Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7
(Van Slichtenhorststraat 91-93)

Opsteller	M.J. Doove	**Collegebesluit**	16 november 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	**Behandeldatum raad**	22 december 2021
Portefeuillehouder	N. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De aanleiding voor het bestemmingsplan is de wens om maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld worden aangepast.

Met ingang van 4 februari 2021 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Er zijn juridisch bindende wijzigingen. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel
1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7007-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
De voorgestelde herziening maakt maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen mogelijk. Het bestaande pand wordt gewijzigd van maatschappelijk naar een woonbestemming. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld worden aangepast. Met het plan wordt een bijzonder identiteitsbepalend pand gerenoveerd en behouden voor de toekomst.

Beoogde impact
Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de zelfstandige appartementen voor beschut wonen.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:
1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;

Opgesteld door Marco Doove, 97 04, m.doove@nijmegen.nl

2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

Huidige situatie
Piushove ligt aan de Van Slichtenhorststraat 91-93 in Nijmegen Oost, op korte afstand van het Sumatraplein. Het gebouw bestaat uit een aan de straat gelegen woongedeelte met daarachter een kapel en een grote tuin. Samen met het aangrenzende gebouwencomplex van de Antonius van Paduakerk vormt Piushove een religieus gebouwencluster binnen de Indische buurt.
Het Pius-convent is in 1926 gebouwd als convict voor priesters en priesterstudenten van de Katholieke Universiteit. Na de Tweede Wereldoorlog woonden er ca. 50-60 priesters en paters in volledig pension. Na de sluiting van het convent in 1970 kreeg Piushove een zorgfunctie. Sinds 2017 wordt het gebouw anti-kraak verhuurd.

Toekomstige situatie
Met voorliggend bestemmingsplan krijgt het perceel een woonbestemming, waardoor het gebouw omgevormd kan worden tot maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens, die verhuurd worden in de vorm van beschut wonen. Het bestaande gebouw wordt daarbij gerenoveerd waarbij de oorspronkelijke uitstraling hersteld wordt, passend bij de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgezicht.
Aan de achterzijde wordt binnen het bestaande bouwvlak een nieuwbouwvleugel en een atrium aan het gebouw toegevoegd. Het atrium, dat oud en nieuw met elkaar verbindt, vormt een nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het hart van het gebouw en staat in rechtstreeks contact met de tuin, die opnieuw wordt ingericht. Met inachtneming van rechtens verkregen niveau worden er meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan wat nodig is bij een eventuele toename aan parkeerdruk. In de nieuwe situatie wordt een parkeerkelder gerealiseerd voor minimaal 22 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw.

Stikstof is geen knelpunt
Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Participatie en Communicatie
De afgelopen jaren heeft er buurtparticipatie plaatsgevonden. Met name via de in de buurt opgerichte Stichting Buurtbewoners Piushove (SBP). Via de SBP is de buurt gedurende de afgelopen jaren met regelmaat bijgepraat (mondeling en middels brieven) over de stand van zaken. In de gevoerde gesprekken tussen initiatiefnemer en de SBP zijn individuele belangen en algemene belangen tegen elkaar afgewogen. Initiatiefnemer heeft de buurt, vooruitlopend op de georganiseerde buurtinformatiebijeenkomst van 17 september 2019 per brief geïnformeerd. Tijdens deze bijeenkomst is het plan uitgebreid gepresenteerd en zijn er vragen gesteld. Naar aanleiding hiervan en de gevoerde gesprekken met de SBP zijn er op meerdere onderdelen planwijzigingen doorgevoerd om zodoende de buurt tegemoet

te komen en zoveel mogelijk draagvlak te creëren. Initiatiefnemer heeft een voorlopig ontwerp opgesteld in aanloop naar de bestemmingsplanwijziging. Initiatiefnemer zal pas verder gaan met de uitwerking van het definitieve ontwerp zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Buurtinformatieavond
Gezien de situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond over het ontwerpbestemmingsplan niet haalbaar. Middels een uitgebreide bewonersbrief (inclusief presentatie van het plan en de planning) is de buurt geïnformeerd. De buurt is de gelegenheid geboden via email over het ontwerpbestemmingsplan vragen te stellen dan wel tijdens een te houden digitaal/telefonisch vragenuurtje. Hiervoor konden zij zich via email of telefonisch opgeven. Op alle gestelde vragen is uitgebreid gereageerd.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan
Met ingang van 4 februari 2021 heeft de herziening Nijmegen Bottendaal Galgenveld – 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Bewoners Van Slichtenhorststraat 82, 6524 JV Nijmegen;
- Bewoonster Groesbeekseweg 98 en 102, 6524 DK Nijmegen;
- Stichting Buurtbewoners Piushove, p/a Van Slichtenhorststraat 97, 6524 JM Nijmegen;
- Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Van Slichtenhorststraat 96, 6524 JW Nijmegen;
- Bewoonster Van Slichtenhorststraat 90, 6524 JV Nijmegen.

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:
- De haakjes ( ) om beschut wonen en ondergrondse parkeergarage in artikel 3 Wonen zijn verwijderd (wijziging n.a.v. zienswijzen);
- de definitie ondergronds bouwwerk in artikel 1 Begrippen is aangepast (ambtshalve wijziging). De ondergrondse parkeergarage ligt direct onder de begane grondvloer van het complex maar aan de voorzijde (straatzijde) half boven maaiveld. Dit is een bestaande situatie. Om hier de garage te kunnen realiseren is de definitie voor ondergronds bouwwerk aangepast;
- regels verkamering in artikel 8 Overige regels zijn bijgewerkt (ambtshalve wijziging).

Op de verbeelding:
- Aanduiding parkeergarage is aan de achterzijde met 1 meter ingekort (wijziging n.a.v. zienswijzen);
- aanduiding meetpunt peil is ter plaatse van de liftschacht opgenomen (ambtshalve wijziging). Aanduiding toegevoegd t.b.v. verbreding van de bestaande liftschacht.

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is de Quick scan flora en fauna vervangen (12 mei -> 25 mei 2019) en zijn het definitieve Archeologisch proefsleuvenonderzoek, het Planningskader wonen en zorg ouderen 2017 en de Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bottendaal Galgenveld – 7 toegevoegd.

Kanttekeningen
Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn, niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.

Financiën
De locatie is particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatie-bijdrage conform de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.
Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg
Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl.
Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Ter inzage: Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
Kopieën originele zienswijzen (incl. bijlagen)