Raadsbesluit

Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van
College van burgemeester en wethouders van 20 september 2022;

Gelet op
Het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hees - Heseveld - 25 (Wolfkuilseweg 256)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Hees–Heseveld -25 (Wolfkuilseweg 256) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa1002-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Hees–Heseveld – 25 (Wolfkuilseweg 256) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van
2 november 2022.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Hees - Heseveld - 25 (Wolfkuilseweg 256)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	20 september 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	2 november 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De initiatiefnemer heeft verzocht om de tijdelijke vergunde situatie te formaliseren middels een bestemmingsplanherziening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Deze is van een beoordeling voorzien in de zienswijzennota. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Hees – Heseveld -25 (wolfkuilseweg 256) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa1002-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. De Zienswijzennota Hees – Heseveld – 25 (Wolfkuilseweg 256) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De initiatiefnemer heeft verzocht om de tijdelijke vergunde situatie te formaliseren middels een bestemmingsplanherziening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. Deze is van een beoordeling voorzien in de zienswijzennota.

Beoogde impact
Omdat het al een bestaande situatie betreft heeft het nauwelijks impact op de omgeving. Wel krijgt de initiatiefnemerj de mogelijkheid om een ondersteunend kantoor te realiseren t.b.v. de aanwezige dagbesteding Onder de Westen.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan het doel dat de ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden en versterkt wordt, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 Door dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om de dagbesteding hier permanent te vestigen.

In de huidige situaties kon slecht een vergunning verleend worden voor een periode van 10 jaar.

1.2 Dit bestemmingsplan heeft positieve gevolgen voor mensen met een beperking

Het gebruik van de gronden is voor mensen met een beperking en zorgt voor dagbesteding.

1.3 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de toelichting van het bestemmingsplan).

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie 'Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond".

De ingreep zorgt niet voor aantasting van essentiële elementen van het leefgebied. Er zijn geen negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de ingreep. Dit blijft uit het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzennota legt de zienswijzen naast ons vastgestelde beleid

In de zienswijzennota geven we onze reactie op de zienswijze die is binnengekomen. De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De andere punten die genoemd worden in de zienswijzen passen niet binnen het vastgestelde beleid van de gemeente Nijmegen. Dit hebben we uitgelegd in de zienswijzennota. Onder het kopje 'kanttekeningen' vindt u meer informatie over de zienswijzen.

Kanttekeningen

1.1 Er is één zienswijze ingediend

Hierin geeft Vereniging Dorpsbelang Hees aan wat hun zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De meeste zorgen en bezwaren gaan over het gebruik en inrichting van het terrein en de invloed van de bebouwing op Park-West. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Planregels

- In artikel 3.1 is expliciet opgenomen dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor dagbesteding.
- Artikel 3.2.2. lid d, sub 3 is aangepast zodat palen en (licht)masten maximaal 5 meter mogen worden. i.p.v. de eerder opgenomen hoogte van 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan

Ambtshalve aanpassing

Verbeelding

Op de verbeelding was niet de juiste goothoogte en bouwhoogte opgenomen voor het ondersteunende kantoor. Deze hoogte is nu aangepast van 5 meter naar 8 meter voor de goot. De bouwhoogte is aangepast van 5 meter naar 13 meter.

Financiën
De gemeentelijke kosten ten gevolge van deze ontwikkeling worden middels het heffen van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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
Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit 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 plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen
a. Bestemmingsplan Hees – Heseveld – 25 (Wolfkuilseweg 256) , bestaande uit:
    1. Regels en toelichting
    2. Verbeelding
    3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
b. Zienswijzennota Hees – Heseveld – 25 (Wolfkuilseweg 256)

zienswijzenota

Ontwerp bestemmingsplan Hees-Heseveld - Wolfkuilseweg 256

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
September 2022

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Hees-Heseveld – 215 (Wolfkuilseweg 256) heeft in de periode van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in deze 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. Voor zover een onderdeel van betreffende zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De zienswijze is dus volledig in de beoordeling betrokken.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijze

1. Vereniging Dorpsbelang Hees, Nijmegen

Samenvatting en beoordeling zienswijze

1. Vereniging Dorpsbelang Hees

Inhoud zienswijze
Reclamant stelt niet in principe tegen een bestemmingsplanwijziging te zijn, maar wel in huidige vorm en plaatst enkele kanttekeningen bij de voorgenomen legalisering: Ten eerste betekent legalisering dat het gebied een maatschappelijke bestemming krijgt waarbij het groene karakter niet meer voorop komt te staan. Reclamant vreest dat hierdoor het groene karakter ondergeschikt wordt en uiteindelijk verdwijnt. Reclamant wenst derhalve een waarborg op (bijvoorbeeld) een maximum aan bebouwing en op het in stand houden van het groene karakter in de toekomst.

Reactie gemeente
De ontwikkeling, een dagbesteding in de vorm van een zorgboerderij, is een ontwikkeling die aansluit bij de structuur van het gebied. De hiervoor op de locatie geldende bestemming “kwekerijen”, wordt met deze ontwikkeling vervangen door een bestemming me een veel minder intensieve invulling, Een groene inrichting van het terrein staat hierbij voorop. In het vorige bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming Kwekerijen waarbij 75% bebouwd mocht worden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn diverse bouwvlakken en een maximum van 120m2 aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de bouwvlakken opgenomen. Dit is ruimschoots minder dan wat het vorige bestemmingsplan aan bebouwing toestond, Het hele terrein is en wordt steeds meer ingericht als een groene ruimte en ook de gebouwen hebben vaak een groene uitstraling. Wij begrijpen de zorg van reclamant over de toegekende bestemming. Deze maakt het op dit moment mogelijk om het gebruik van het plangebied uit te breiden met andere niet bij de omgeving passende maatschappelijke activiteiten. Dit is niet de bedoeling. Daarom zullen wij de bestemming aanpassen aan het specifieke gebruik van de locatie.

Inhoud zienswijze
Reclamant stelt niet te zien hoe invulling van een maatschappelijke bestemming bijdraagt aan een versterking van ecologische waarde, zoals opgenomen in het beleid over Park-West inzake de groene hoofdstructuur in Hees. Reclamant geeft hierbij enkele voorbeelden, zoals lichtmasten, hoogte en oppervlak van het bouwvolume en ondergeschikte horeca in het plangebied. Reclamant zou, met behulp van Werkgroep Groen Hees, graag in gesprek willen gaan over hoe zij dit in het plan zou willen zien.

Reactie gemeente
Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen deel uit Park-West. Daarom heeft het geen directe rol bij de versterking van de ecologische waarde van het park. De gemeente is van mening dat het plan wel bij aan de kwaliteit en de beleving van Park West bijdraagt. Stichting Onder de Bomen werkt op de locatie met cliënten die daar dagbesteding krijgen. De activiteiten vinden plaats op een groen ingericht terrein en bestaan voornamelijk uit groente verbouwen en verzorgen van dieren. Dit kan bijdragen aan versterking van de ecologie**.** Zoals we onder punt een hebben

aangegeven, zullen wij de bestemming aanpassen aan het gebruik. De bouwhoogte van de lichtmasten zijn teruggebracht naar 5 meter zodat er minder effect kan optreden op het nabij gelegen Park-West.

Inhoud zienswijze
Het huidige beleid ziet Park-West als een 'bufferzone', volgens reclamant zou een maatschappelijke invulling ervoor kunnen zorgen dat de bufferzone uiteindelijk weer een deel wordt ingeperkt. Reclamant stelt dat het plan hier te weinig waarborgen tegen biedt en ziet dit graag anders.

Reactie gemeente
Het perceel valt buiten de begrenzing van Park-West en maakt alleen een dagbesteding mogelijk daardoor heeft het geen invloed op de aanwezige bufferzone. De planlocatie vormt een nieuwe invulling van een voormalige kwekerijbestemming. Door de wijze waarop de locatie wordt ingevuld, draagt deze bij aan de uitstraling van het gebied.

Inhoud zienswijze
De huidige groenstructuur wordt volgens reclamant bezien als unieke omgeving. Reclamant stelt dat de wijziging naar een maatschappelijke bestemming, zonder verdere kaders, ertoe kunnen leiden dat dit unieke gevoel ingeperkt wordt. Reclamant wenst dat ook hier aandacht aan wordt besteed.

Reactie gemeente
De bestemmingsplanherziening tast de huidige groenstructuur niet aan. In het bestemmingsplan is het te bebouwen deel van het terrein duidelijk ingekaderd. Zoals we onder punt een hebben aangegeven, zullen wij de bestemming aanpassen aan het gebruik.

Inhoud zienswijze
Op dit moment vormt Park-West een buffer ten aanzien van lawaai van verkeer in industrie. Het is volgens reclamant derhalve belangrijk dat een nieuwe bestemming geen geluidhinderlijke situaties creëert. In de bestemmingsplanwijziging is geen voorbehoud opgenomen ten aanzien van het voorkomen van extra geluidshinder, dit wenst reclamant wel te zien.

Reactie gemeente
Park west is te beschouwen als een groene buffer die bijdraagt aan de scheiding van het bedrijventerrein en het woongebied. Het gebied is geen "geluidscherm" voor het bedrijventerrein. Op veel plekken, zeker het westelijk deel, is het park heel smal. Dat geeft de beschrijving van Park West ook aan: een kralensnoer van parkjes, die onderling verbonden werden door groen corridors met wandelpaden. Een dagbesteding is geen geluidsgevoelige instelling en kan in nabijheid van woningen worden gesitueerd. Zoals al eerder aangegeven is de bestemming aangepast aan het specifieke gebruik.

Inhoud zienswijze

Reclamant merkt op dat momenteel de wijzigingsbevoegdheid, om van het huidige bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van extra bebouwing, ontbreekt. Indien dit zou leiden tot de mogelijkheid dat extra bebouwing wordt toegestaan op de gebieden die nu nog als integraal onderdeel van het park worden gezien, gaat dit volgens reclamant in tegen eerdere afspraken die zijn gemaakt over de invulling van dit gebied. Reclamant is hierop tegen.

Reactie gemeente
Het huidige bestemmingsplan Hees-Heseveld komt alleen te vervallen voor het nieuwe gebied dat is weergegeven op de verbeelding. Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen invloed op mogelijke extra bebouwing van gebieden die nu deel uitmaken van het park.

Inhoud zienswijze
Reclamant merkt op dat het restant van het perceel tot aan de Energieweg niet is herbestemd en zou graag zien dat dit perceel wél meegenomen wordt. Reclamant stelt dat dit perceel de bestemming openbaar groen zou moeten krijgen, met oog op het feit dat drie gebieden, met een op dit moment groen karakter (de gebieden rond Zwembad West, De Beuken en het St. Jozefklooster), in ontwikkeling zijn, wat impact maakt op de groene structuur van het gebied Hees. Reclamant is van mening dat alle gebieden in het gebied van Hees met een groen karakter moeten worden meegenomen in de visievorming rond herbestemming en legalisering van bestaande situaties met impact op de groene structuur.

Reactie gemeente
De benoemde gebieden vallen buiten het bestemmingsplan dat nu aan de orde is. Bovendien is nog niet bekend wat er met deze gronden gaat gebeuren. Mocht het een andere bestemming krijgen dan Kwekerijen dan moet hiervoor een bestemmingsplanherziening doorlopen worden. U kunt dan een zienswijze indienen als u van mening bent dat dat gebied niet de juiste bestemming heeft.

Conclusie
Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming is aangepast zodat nu uitsluitend een dagbesteding binnen de bestemming Maatschappelijk mogelijk is. De hoogte van palen en (licht)masten is aangepast van 10 meter naar 5 meter.