**Raadsvoorstel**
Openbaar

Nijmegen

**Onderwerp**
Projectafwijkingsbesluit Nijmegen Centrum Binnenstad - 2 (Bloemerstraat 133)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opsteller** | Martijn-Floris Jansen | **Collegebesluit** | 20 april 2021 |
| **Programma** | Wonen en Stedelijke ontwikkeling | **Behandeldatum Raad** | 9 juni 2021 |
| **Portefeuillehouder** | N.P. Vergunst | **Status** | Openbaar |


**Samenvatting**
Op 4 september 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het bouwen van een appartementencomplex van tien bouwlagen. In het complex is op de begane grond een supermarkt voorzien en op de overige verdiepingen worden 150 studentenwoningen en 40 zorgwoningen gerealiseerd. De kelder geeft ruimte voor bergingen en fietsenstallingen van de bewoners.
In 2019 heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning een aanpassing gedaan in de omgevingsaanvraag naar 136 zelfstandige woningen. Het gaat hierbij om 102 zeer kleine woningen (Gebruiksoppervlakte (GO) < 50m2), 25 kleine woningen (GO 51-70m2) en 9 woningen van een GO 71-90m2. De bouwmassa verandert niet. De aanvraag past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Aan het plan kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (hierna projectafwijkingsbesluit). Over het ontwerp-projectbesluit zijn zienswijzen ingediend. Het projectafwijkingsbesluit (of de omgevingsvergunning is naar aanleiding van de zienswijzen niet aangepast. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen gedaan. Het projectafwijkingsbesluit kan pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.


**Voorstel**
1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-projectafwijkingsbesluit Nijmegen Centrum Binnenstad – 2 (Bloemerstraat 133);
2. Definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven t.b.v. het projectafwijkingsbesluit Nijmegen Centrum Binnenstad – 2 (Bloemerstraat 133) ex artikel 2:12 en 2:27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

**Aanleiding**
Op 4 september 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het bouwen van een appartementencomplex van tien bouwlagen. In het complex is op de begane grond een supermarkt voorzien en op de overige verdiepingen worden 150 studentenwoningen en 40 zorgwoningen gerealiseerd. De kelder geeft ruimte voor bergingen en fietsenstallingen van de bewoners.
In 2019 heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning een aanpassing gedaan in de omgevingsaanvraag naar 136 zelfstandige woningen. Het gaat hierbij om 102 zeer kleine woningen (Gebruiksoppervlakte (GO) < 50m2), 25 kleine woningen (GO 51-70m2) en 9 woningen van een GO 71-90m2. De bouwmassa verandert niet.
De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 136 zelfstandige woningen en een supermarkt op de begane grond is strijdig met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Centrum Binnenstad. Aan het plan kan medewerking worden verleend d.m.v. een omgevingsvergunning ex art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo (hierna projectafwijkingsbesluit). Over het ontwerp-projectafwijkingsbesluit

zijn 4 zienswijzen ingediend. Het projectafwijkingsbesluit (of de omgevingsvergunning) is naar aanleiding van de zienswijzen niet aangepast. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd n.a.v. het gewijzigde programma en nieuwe beleidsdocumenten. Het projectafwijkingsbesluit kan pas worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

**Beoogde impact**

De initiatiefnemer is voornemens om een (mandjes) supermarkt met daarboven 136 zelfstandige woningen te realiseren.

**Argumenten**

*1.1 Door deze vergunning wordt een supermarkt en 136 zelfstandige woningen mogelijk gemaakt*

De nieuwbouw sluit qua massa/hoogte aan op verschillende hoogteaccenten in de binnenstad met o.a. de nieuwbouw van Plein 1944 en busstation en ook sluit de nieuwbouw door geleed volume aan op de bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat. Het programma van supermarkt en daarboven woningen is passend binnen het beleid.

1.2 *Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking*

Het gebouw wordt ook bereikbaar mensen met een beperking.

*1.3 Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat*

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Deze vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woningen. Zie ook paragraaf 4.13 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.4 *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad*

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is beschreven dat Nijmegen zicht inzet voor groepen de extra hulp op woningmarkt nodig hebben. Nijmegen kent, zoals in deze uitvoeringsagenda omschreven, een opgave om te voldoende in voldoende woningen voor één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. De ontwikkeling aan de Bloemerstraat voorziet met de 136 woningen in de behoefte van starters op de woningmarkt. Het past binnen de vraag naar appartementen die we terug zien in het woonbehoefteonderzoek en de Uitvoeringsagenda Wonen.

1.5 *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 projectbesluit).

1.6 *Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend*

Het ontwerpprojectbesluit voor 150 studentenwoningen en 40 zorgwoningen heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017). 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 zijn 4 zienswijzen ingekomen, deze hebben niet geleid tot aanpassingen. Wel zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd n.a.v. het gewijzigde programma.  Omdat de gewijzigde aanvraag alleen voorziet in een ander programma en de massa gelijk blijft hoeft niet opnieuw een ontwerpbesluit ter inzage te worden gelegd.

*1.7 Klimaat*

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn de ambities, geformuleerd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 meegenomen.
*1.8 Kleine marterachtigen*
Het terrein is ongeschikt als verblijfs- of foerageergebied voor beschermde diersoorten. Zie ook paragraaf 4.8.1 van de ruimtelijke onderbouwing

**Kanttekeningen**
In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.12 Wabo) is opgenomen dat het college bevoegd is om van een bestemmingsplan of beheersverordening af te wijken. Bij de afweging omtrent het afwijken van een bestemmingsplan of beheersverordening (projectafwijkingsbesluit) dient de raad te worden betrokken omdat de raad ook gaat over de vaststelling en herziening van bestemmingsplannen. Hiervoor is in de Wabo (artikel 2.27) opgenomen dat het college de omgevingsvergunning niet eerder kan verlenen dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben (artikel 6.5 Bro) .

Deze verklaring van geen bedenkingen kan worden gezien als een bindend advies van de gemeenteraad.

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer deze verklaring wordt geweigerd, moet ook de omgevingsvergunning worden geweigerd. De raad kan bij het verlenen van de verklaring aangeven dat, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Deze voorwaarden dienen dan door het college in de omgevingsvergunning te worden opgenomen. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de inpassing van het bouwplan in zijn omgeving (bijvoorbeeld met betrekking tot groen en parkeren), het doen van nader onderzoek of voorwaarden naar aanleiding van eerder onderzoek (bijvoorbeeld met betrekking tot archeologie, bodem, geluid, flora- en fauna). Het is niet mogelijk om te eisen dat het bouwplan wordt aangepast. In dat geval dient de verklaring te worden geweigerd en zal het college de omgevingsvergunning moeten weigeren.

**Financiën**
Dekking van de te maken kosten is geregeld in een anterieure overeenkomst met de externe ontwikkelaar. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar.

**Vervolg**
Nadat de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kan de omgevingsvergunning worden verleend en wordt het projectafwijkingsbesluit als onderdeel van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bij de Rechtbank een beroep en of een voorlopige voorziening tegen de omgevingsvergunning in te dienen. Vervolgens kan nog hoger beroep aangetekend worden en/of een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn van tervisielegging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (inde Staatscourant en in het Gemeenteblad). De omgevingsvergunning (met

projectafwijkingsbesluit ‘Nijmegen Centrum Binnenstad – 2 (Bloemerstraat 133) is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel, Mariënburg 30 te Nijmegen, op de gemeentelijke website: http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak en digitaal op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.  De ODRN publiceert haar bekendmakingen op https://www.overheid.nl/

**Bijlagen**
Concept omgevingsvergunning (inclusief bijlagen)
Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit (inclusief bijlagen en plancontour)
Zienswijzennota