

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 16 (Molenpoortpassage)
en instemming huurovereenkomst openbare beheerde fietsenstalling

Opsteller	M.F Jansen/R.P.J. van der Straaten	Collegebesluit	21 mei 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling Bereikbaarheid	Behandeldatum Raad	
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en C.M.H. Daemen	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) heeft in de periode van zaterdag 16 december 2023 tot en met vrijdag 26 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het plan kenbaar te maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er zijn daarnaast juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In het voorliggende voorstel wordt de raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In het bestemmingsplan is de realisatie van een openbare beheerde fietsenstalling genomen. Dit ter uitvoering van de door de raad vastgestelde beleidsvisies “Koers voor de Binnenstad” en de ‘Mobiliteitstransitie’. Voor realisatie van de stalling heeft het college een huurovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de raad hiermee instemt en hiertoe het benodigde budget verstrekt.

Voorstel

1. De ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP5016-VG01 met bijbehorende bestanden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening.
4. De huurovereenkomst aan te gaan, waarmee de realisatie van een gemeentelijke beheerde fietsenstalling voor circa 450 fietsparkeerplekken in project mogelijk wordt gemaakt, onder het voorbehoud dat de gemeenteraad bij de integrale afweging van de Stadsbegroting 2025 instemt met de jaarlijkse structurele exploitatielasten 352.000 EUR per 1 januari 2027, e.v.

Aanleiding

Winkelcentrum de Molenpoortpassage ligt in de binnenstad in het gebied het Vlaams Kwartier. Het gebied is de afgelopen jaren (mede door de aanwezigheid van veel coffeeshops en zorginstanties voor kwetsbare doelgroepen) verder verloederd en de Molenpoortpassage heeft te kampen met veel leegstand. Ondernemers en bewoners

ervaren in dit gebied veel overlast van onder andere drugsgebruikers en daklozen. Ook ervaren ze relatief veel criminaliteit. In 2017 verzochten ondernemers en bewoners de gemeente om de toenemende overlast, verloedering en criminaliteit aan te pakken. Samen met ondernemers en bewoners is in 2019 de gebiedsvisie het Vlaams Kwartier opgesteld. De gebiedsvisie heeft ten doel om de sociale veiligheid in het gebied te verbeteren. De herontwikkeling van de Molenpoortpassage maakt onderdeel uit van het programma dat opgenomen is in de gebiedsvisie. De verwachting is dat de herontwikkeling van de Molenpoortpassage een positieve impuls geeft aan het gebied.

De binnenstad van de gemeente Nijmegen kent in vergelijking met andere middel- en grote steden in Nederland de kleinste leegstand op het gebied van detailhandel, horeca en commerciële voorzieningen. De grootste leegstand in de binnenstad bevindt zich in het winkelcentrum de Molenpoortpassage. MWPO is eigenaar van het overdekte winkelcentrum Molenpoortpassage.

Door de vastgoedeigenaar MWPO is een plan opgesteld om de Molenpoortpassage te transformeren. Het plangebied is gelegen tussen de Molenstraat en Tweede Walstraat. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de bebouwing aan de Ziekerstraat en aan de westzijde door de bebouwing aan de Vlaamsegas. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door bebouwing en de Molenstraat. De zuidzijde wordt gevormd door de Tweede Walstraat. Het winkelcentrum wordt grotendeels gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld. Er wordt voorzien in een mix van commerciële functies (detailhandel/supermarkt, horeca en flexibele werkunits) en wonen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze herontwikkeling is deels in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat de functie wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) langs de Molenstraat en de beoogde bouwvolumes qua situering en hoogte niet toegestaan zijn in het vigerende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) heeft in de periode van zaterdag 16 december 2023 tot en met vrijdag 26 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen.

De mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Het besluit was gepubliceerd op www.overheid.nl en was zowel digitaal als fysiek te raadplegen in de Stadswinkel.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot drie zienswijzen.

Bijgevoegd is de 'Nota van Zienswijzen inclusief de ambtshalve wijzigingen' ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage), daarin zijn alle zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Daarin wordt ook duidelijk tot welke aanpassingen de zienswijzen hebben geleid.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) gewijzigd vast te stellen.

Beoogde impact

Met de bestemmingsplanherziening wordt de transformatie en de functiewijziging van de molenpoortpassage publiekrechtelijk mogelijk gemaakt, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van zowel het gebouw als de omgeving wordt verbeterd. De economische functie van de binnenstad wordt versterkt en het woningtekort in de stad wordt met de realisatie van minimaal 415 tot maximaal 435 woningen teruggebracht.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom bij:

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.
Activiteiten	We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).
Doel	We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Activiteiten	We leggen onze ambities en doelen vast in gebiedsvisies, ambitiedocumenten en stedenbouwkundige plannen, gericht op realisatie van ambities in projecten
Programma	Bereikbaarheid
Doel	We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als de fiets.
Activiteiten	We exploiteren (fiets)parkeervoorzieningen.

Argumenten

1. De ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) vast te stellen;

1.1 In de ‘Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ zijn de zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien door burgemeester en wethouders

Met ingang van zaterdag 16 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) gedurende 6 weken als ontwerp ter visie gelegen. In totaal zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen in de ‘Nota van zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen’ samengevat en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders. Ook is per zienswijze aangegeven of deze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wijzigingen plaatsgevonden (inclusief ambtshalve wijzigingen). De belangrijkste twee opmerkingen in de zienswijzen betreffen de zorgen bij omwonenden op verlies van hun privacy en uitzicht en de angst voor een waardedaling van het vastgoed. Beide opmerkingen worden hieronder kort samengevat. De complete lijst met wijzigingen is terug te vinden in de “Nota van zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen” die als bijlage is toegevoegd.

- Privacy en uitzicht

Alle drie de indieners van een zienswijze wonen in de directe omgeving van het bouwplan en maken zich zorgen om hun privacy en uitzicht als gevolg van de realisatie van het bouwplan. Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat voldoende afstand tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande woningen wordt gehouden om de privacy van de drie indieners te borgen. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan geborgd dat ter hoogte van de bestaande woningen, waaronder de indieners van de zienswijzen, de nieuwe ontwikkeling van een blinde gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtig materiaal wel zijn toegestaan. Om dit juridisch te verankeren wordt op dit onderdeel het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Het college onderkent echter dat het uitzicht van de indieners van de zienswijzen als gevolg van de planontwikkeling wijzigt. Behoud van het uitzicht van reclamant weegt naar mening van het college echter minder zwaar dan het belang van de realisatie van het plan. Met dit plan wordt een deel van de woningbehoefte ingevuld waarmee het tekort aan aanbod van woningbouw wordt teruggebracht. Met dit plan wordt het gebied economisch gezien gerevitaliseerd en toekomstigbestendig gemaakt. Het gedateerde winkelcentrum wordt vervangen door een gemoderniseerd winkel-, horeca- en voorzieningengebied. Naar verwachting zal hierdoor de structurele leegstand in dit gebied worden verkleind. Bovendien draagt het plan en de woningbouw in het gebied bij aan de vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied en de directe omgeving ervan.

- Waardedaling

Eén indiener van een zienswijzen claimt dat deze als gevolg van de planontwikkeling wordt geconfronteerd met een waardedaling van het onroerend goed. Deze indiener wordt in de beantwoording erop gewezen dat de mogelijkheid bestaat om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden deze een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen op basis van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening. Een aanvraag voor nadeelcompensatie moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.

1.2 In de 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen, zoals de toevoeging van enkele gemeentelijke beleidstukken, zoals de Koers van de binnenstad en het Klimaatadaptatiebeleid, etc. die onlangs zijn vastgesteld. Andere wijzigingen betreffen het aanpassen van de tabel met het voorziene programma, omdat deze niet in overeenstemming was met de regels en enkele tekstuele wijzigingen. Dit heeft aanleiding gevormd het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

2.1 Door deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om een mix van commerciële functies (detailhandel/supermarkt, horeca en flexibele werkunits) en wonen te realiseren.

Deze herontwikkeling is deels in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat de functie wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) langs de Molenstraat en de beoogde bouwvolumes qua situering en bouwhoogte niet toegestaan zijn in het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Alle overheidspartners en adviesorganen hebben positief geadviseerd over het concept ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan alle relevante overheidspartners, zoals de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio, etc. voorgelegd. Alle overheidspartners en adviesorganen hebben over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan positief geadviseerd.

2.3 Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden en ondernemers betrokken bij de ontwikkeling.

Op 28 september 2022 heeft u 'het participatiebeleid voor het ruimtelijk domein' vastgesteld. De planvoorbereiding voor dit project is ruimschoots voordat dit beleid werd aangevangen gestart. Dit betekent volgens het vastgestelde participatiebeleid de communicatie niet hoeft te voldoen aan de kaders van het participatiebeleid, maar dat wel zoveel mogelijk in de geest van dit beleid moet worden gehandeld. Bij dit plan wordt en is uitvoerig gecommuniceerd met ondernemers en bewoners. In paragraaf 6.1 wordt hier uitgebreid verslag van gedaan.

2.4 De herontwikkeling van de Molenpoortpassage draagt bij aan het bevorderen van de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied Vlaams Kwartier.

De herontwikkeling van de Molenpoortpassage kan de aanwezige sociale problemen in het gebied Vlaams Kwartier niet oplossen, maar het kan wel bijdragen aan verbetering van de leefbaarheid en de veiligheid van het gebied. In het herontwikkelingsplan voor de binnenstad worden drie typen maatregelen getroffen die naar verwachting de sociale veiligheid en leefbaarheid bevorderen. Het betreft de volgende typen maatregelen:

1. Maatregelen gericht op de keuze en situering van de verschillende doelgroepen
2. Maatregelen gericht op menging van functies en doelgroepen
3. Maatregelen gericht op de inrichting van de openbare ruimte (toepassing ZETA-richtlijnen).

In paragraaf 2.2.4. van de toelichting van het bestemmingsplan worden de getroffen maatregelen nader toegelicht.

2.5 Voor zowel toekomstige bewoners als bezoekers is in het bouwplan voorzien in voldoende fietsenstallingsruimte.

Binnen het bouwplan krijgen de vier bouwdelen, elk hun eigen fietsenstalling voor bewoners. Op grond van de beleidsregels parkeren zouden tenminste 1000 fietsenstallingsplekken moeten worden gerealiseerd. In het bouwplan is voorzien in een totale capaciteit van circa 1.600 plaatsen. Verder voorziet het bouwprogramma (indien u als raad hiermee instemt) in een openbare beheerde fietsparkeervoorziening van 390 m² voor ongeveer 450 fietsen voor bezoekers.

2.6 De bestemmingsplanherziening houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

In het voorlopig ontwerp is een deel van de daken als groene daktuin ingericht. Het groene dak kan op die manier bijdragen een gezonde, ontspannen manier van verblijven en ontmoeten in de buitenlucht. Uitgangspunt is dat de dakdelen die niet als groen dak aangelegd worden het de ambitie is om zonnepanelen te realiseren. Voor de herontwikkeling zal daar waar mogelijk gebruik worden gemaakt van de toolbox natuurinclusief bouwen. De woningen worden aardgasvrij. Er worden energiezuinige installaties toegepast. Bij het ontwerp wordt gedacht aan passieve zonwering, zonwerende beglazing en het toepassen van buitenzonwering.

2.7 Stikstof is geen knelpunt

De stikstofdepositie wordt bepaald op basis van een AERIUS-berekening. Uit deze berekening blijkt dat er geen significant negatieve effecten van het bouwplan en het bouwen mogen worden verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a. Deze negatieve effecten kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

2.8 Toekomstige bewoners van de te bouwen woningen worden voor de aankoop erop gewezen dat dit pand aangewezen is als een autoloos complex.

Met de ontwikkelaar en belegger van het pand is afgesproken dat het project wordt aangewezen als autoloos-complex. Dit houdt in dat er geen autoparkeerplaatsen voor de bewoners en overige gebruikers van deze locatie aanwezig zijn. Ook betekent dit dat de toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning voor de binnenstad.

2.9 Omdat we een nieuw rustig gebied in de binnenstad willen realiseren, waar hoofdzakelijk gewoond en gewinkeld wordt beperken we de sluitingstijden van de horeca hier tot 23.00 uur.

In de gemeentelijke A.P.V. wordt voor terrassen in het centrum een maximale openingstijd voorgeschreven van 09.00 uur tot 01.00 uur. In de regels van dit bestemmingsplan wordt hiervan afgeweken en worden deze openingstijden ingeperkt van 09.00 tot 23.00 uur. Bovendien worden op de terrassen geen versterkte muziek toegestaan.

Het plan betreft een transformatie van thans enkel een winkelgebied dat 's avonds en 's nachts gesloten is voor publiek naar een nieuwe situatie waarbij een mix ontstaat van wonen en winkelen en horeca. Voor deze nieuwe situatie willen we een relatief rustig gebied realiseren in de dynamische binnenstad. De horeca die hier gerealiseerd zal gaan worden, is ter versterking van de woon-/winkelfunctie. In deze "rustige" omgeving past een openingstijd tot 23.00 uur van de bijbehorende terrassen beter dan de reguliere openingstijd tot 01.00 uur.

2.10 Door het treffen van tijdige maatregelen wordt de natuur afdoende beschermd.

Op voorhand kon niet worden uitgesloten dat beschermde soorten door de sloop- en bouw van dit project worden bedreigd. Er heeft daarom een Quicksan Flora en Fauna-onderzoek en een aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen en gierzwaluwen. Op basis van deze onderzoeken is vastgesteld dat in en rond het plangebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Dit kunnen zij tijdens de sloop en bouw van het project én na de realisatie van het bouwplan blijven doen. De kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van dwergvleermuizen wordt op zeer gering ingeschat omdat o.a. het gebied sterk verlicht is en er veel verstoringsactiviteiten plaatsvinden (o.a. door vervoersbewegingen). Vaste rust en verblijfplaatsen van de gierzwaluw zijn ook niet aangetroffen. Op basis van deze onderzoeken is daarom vastgesteld dat effecten op beschermde planten en dieren bij de sloop- en realisatie van het bouwplan kunnen worden uitgesloten.

2.11 Met de realisatie van maximaal 435 woningen wordt het woningbouwtekort in de stad teruggebracht.

In het bouwplan worden tussen de 415 en 435 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen in samenspraak met de afdelingen Wonen en Maatschappelijke ontwikkeling. Het programma voldoet aan het woonbeleid, waarin is

voorgeschreven dat het programma dient te bestaan uit 1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar (middenhuur en/of betaalbare koop) en 1/3 vrije sector (huur en/of koop). Het sociale programma bestaat uit 40 rolstoelgeschikte en levensloopbestendige woningen, die naar verwachting afgenomen zullen worden door woningcorporatie Portaal, en circa 100 sociale huurappartementen met gemeenschappelijke voorzieningen gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens die starter zijn op de woningmarkt. Deze 100 appartementen zullen door een dochteronderneming van MWPO worden geëxploiteerd. Op dit moment ontbreekt binnen woningaanbod in Nijmegen een dergelijk woningbouwconcept, terwijl (zo blijkt uit ervaringen in Rotterdam en Groningen) hier naar verwachting wel behoefte naar is.

Op zowel de sociale als de middenhuurappartementen is het woningwaarderingsstelsel van toepassing. Met het voorgestelde woningaanbod wordt bijgedragen aan het verminderen van het tekort aan aanbod van woningen op de markt.

2.12 Met de herontwikkeling van de Molenpoortpassage wordt de structurele leegstand in de binnenstad teruggedrongen en krijgt het gebied een aantrekkelijke mix van functies (wonen, detailhandel, horeca en voorzieningen). Op dit moment beschikt het overdekte winkelcentrum de Molenpoortpassage over circa 12.000 m² bruto vloeroppervlakte aan ruimte voor detailhandel, horeca en commerciële voorzieningen. Een deel hiervan wordt op dit moment niet verhuurd. Het grootste deel van de structureel leegstand in de binnenstad bevindt zich in de Molenpoortpassage. Bij de herontwikkeling wordt het aantal m² teruggebracht tot 4.700 m² bruto vloeroppervlakte, waarmee de structurele leegstand in de binnenstad wordt verminderd. De hoofdwinkelroute Ziekerstraat-Molenstraat wordt behouden en versterkt. Door de toevoeging van woningbouw aan het bestaande gebied wordt de levendigheid en aantrekkelijkheid van deze locatie vergroot.

2.13 Het plan draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van het gebied

In de directe omgeving van de Molenpoort (Tweede Walstraat en Vlaamsegras) staat de leefbaarheid onder druk. De komst van circa 800 nieuwe bewoners in het gebied en de daarbij gekozen straten/plein structuur dragen naar verwachting bij aan het vergroten van de leefbaarheid van de omgeving.

Het bouwplan is opgebouwd uit vier bouwblokken, waarbij elk bouwblok zijn eigen woningbouwprogramma krijgt. Omdat ter hoogte van de Tweede Walstraat/Vlaamsegras zich op dit moment relatief veel sociale huurwoningen bevinden is ervoor gekozen om de vrije sector huur- en/of koopwoningen direct aangrenzend aan deze woningen te realiseren. Hierdoor ontstaat er een meer evenwichtige verdeling van woningprogramma in het gebied.

3. *Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke Ordening, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, door middel van een anterieure overeenkomst.*

4.1 *Met het aangaan van een huurovereenkomst wordt het fietsgebruik naar de binnenstad gestimuleerd.*

In de binnenstad bestaat een tekort aan beheerde openbare fietsenstallingsruimte. Met de afname en huur van de openbare beheerde fietsparkeervoorziening voorziet u in de toenemende behoefte aan beheerde openbare fietsenstallingsruimte in de binnenstad. Ook stimuleert u hiermee het gebruik van de fiets naar de binnenstad.

4.2 De realisatie van de openbare beheerde fietsenstalling voor bezoekers is opgenomen in de onlangs door u vastgestelde gebiedsvisie Koers voor de Binnenstad en past in uw streven om te komen tot een verblijfsvriendelijke autoluwe binnenstad.

4.3. In plaats van de afkoopsom per niet gerealiseerde parkeerplaats wordt in het bouwplan een openbare beheerde fietsenstalling gerealiseerd.

Op grond van de Beleidsregels parkeren geldt voor autovrije complexen dat een ontwikkelaar voor elke niet gerealiseerde autoparkeerplaats € 20.000,- moet betalen als afkoopsom. In totaal gaat dit afhankelijk van het te realiseren programma om circa € 1,6 miljoen. Het college kan op grond van de beleidsregels gemotiveerd afwijken van het innen van deze afkoopsom. In plaats van het betalen van de afkoopsom is afgesproken dat MWPO net voorbij de ingang van de huidige entree van de Molenpoortpassage aan de Ziekerstraat een openbare fietsenstalling realiseert voor circa 450 fietsen en deze verhuurt aan de gemeente voor een periode van 30 jaar. MWPO verhuurt deze ruimte tegen een lagere prijs dan de door taxatie vastgestelde markthuurprijs. Het huurprijsverschil tussen beide waarden bij huur van de stalling in 30 jaar komt overeen met de hoogte van de te betalen afkoopsom.

Kanttekeningen

2.1 Het risico bestaat dat de archeologische kosten dusdanig groot zijn dat de herontwikkeling onhaalbaar is.

De herontwikkeling ligt in archeologisch waardevol gebied en archeologisch onderzoek is pas na sloop van de gebouwen mogelijk. Om het risico van zeer hoge archeologische kosten te voorkomen, zijn we voornemens om met bevoegd gezag en MWPO afspraken te maken welke archeologisch vriendelijke bouwmethoden moeten worden toegepast om te zorgen dat het archeologisch waardevol gebied zo veel mogelijk in situ kan worden behouden.

2.2 Het risico bestaat dat de kosten voor het verwijderen van niet gesprongen explosieven dusdanig groot zijn dat de herontwikkeling onhaalbaar is.

De herontwikkeling ligt in een gebied met een aanmerkelijke kans op niet gesprongen explosieven. Het vervolgonderzoek hiernaar is pas na sloop van de gebouwen mogelijk. De kans bestaat dat de kosten dusdanig groot zijn dat dit de herontwikkeling onhaalbaar maakt. In het geval van de vondst van niet gesprongen explosieven kan via de gemeente op grond van de Bommenregeling subsidie bij het Gemeentefonds worden aangevraagd. Hiermee kunnen maximaal 68% van de kosten voor het verwijderen van de explosieven worden vergoed.

2.3 Fatale termijn

Het bestemmingsplan heeft tot en met 26 januari 2024 ter inzage gelegen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient u binnen 12 weken (voor 20 april 2024) na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen. Deze wettelijke termijn wordt in dit geval overschreden. Aan de overschrijding van deze termijn van orde zitten geen directe rechtsgevolgen. Uit bestendige jurisprudentie blijkt wanneer er sprake is van termijnoverschrijding de indieners van een zienswijze en/of de belanghebbenden een beslissing op de vaststelling kunnen afdwingen bij de gemeenteraad en bij het uitblijven ervan een schadevergoeding kunnen claimen (zie ook ECLI:NL:RVS:2019:338). Het is

daarom wenselijk dat u zo snel als mogelijk een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitstel van de behandeling van dit raadsvoorstel leidt bovendien tot toename van de herontwikkelingskosten van de eigenaar van winkelcentrum de Molenpoortpassage, MWPO, omdat dit langer leegstand betekent en dus meer huurdering. Bovendien levert uitstel van de behandeling meer onzekerheid op bij bestaande huurders van dit centrum over de toekomst.

4.1 Er bestaat het risico dat u als gemeenteraad of MWPO afziet van de realisatie van de openbare fietsenstalling.

In de huurovereenkomst is de opschortende voorwaarde opgenomen dat deze overeenkomst uitsluitend tot stand komt als u instemt met het huren van de door MPWO aangeboden ruimte voor een fietsenstalling én dat de u voor de huur van deze ruimte het benodigde budget verstrekt. Op basis van de anterieure overeenkomst kan MWPO afzien van de verhuur van deze ruimte ten behoeve van een openbare beheerde fietsenstalling. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat bij het afzien van de realisatie van een fietsenstalling door de gemeenteraad of MWPO dat dan óf conform de beleidsregels parkeren alsnog de afkoopsom per niet gerealiseerde parkeerplaats door MWPO moeten worden betaald óf dat MWPO met aan ander goed alternatief plan komt ter compensatie van deze afkoopsom. In het geval deze planaanpassingen door MWPO niet leiden tot een positieve Business Case kan MWPO afzien van de herontwikkeling.

Daarnaast draagt het afzien van de realisatie van een openbare beheerde fietsenstalling niet bij aan de in de 'Koers' en 'Mobiliteitstransitie' door u geformuleerde doelstellingen om het fietsgebruik te stimuleren en te komen tot een verblijfsvriendelijke binnenstad.

Financiën

De gemeentelijke kosten en eventuele vergoeding tot nadeelcompensatie ten gevolge van deze ontwikkeling worden gedekt uit de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Gelijktijdig met het aangaan van de anterieure overeenkomst hebben wij een huurovereenkomst gesloten voor afname van een openbare beheerde fietsenstalling voor bezoekers van het gebied. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan met de opschortende voorwaarde dat u hiermee instemt (zie ook de kanttekening bij 4.1).

De ruimte voor de fietsenstalling wordt naar verwachting op zijn vroegst in 2027 casco aan de gemeente geleverd. De eenmalige inrichtingskosten ad € 350.000,- worden gedekt uit het krediet Mobiliteitsmaatregelen (K000370). Het volledige krediet betreft € 9.850.000,- en hiervan is € 4.000.000,- gereserveerd voor de fietsenstalling aan het Joris Ivensplein. De eenmalige inrichtingskosten van de toekomstige openbare beheerde fietsenstalling in de Molenpoort ad €350.000 worden gefinancierd uit het gereserveerde budget voor de fietsenstalling aan het Joris Ivensplein. Daarmee zijn de eenmalige investeringskosten gedekt.

De toekomstige structurele exploitatielasten (o.a. huur-, personeels-, beheer- en onderhoudskosten) ad € 352.000 per 1 januari 2027 zijn nog niet voorzien in onze begroting. De exploitatielasten lopen pas jaarlijks structureel op zijn vroegst vanaf 2027.

Dit nemen we mee in de integrale afweging bij de Stadsbegroting 2025. Mocht blijken dat er geen ruimte is dan zullen wij dit oplossen binnen het Programma Bereikbaarheid of middels andere middelen. Als er geen ruimte is dan zullen wij helaas moeten afzien van de huur van de fietsenstalling.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het niet eens zijn met besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, kunnen in deze periode beroep indienen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bekendmaking van het bestemmingsplan na vaststelling door de gemeenteraad vindt plaats op (in het elektronische Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het streven is om begin 2026 te starten met de sloop van de Molenpoortpassage, waarna onder meer archeologisch onderzoek zal plaatsvinden. De bouw van de nieuwe Molenpoort zal naar verwachting in de periode 2027 tot en met 2030 plaatsvinden.

Bijlagen

1. 'Nota zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen' van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) vast te stellen;
2. Bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (molenpoortpassage) bestaande uit:
 - 1a. Verbeelding
 - 1b. Regels
 - 1c. Bijlagen bij de Regels
 - 1d. Toelichting
 - 1e. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
3. Stedenbouwkundige impressie voorlopig ontwerp
4. Huurovereenkomst
5. Financieel overzicht