (bijlage 1)
- Het ontwerp besluit Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder (bijlage 2)
- Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hof van Holland Centrumgebied (bijlage 3)
- Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland – Centrumgebied (bijlage 4)