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)