Openbaar

Onderwerp
Vaststelling Bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum- Weezenhof Herstelbesluit)

Opsteller	Frank Engelen	**Collegebesluit**	10 september 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	11 september 2024
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Bij besluit van 7 juni 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum-Weezenhof)' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof, met één supermarkt, maatschappelijke en commerciële functies en maximaal 119 appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum. Verder voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van de openbare ruimte. Tegen dit besluit is alléén door de vereniging Belangenvereniging Weezenhof (hierna: 'de Belangenvereniging Weezenhof') beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'). Naar aanleiding van het beroep van de Belangenvereniging heeft het college proactief het bestemmingsplan aangepast. Het college is van mening dat het bestemmingsplan op de onderdelen verkeer en parkeren hersteld moet worden. Zodat het plan beter aansluit op het beoogde programma en de ambities en meer zekerheid biedt aan de aanwonenden. Het beoogde bouwplan blijft ongewijzigd echter de (te) ruime planologische regels worden met dit herstel besluit aangescherpt.

Voorstel

1. Het raadsvoorstel bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof Herstelbesluit) in te trekken (24 juni 2024, collegebesluit).

2. Herstelbesluit van het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum- Weezenhof) vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4018-VG02 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof;

3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Bij besluit van 7 juni 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum-Weezenhof)' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof, met één supermarkt, maatschappelijke en commerciële functies en maximaal 119 appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum. Verder voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van de openbare ruimte. Tegen dit besluit is

alléén door de vereniging Belangenvereniging Weezenhof (hierna: 'de Belangenvereniging Weezenhof') beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling'). Op dit moment is nog geen zittingsdatum bekend voor de mondelinge behandeling van deze beroepszaak. Naar het oordeel van college van burgemeester en wethouders geeft dit beroep aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen wat betreft de toelichting op het parkeren en de omschrijving van de bestemming "Centrum". Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad, met toepassing van artikel 6:19 van de Awb, gedurende de procedure worden gewijzigd.

Het college heeft op 10 september 2024 een besluit genomen om het raadsvoorstel van 24 juni in te trekken en te vervangen door voorliggend voorstel. De wijziging betreft het toevoegen van de volledige plantoelichting en de ongewijzigde bijlagen ((7 juni 2023 door de raad vastgesteld). In het eerdere voorstel (24 juni 2024) aan de raad waren alleen de stukken die betrekking hadden op het herstelbesluit toegevoegd.

Beoogde impact

Naar aanleiding van het beroep van de Belangenvereniging heeft het college proactief het bestemmingsplan aangepast. Het college is van mening dat het bestemmingsplan op de onderdelen verkeer en parkeren hersteld moet worden. Zodat het plan beter aansluit op het beoogde programma en de ambities en meer zekerheid biedt aan de aanwonenden. Het beoogde bouwplan blijft ongewijzigd echter de (te) ruime planologische regels worden met dit herstel besluit aangescherpt.

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 Intrekken raadsvoorstel

De aangeleverde stukken waren technisch onjuist (bestemmingsplannummer) maar er ontbraken ook eerder vastgestelde stukken (7 juni 2023), zoals de plantoelichting en enkele bijlagen. De stukken moeten daarom aangevuld worden om het juridisch correct vast te kunnen stellen.

2.1 Het herstelbesluit bevat geen inhoudelijke wijzigingen

Voordat wordt ingegaan op de voorgestelde wijzigingen, is het van belang om te benadrukken dat het herstelbesluit geen inhoudelijke wijziging van (de uitgangspunten en het karakter van) het bestemmingsplan bevat. Ook na de voorgestelde wijzigingen voorziet het bestemmingsplan nog steeds in de herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof, met één supermarkt, maatschappelijke en commerciële functies, de bouw van maximaal 119 appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum en de herontwikkeling van de openbare ruimte. Voorgesteld is om de planregels op sommige punten aan te scherpen, zodat deze nauwer aansluiten bij hetgeen

met het bestemmingsplan wordt nagestreefd en waarbij tevens tegemoet wordt gekomen aan een aantal beroepsgronden. Ook sluit het aan in wat is overeengekomen in de (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Verder wordt de motivering in de plantoelichting op sommige punten aangescherpt.

Het is mogelijk om deze wijzigingen nog voor de zitting bij de Afdeling via een herstelbesluit door te voeren. Dit herstelbesluit wordt op grond van artikel 6:19 van de Awb meegenomen in de lopende procedures.

2.2 Herstelbesluit mogelijk onder WRO
Verder is het van belang om te benadrukken dat een zorgvuldig herstelbesluit cruciaal is voor de ontwikkeling van het plangebied. Als de Afdeling het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kaal vernietigt − hetgeen inhoudt dat de Afdeling het besluit vernietigt zonder de rechtsgevolgen in stand te laten, zelf in de zaak te voorzien of de bestuurlijke lus toe te passen – dan is op het nieuw te nemen besluit de Omgevingswet en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels van toepassing. De toepasselijkheid van de Omgevingswet heeft tot gevolg dat bij het nemen van een nieuw besluit door de gemeenteraad niet meer kan teruggevallen op het voor 1 januari 2024 ter inzage gelegde ontwerpplan. Ook niet als de gemeenteraad een ontwikkeling wil mogelijk maken die niet wezenlijk afwijkt van hetgeen waarin het ontwerpplan voorzag en er daarbij ook geen sprake is van wijzigingen die niet als van ondergeschikte aard kunnen worden aangemerkt. Dit komt omdat in het ontwerpbestemmingsplan geen regels zijn gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een nieuw te nemen besluit, na een kale vernietiging, moet aldus voldoen aan de Omgevingswet en de daarbij behorende omgevingsrechtelijke regels. In het geval uw gemeenteraad gedurende de procedure ambtshalve een herstelbesluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb neemt, is daarop wél het recht van toepassing zoals dat gold vóór 1 januari 2024.

2.3. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar een eventueel bestaand parkeertekort
Naar aanleiding van de beroepsgronden van de Belangenvereniging Weezenhof is besloten om opnieuw onderzoek te doen naar de vraag of zich reeds een parkeertekort voordoet en hoe de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zich daartoe verhouden. Uit in 2024 uitgevoerd onderzoek naar parkeerdruk volgt dat de parkeerdruk in het gebied laag is. Het huidige maximum parkeerdruk, kijkend naar een loopafstand van 100m vanaf de school, is 49.57%. We spreken van hoge parkeerdruk wanneer de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen hoger dan 85% is. Deze bevindingen geven aanleiding tot aanvulling van de plantoelichting. Voorgesteld wordt daarom om paragraaf 4.13 van de plantoelichting als volgt aan te vullen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het herstelbesluit bestemmingsplan.

2.4. Benodigde parkeerplaatsen in relatie tot de maximale representatieve invulling
In het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening moet vaststaan dat het bestemmingsplan niet leidt tot parkeeroverlast. Daarvoor moet onderbouwd worden dat het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen voorziet. In de plantoelichting is uiteengezet dat voor de beoogde ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt 183 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is aangesloten bij de functies die met de

initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst zijn vastgesteld. Dit betreffen de volgende functies:

- maximaal 119 middeldure huurwoningen, waarvan maximaal 42 huurwoningen die mogen worden verhuurd in het duurdere segment;
- één supermarkt met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.150 m^2;
- één apotheek met een maximale bruto vloeroppervlakte van 225 m^2;
- commerciële voorzieningen, waaronder winkels/horeca, met een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 525 m^2;
- gezondheidscentrum met een gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlakte van 700 m^2.

Al deze functies worden met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt op de gronden met de bestemming “Centrum”. Geconstateerd is dat de bestemmingsomschrijving van deze gronden ruim is. Ook andere functies dan die met de initiatiefnemer overeengekomen zijn, zijn in principe ter plaatse toegestaan. Zo zou er ter plaatse (bijvoorbeeld) een fastfoodrestaurant, een bioscoop en/of een wellnesscentrum kunnen worden gerealiseerd. Deze functies hebben, gelet op de Beleidsregels parkeren 2024, een veel hogere parkeerbelasting tot gevolg dan de functies die met de initiatiefnemer overeengekomen zijn.
Dit zou bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen leiden tot een hogere parkkeerdruk dan de 183 parkeerplaatsen die nu op eigen terrein mogelijk te maken zijn. Hierdoor kan dus op voorhand niet worden gesteld, dat het plan gaat voldoen aan en goede ruimtelijke ordening.

Voorgesteld wordt om te borgen dat alleen die functies worden gerealiseerd die in de anterieure overeenkomst zijn afgesproken de planregels dusdanig aan te scherpen dat ter plaatse alleen die functies zijn toegestaan die noodzakelijk zijn voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof en die volgen uit de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Een dergelijke wijziging druist niet in tegen de belangen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is immers door middel van de anterieure overeenkomst al gebonden om bepaalde activiteiten ter plaatse te verwezenlijken. De voorgestelde wijziging is wel in het belang van de omwonenden en daarmee in het belang van de Belangenvereniging Weezenhof. De functies die in de praktijk niet zullen worden gerealiseerd, worden immers niet meer toegestaan.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om de artikelen 3.1, 3.4.1 en 12.2 van de planregels als volgt te wijzigen:

artikel 3.1. 'Cultuur en ontspanning' en 'maatschappelijke voorzieningen' zijn verwijderd. 'Gezondheidscentrum' is toegevoegd. Verder is de opsomming anders vorm gegeven;
artikel 3.4.1 'Overige gebruiksregels' aangepast. Bij dit artikel is voor de commerciële functies, de maatschappelijk functies en de supermarkt een maximaal bruto vloeroppervlak (BVO) opgenomen.
artikel 12.2 verwijzing naar het geldende beleidsregels parkeren opgenomen.
'Beleidsregels parkeren 2024' opgenomen als bijlage bij de regels,
e.e.a. zoals opgenomen in de regels van het herstelbesluit bestemmingsplan en toegelicht in de toelichting.

Verder wordt een nieuw artikellid 1.66 definitie 'Gezondheidscentrum' aan de planregels toe te voegen. Dit nieuwe artikellid luidt als volgt:
'Gezondheidscentrum': Bedrijven die één of meer medische diensten verlenen zoals: apotheek, huisarts, fysiotherapeut, verloskundige, mondzorg, dermatoloog en/of andere vergelijkbare medische diensten.

Kanttekeningen
Het is mogelijk dat nieuwe appellanten beroep instellen tegen dit herstelbesluit, zelfs indien zij eerder geen beroep en/of zienswijze hebben ingediend maar wel belanghebbend zijn. Zij kunnen alleen beroep instellen tegen de onderdelen van het bestemmingsplan die met voorliggend herstelbesluit worden gewijzigd én voor zover zij door het herstelbesluit in een nadeligere positie zijn komen te verkeren. Zoals hiervoor uiteengezet is, is de kans klein dat een nieuwe appellant met succes beroep kan instellen tegen het herstelbesluit. De aanscherping van de motivering en de planregels zijn in het belang van de omwonenden en daarmee in het belang van de Belangenvereniging Weezenhof. Ook de initiatiefnemer wordt niet benadeeld, omdat hetgeen in de anterieure overeenkomst is vastgesteld nog steeds kan worden verwezenlijkt.

<u>Fatale termijn</u>
Bij besluit van 7 juni 2023 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Nijmegen Dukenburg 2021 – 1 (Winkelcentrum-Weezenhof)’ gewijzigd vastgesteld. Tegen dit besluit is alléén door de vereniging Belangenvereniging Weezenhof beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is nog geen behandeldatum bij de Afdeling bekend maar het voornemen van een herstelbesluit is al wel aangekondigd bij de Afdeling. Gelet hierop is het wenselijk om op zo kort mogelijke termijn dit herstelbesluit te nemen en aan de Afdeling te sturen zodat hierbij bij de behandeling rekening mee kan worden gehouden. Dit heeft tot gevolg dat behandeling in de eerst beschikbare raadvergadering wenselijk is.

Financiën
Dit herstelbesluit heeft geen financiële gevolgen. Dit herstelbesluit is niet van invloed op de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

Vervolg
Het herstelbesluit is een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb. Het door de Belangenvereniging Weezenhof ingediende beroep tegen het bestemmingsplan heeft van rechtswege mede betrekking op voorliggend herstelbesluit. Omdat de door te voeren wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en bovendien tegemoetkomen aan de ingediende beroepsgronden, hoeft het herstelbesluit niet eerst als ontwerp ter inzage worden gelegd alvorens dit wordt vastgesteld.

Het herstelbesluit zal na vaststelling ter beschikking worden gesteld aan de Afdeling en de Belangenvereniging Weezenhof. Ook wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden die bezwaren hebben tegen de aangebrachte wijzigingen beroep indienen bij de Afdeling, voor zover zij benadeeld worden door die wijzigingen.

Bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof Herstelbesluit)

1. bestaande uit:
    a. Verbeelding (ongewijzigd)
    b. Regels
    c. Toelichting