Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Bestemmingsplan Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	**Collegebesluit**	12 juli 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	28 september 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Initiatiefnemer, CPO vereniging Toekomstmuziek, heeft het initiatief genomen om een meergeneratie woongebouw te realiseren voor 10 huishoudens op het braakliggend perceel achter Kerkstraat 5 in Hees, tussen het terrein van het huidige zwembad West en de Kerkstraat, kadastraal bekend als Gemeente Neerbosch, sectie H, nummer 5459. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen bouwvlak is opgenomen. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 maart 2022 t/m 14 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend die van een beoordeling zijn voorzien in de zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden – 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat) vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.BP11013-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De Zienswijzennota Nijmegen West – 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat) vast te stellen.
3. Geen explotiatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Initiatiefnemer, CPO vereniging Toekomstmuziek, heeft het initiatief genomen om een meergeneratie woongebouw te realiseren voor 10 huishoudens op het braakliggend perceel achter Kerkstraat 5 in Hees, tussen het terrein van het huidige zwembad West en de Kerkstraat, kadastraal bekend als Gemeente Neerbosch, sectie H, nummer 5459. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen bouwvlak is opgenomen. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Beoogde impact
Deze bestemmingsplanherziening maakt het planologisch mogelijk om op deze plek een woongebouw met 10 appartementen en gezamenlijke ruimte te realiseren in een collectieve tuin.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: *We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen*.
Doel: *We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.*
Activiteit: *We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).*

Argumenten

1.1 Door deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om een woongebouw met 10 appartementen en gezamenlijke ruimte te realiseren
In de huidige situatie was het niet mogelijk om een woongebouw met 10 appartementen en een gezamenlijke ruimte te realiseren.

1.2 De bestemmingsplanherziening houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat
De bouwwijze en tuininrichting is natuurinclusief, waaronder een groen dak op de gemeenschappelijke ruimte; ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen; vogel-, egel- en insectenvriendelijke tuin. Daarnaast worden op het dak zonnepanelen aangebracht. Zie ook paragraaf 4.17 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 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).

1.4 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”
Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen m.b.t. de kleine marterachtigen. (Zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.5 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking
De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

1.6 Dit bestemmingsplanherziening vormt geen knelpunt voor de cultuurhistorische waarden
Hees kenmerkt zich historisch gezien door een lintstructuur van boerderijen, villa's en buitenplaatsen aan de belangrijkste wegen. Als onderdeel van de planvorming is cultuurhistorisch onderzoek verricht, dat laat zien dat ter plaatse van de huidige Danielsweg een oude dwarsstraat ('Dam') lag met woonpercelen. Het gemaakte bouwplan refereert naar de situatie zoals aanwezig tot de jaren '70 van de vorige eeuw, toen er op deze plek een groot woonblok stond van twee bouwlagen met een kap.

1.7
Via een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen
1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend
Hierin geven omwonenden aan wat hun zorgen en bezwaren rondom het bestemmingsplan en de toekomstige bouw zijn. De meeste zorgen en bezwaren gaan over ontsluiting, locatie en geluid. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage).

Vooroverleg
Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het Waterschap is akkoord met het plan. Er spelen geen rijks- en/of provinciale belangen.

Participatie en Communicatie
Vanaf het najaar 2019 t/m half april 2022 is op initiatief regelmatig contact geweest met omwonenden, de VDH en de focusgroep Groen achter de Beuken. Ook heeft er een inloopavond plaatsgevonden op initiatief van CPO Toekomstmuziek waar zij haar plannen heeft laten zien.

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 uw 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 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 West – 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat): bestaande:

1. Regels en Toelichting
2. Verbeelding
3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
4. Zienswijzennota Nijmegen West – 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)