Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein - 5 (Heemraadstraat 2)

Opsteller	Dave te Braake	**Collegebesluit**	23 februari 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	31 maart 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Onderhavig bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader om op de voormalige locatie van basisschool Brakkenstein aan de Heemraadstraat 2 wonen mogelijk te maken. Op de locatie zijn 36 appartementen en 2 penthouses voorzien. Het woningbouwprogramma is opgeknipt in twee bouwdelen. De volumes zijn los van elkaar gepositioneerd en worden door een transparant tussenlid aan elkaar gekoppeld waarin zich de gemeenschappelijke entree bevindt. Tevens worden ten behoeve van het parkeren twee voormalige tennisvelden ten noordwesten van de locatie bij het plangebied betrokken.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van donderdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021). Tegen het ontwerpbestemmingsplan is geen zienswijze ingekomen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor ongewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein – 5 (Heemraadstraat 2) ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP16005-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De gemeente koopt in het kader van de doorcentralisatie onderwijshuisvesting vrijkomende schoolgebouwen aan en gaat deze herontwikkelen. Bij alle schoollocaties geldt dat bij een wijzigen van de functie een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De basisschool in Brakkenstein heeft een nieuwe locatie gekregen aan de Heyendaalseweg. Ook hier geldt dat de gemeente Nijmegen conform de overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting het schoolgebouw Heemraadstraat 2 begin 2018 heeft aangekocht. Het is de bedoeling van de gemeente dat deze locatie een nieuwe bestemming krijgt, te weten woningbouw (circa 38 appartementen). Het woningbouw-programma is opgeknipt in twee bouwdelen. De volumes zijn los van elkaar gepositioneerd en worden door een transparant tussenlid aan elkaar gekoppeld waarin zich de gemeenschappelijke entree bevindt. Tevens worden ten behoeve van het parkeren twee voormalige tennisvelden ten noordwesten van de locatie bij het plangebied betrokken.

Beoogde impact
Dit bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch kader om op de locatie Heemraadstraat 2 wonen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad

Op de locatie Heemraadstraat worden 36 appartementen en 2 penthouses gerealiseerd. Het gaat hierbij om appartementen variërend van circa 60 tot 80 m² gebruiksoppervlakte. De penthouses hebben een gebruiksoppervlakte van circa 100 m². De appartementen worden aangeboden in de middeldure huur. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen op basis van het meest recente woonbehoefteonderzoek en de gemeentelijke Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025. De appartementen en penthouses zijn levensloopgeschikt. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.

1.2 Stikstof

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie bijlage 5 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

Voor dit bestemmingsplan is op 29 juli 2020 een vooraankondiging gepubliceerd. In het voortraject is met de Wijkraad gesproken en op 25 november 2019 is het proces aan de wijk toegelicht. Op 6 juli 2020 en 17 december 2020 is voor direct omwonenden en overige belanghebbenden een digitale informatieavond gehouden om het bouwplan en het bestemmingsplan toe lichten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen (van donderdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021). 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 geen zienswijze ingekomen.

1.5 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”

Door Bureau Waardenburg is op 11 juni 2018 een quickscan Wet natuurbescherming en op 6 november 2019 een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6 en 7 van de toelichting. Hieruit blijkt dat negatieve effecten van de voorgenomen ingreep zijn uitgesloten en dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde soorten.

1.6 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen”.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de nieuwbouw op de locatie van de voormalige basisschool Brakkenstein mogelijk, waar bij de uitvoering rekening gehouden wordt met Natuurinclusief bouwen. Zie ook paragraaf 4.10.6 Natuurinclusief bouwen van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.7 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. Zie ook paragraaf 4.11 Duurzaamheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.8 Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
Het nieuwe appartementencomplex is ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kanttekeningen

1.1 *Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend*
Tegen het 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. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Heemraadstraat 2, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Brakkenstein.
De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor appartementen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.
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

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein – 5 (Heemraadstraat 2) 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 plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein - 5 (Heemraadstraat 2): verbeelding, regels en toelichting met bijlagen.