Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg)

Opsteller	M.J. Doove	**Collegebesluit**	25 januari 2022
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	9 maart 2022
Portefeuillehouder	N. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Directe aanleiding voor het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) is de wens om nieuwbouw van een supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) waarin de Aldi zich zal vestigen mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oud West worden aangepast.

Met ingang van 19 augustus 2021 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Ambtshalve is een juridisch bindende wijziging 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 Oud West 2015 - 5 (Molenweg);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa3005-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van een nieuwe supermarkt (met ondersteunende voorzieningen);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De voorgestelde herziening maakt nieuwbouw van een supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) waarin de Aldi zich zal vestigen mogelijk. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 worden aangepast. De reeds aanwezige Albert Heijn zal binnen het bestaande pand uitbreiden met het vloeroppervlak van de huidige Aldi.

Beoogde impact
Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van een nieuwe supermarkt (Aldi) met ondersteunende voorzieningen.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:
1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;

Opgesteld door Marco Doove, 97 04, m.doove@nijmegen.nl

2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten
De voorgestelde wijziging maakt op deze locatie de ontwikkeling mogelijk bij het bestaande buurtwinkelcentrum Molenweg-Noord. De ontwikkeling bestaat uit nieuwbouw van een supermarkt waarin de Aldi zich zal vestigen. De reeds aanwezige Albert Heijn zal binnen het bestaande pand uitbreiden met het vloeroppervlak van de huidige Aldi.
De huidige winkels zijn niet meer van deze tijd en dienen te worden gemoderniseerd. Ook de functionaliteit en daarmee samenhangende verkeersveiligheid wordt in de nieuwe situatie verbeterd. Het terrein aan de achterzijde van de AH aan de Molenweg zal een veiligere en vriendelijkere inrichting krijgen met extra verlichting en aanleg van groen.

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
In juni 2017 is een eerste presentatie gegeven aan omwonenden door de initiatiefnemer over de uitbreiding van de Aldi aan de Molenweg. Dit heeft geresulteerd in aanpassingen van het bouwplan.

Om bewoners en direct betrokkenen de gelegenheid te geven om zorgen en wensen aan te geven hebben we twee schouw-momenten op locatie georganiseerd op 6 en 13 juli 2020. De inbreng op die momenten is zo goed mogelijk in de plannen verwerkt.
Een belangrijk onderdeel hierbij is dat het sportveldje, dat moet wijken voor de bouw van de Aldi, moet worden gecompenseerd. Na overleg met direct aanwonenden en de beheerder van de speeltuin is gebleken dat er behoefte bestaat die compensatie buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan te zoeken.
Samen met een jongerenwerker en jongeren die gebruik maken van het sportveldje, zijn diverse locaties onderzocht en is er tot een voorstel gekomen om het speelveldje te compenseren op drie verschillende locaties:

- Het kunstgrasvoetbalveld in het Westerpark zal omheind worden met houten palen en de nu aanwezige tafeltennistafel wordt verplaatst naar het Westerpark;
- uitbreiding van het skateparkje in het Distelpark op de locatie van het volleybalveld. Het volleybalveld zal daarbij worden verplaatst naar het Planetenpark;
- de kleine doeltjes op de Bredestraat worden vervangen door grote doelen.

Deze voorstellen zijn vooraf getoetst door het houden van digitale bijeenkomsten met direct aanwonenden van betreffende locaties op respectievelijk 16, 17 en 18 maart 2021. Met de bewoners is afgesproken dat deze compenserende maatregelen kunnen worden getroffen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is en vooruitlopend op de bouw van de nieuwe Aldi.

Middels een bewonersbrief en een digitale gemeentelijke informatieavond op 6 september 2021 is de directe omgeving over het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Gezien de situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar.

Met ingang van 19 augustus 2021 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:
- Bewoner Fuchsiastraat 52, 6542 NX Nijmegen;
- Brunet Advocaten namens Coop supermarkten B.V. en Coop Vastgoed B.V.;
- Albert Heijn Real Estate, Provincialeweg 11, 1506 MA Zaandam.

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen.

(Mede) naar aanleiding van de zienswijzen zijn in de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan een geactualiseerd Ruimtelijk Economisch Onderzoek Molenweg Nijmegen, een Aanmeldnotitie MER, een rapportage Parkeerdrukmeting, een aangepaste Notitie Verkeerszaken Aldi Molenweg en een aangepaste memo stikstof met AERIUS berekening toegevoegd.

Ambtshalve is in het plan de volgende juridisch bindende wijziging in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Onder Overige regels: Regels verkamering zijn aangepast.

De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend

De raad heeft op 23 september 2020 het besluit genomen tot coördinatie van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan (publicatie Gemeenteblad en Staatscourant van 7 oktober 2020). Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan de omgevingsvergunning z.s.m. daarna door de ODRN wordt verleend zodat deze tegelijkertijd met het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie kan worden gelegd. Het exacte bouwplan is ten tijde van deze ter inzage legging dus al bekend. De omgevingsvergunning zal door de ODRN namens het college worden vrijgegeven.
Over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan gedurende de terinzagelegging beroep worden ingediend alsof dit één procedure betreft. Er is slechts één beroepsprocedure bij maar één instantie (alleen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State), waarbij de wet voorschrijft dat de Afdeling binnen zes maanden (in plaats van binnen één jaar) uitspraak moet doen.

Financiën

De ontwikkeling maakt deel uit van de grondexploitatie Molenweg Aldi welke is vastgesteld op 27 februari 2019 door de gemeenteraad van Nijmegen.

De grondexploitatie bevat onder meer kosten voor sloop, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt circa € 700.000,-. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van gemeentegrond aan de Aldi.
Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingplanwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg
Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan Nijmegen Oud West 2015 - 5 (Molenweg) en de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn, niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.
Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.
Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl.
Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n):	Zienswijzennota
Ter inzage:	Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
	Kopieën originele zienswijzen