

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7)

Opsteller	M.J. Doove	Collegebesluit	23 maart 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Behandeldatum Raad	28 april 2021
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Met ingang van 10 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot juridisch bindende wijzigingen. Ambtshalve zijn juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7).
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2005-VG01 met bijbehorende bestanden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de duurzame koopwoningen.

Argumenten

Huidige situatie

De Dobbelmannweg verbindt de Groenestraat en de Hazenkampseweg in een noord-zuidlijn. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woonfunctie overheerst maar wordt afgewisseld met andere functies onder andere een voormalig kloosterterrein.

De historische bebouwing op het voormalige kloosterterrein bestaat uit de Antonius van Padua-Sint Annakerk met pastorie, het voormalig klooster/novicaat met later aangebouwde kapel en een voormalig meisjespensionaat. Latere toevoegingen zijn de voormalige basisschool (in de jaren '80) en een appartementengebouw (uit de jaren '90). In het voormalige klooster wordt nu gemeenschappelijk gewoond. Het voormalige pensionaat is in gebruik als atelierruimte voor beeldend kunstenaars.

Het voormalige kloostercomplex is nog altijd herkenbaar en bepalend voor de sfeer en de ruimtebeleving van dit deel van de Dobbelsmannweg. In ruimtelijk-stedenbouwkundige zin vertegenwoordigt het terrein een hoge waarde door de monumentale gebouwen, waarvan de maat en schaal afwijkt van de woonbebouwing in de omgeving en die daardoor samen een ensemble vormen, met aan de achterzijde de oude kloostertuin met aangrenzende begraafplaats en een laantje met kastanjabomen.

Toekomstige situatie

In de gebouwenreeks van het katholieke complex is gekozen voor een eigentijdse toevoeging met respect voor het bestaande, cultuurhistorische ensemble. Op de planlocatie komen twee volledig houten woongebouwen met 11 bijzonder duurzame woningen, grenzend aan een gezamenlijke tuin. Tussen de twee gebouwen ontstaat een markante toevoeging van het poortgebouw als gezamenlijke entree, een van de invullingen die naast de duurzame en natuur inclusieve bouw ook een sociaal duurzame invulling aan het plan geeft. De situering van de nieuwbouw is passend. Het ontwerp interpreteert op eigentijdse wijze de monumentale gevels. Een visueel sterk samenspel tussen oud en nieuw.

De woningen liggen allemaal aan de gezamenlijke tuin. De naam van het bouwplan verwijst naar deze tuin: 'Hortus Ludi'. De gezamenlijke tuin is te bereiken via het poortgebouw of het toegankelijke karakteristieke kastanjelaantje aan de zuidzijde. De gezamenlijke tuin geeft, naast dat de bewoners beschikken over een eigen veranda, een toegevoegde waarde als tuin en tevens een mooie tussenstap tussen privé en openbaar. De inrichting, het gebruik en het onderhoud van de tuin wordt in co-creatie met de toekomstige bewoners vormgegeven. Daarbij zal een speciaal aangesteld bureau de tuin een ecologische invulling geven door onder andere de beplanting en door gebiedseigen vogels en zoogdieren leefruimte te bieden.

Geluid

Voor het plan dient een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit (incl. bijlagen) is toegevoegd als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan.

Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

Participatie en Communicatie

Op 20 juni 2019 is een gemeentelijke informatieavond over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het te realiseren plan, het verkooptraject en vervolgproces gehouden. Daarna is het verkooptraject gestart. De ingekomen plannen zijn beoordeeld aan de vooraf opgegeven eisen en wensen. Het plan van initiatiefnemer is begin 2020 als winnend plan uitgekozen.

Op 30 juni 2020 is een digitale informatieavond georganiseerd door de gemeente in samenspraak met initiatiefnemer. Gezien de huidige situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar. Het winnende bouwplan en de te voeren planologische procedure is toegelicht en er is gelegenheid tot het stellen van vragen geboden. Deze avond is op www.nijmegen.nl/dobbelmannweg gedurende 2 weken gepubliceerd en gedurende deze periode is via een mailadres gelegenheid geboden vragen te stellen.

Op de digitale informatieavond van 30 juni 2020 waren er circa 10 buurtbewoners aanwezig. Naar aanleiding van de Informatieavond van 30 juni 2020 en door direct omwonenden gestelde vragen heeft er een aantal overleggen plaatsgevonden met omwonenden, de ontwikkelaar en ambtenaren van de gemeente. Vragen over het proces en de gemaakte keuzes zijn toegelicht en er zijn inhoudelijke vragen beantwoord. In de zienswijzennota wordt hier inhoudelijk uitvoerig op ingegaan.

Middels een uitgebreide bewonersbrief is de buurt over het bestemmingsplan geïnformeerd. Dit was een brief, waarbij aangegeven is dat initiatiefnemer nog steeds druk doende is met het verder uitwerken van de plannen welke in juni zijn gepresenteerd. In deze brief is opnieuw de link naar de informatieavond vermeld evenals de link naar het ontwerpbestemmingsplan en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen konden worden ingediend, aangegeven. Bij vragen kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

Ter visie legging en in het plan doorgevoerde wijzigingen

Met ingang van 10 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is:

- Bewoonster Johanna de Lestonnacstraat 14, 6531 KT Nijmegen

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage ligt. De zienswijze heeft niet geleid tot juridisch bindende wijzigingen. Ambtshalve zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:

- De regels voor verkamering zijn gewijzigd

De regeling voor verkamering is verplaatst: Hoofdstuk Algemene Regels van Algemene gebruiksregels naar Overige Regels (de lidnummering en de kopjes zijn (iets) aangepast).

Ook zijn de begrippen onzelfstandige woning en zelfstandige woning verwijderd. De begrippen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte zijn aangepast.

- Het aantal woningen is vastgelegd

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is een aanvulling op de bezonningsstudie opgenomen.

De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

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 wijzigingen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg, welke op 13 juni 2007 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied Dobbelmannweg 5-7 is gelegen in de wijk Hazenkamp. Tollensstraat is een op zichzelf staande inmiddels afgeronde herontwikkeling.

De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt ruim € 1 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor de woningbouw en de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlagen)
 Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
 Kopieën originele zienswijze (incl. bijlagen)