Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Bestemmingsplan Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	9 februari 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	31 maart 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) heeft in de periode van donderdag 15 oktober 2020 tot en met woensdag 25 november 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen binnen de gestelde termijn.
De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13010-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Het schildersbedrijf gaat verhuizen waardoor herontwikkeling mogelijk was. Het gaat om 21 levensloop geschikte huur appartementen variërend van sociale huur tot (middel)dure huur. De oppervlakte van de appartementen zitten tussen de 50 m2 en 120 m2. In het gebouw is tevens een ontmoetingsruimte opgenomen.

Beoogde impact
Dit bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om 21 appartementen op de plaats van het huidige schildersbedrijf te realiseren.

Argumenten
1.1 Door dit bestemmingsplan wordt er wonen mogelijk gemaakt
In de huidige situatie zit er op de locatie een bedrijfsfunctie. De herbestemming naar woningbouw is passend in de bestaande woonomgeving.
1.2 Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De bestaande hellingen op het terrein worden minder steil waardoor er een betere woonomgeving omstaat voor mensen met een beperking.

1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden de ambities, geformuleerd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 meegenomen. Zie ook paragraaf 4.16 in het bestemmingsplan.

1.4 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).

1.5 Kleine marterachtingen

Op de ingreeplocatie is het voorkomen van kleine marterachtigen niet te verwachten. Nagenoeg het gehele ingreepgebied bestaat uit verharding, waardoor het ongeschikt is als foerageergebied (lage dichtheden aan muizen). Alleen de aanliggende houtwallen zijn interessant als foerageergebied of als corridor om zich door te verplaatsen. De houtwallen blijven behouden dus eventuele negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Kanttekeningen

1.1. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen die (mede) betrekking hebben op dit bestemmingsplan. 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. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting. De verkeersgeneratie is toegevoegd aan de paragraaf Verkeer.

Financiën

Voor deze ontwikkeling is op 16 april 2019 een anterieure overeenkomst vastgesteld. Het kostenverhaal van de gemeentelijke plankosten is hiermee verzekerd.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in een overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

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 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

- bestemmingsplan Nijmegen Oost – 10 (Bachstraat 29) toelichting, regels, verbeelding met bijlagen;
- zienswijzennota, zienswijzen.