

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 -2 (Heiweg 235A)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	20 september 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De voorgestelde herziening maakt omvorming van het voormalige tuincentrum naar een woongebied mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen wonen toelaat. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 juli 2022 tot en met woensdag 31 augustus 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". Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 – 2 (Heiweg 235a) vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa1002-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De voorgestelde herziening maakt omvorming van het voormalige tuincentrum naar een woongebied mogelijk. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen wonen toelaat. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 juli 2022 tot en met woensdag 31 augustus 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". Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

Beoogde impact

Deze bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk om het voormalige tuincentrum om te vormen naar een woongebied waar gewoond wordt aan een centrale, gemeenschappelijke ruimte met gedeelde voorzieningen.

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 woongebied te realiseren waar gewoond wordt aan een centrale, gemeenschappelijke ruimte met gedeelde voorzieningen. In de huidige situatie bestond deze mogelijkheid niet.

1.2 De bestemmingsplanherziening 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. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de woningen. Zie ook paragraaf 4.13 Duurzaamheid 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. Op 16 juni 2022 heeft de Provincie Gelderland ontheffing verleend het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de steenmarter. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden. (zij bijlage 7 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 Geen m.e.r.-procedure benodigd

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER (milieueffect-rapportage) niet aan de orde is.

Kanttelingen

Dit voorstel heeft geen kanttekeningen.

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 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 Zuid 2017 – 2 (Heiweg 235a): bestaande:

1. Regels en Toelichting
2. Verbeelding
3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 20 september 2022;

Gelet op

Het voorstel Vaststellen bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 -2 (Heiweg 235a)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 – 2 (Heiweg 235a) vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa1002-VG01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van
2 november 2022.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls