

Onderwerp

Raadsvoorstel ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen West - 12
(Fanfarestraat 51-53)

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	6 februari 2024
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefuillehouder	N. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat 51-53) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP11012-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van woningbouw.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
3. Het beeldkwaliteitsplan “Fanfarestraat Nijmegen” ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Onze gemeente heeft in 2020 conform de overeenkomst doordecentralisatie onderwijshuisvesting het schoolgebouw van de voormalige basisschool het Octaaf aan de Fanfarestraat aangekocht. Het schoolgebouw is in 2021 gesloopt.

Op 14 april 2022 is de tender gepubliceerd (openbare verkoop bij inschrijving) voor verkoop van de locatie. Geïnteresseerde partijen zijn uitgedaagd om voor de plek een planvoorstel in te dienen voor een woningbouwontwikkeling voor minimaal 30 koopwoningen/-appartementen, waarvan minimaal 60% in de categorie betaalbaar. Hierbij zijn kwaliteitscriteria (ambities) vastgesteld voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en natuurinclusiviteit. Daarnaast heeft de buurt een stem gehad in de beoordeling van de plannen.

De winnaar van de Tender is Hegeman ontwikkeling BV. Het plan dat zij hebben ingediend voorziet in maximaal 37 koopappartementen waarvan 60% betaalbaar. De 37 appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen met een ligging in het groen. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen West worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van maximaal 37 wooneenheden in 2 blokken op het perceel Fanfarestraat 51-53.

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”;
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 en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

Het ingediende plan voorziet in 37 koopappartementen waarvan 60% betaalbaar. De 37 appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen met een ligging in het groen, passend binnen de gestelde ambities voor ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en natuurinclusiviteit.

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).

De geluidsbelasting door verkeer hoger dan de voorkeurswaarden

De locatie Fanfarestraat 51-53 ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch, de Neerboscheweg en de O.C. Huismanstraat. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. De maximaal toelaatbare waarde niet. Spoorweglawaai blijft beneden de voorkeursgrenswaarde. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na een hogere waarde-procedure, die parallel loopt aan de bestemmingsplanprocedure. Uit dit besluit zullen indelingseisen voor de woningen volgen. Deze eisen zijn een buitenruimte en mogelijk minimaal een slaapkamer aan de niet geluidsbelaste zijde van een woning. Aanvullend zullen de woningen voorzien worden van extra geluidsisolatie.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”

Bureau Waardenburg heeft in juli 2023 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie paragraaf 4.11 en bijlagen bij toelichting. Uit de quickscan blijkt dat het plangebied geen essentieel leefgebied voor marterachtigen vormt.

In 2021 is er ontheffing WNB (zaaknummer 2020-018426) afgegeven ten behoeve van de sloop van het aanwezige schoolgebouw. Als voorwaarde is opgenomen dat in de nieuwbouw 8 kleine platte inbouwkasten geplaatst moeten gaan worden.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen” van 14 november 2018

Op het bouwplan wordt de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen toegepast. De toepassing hiervan is geregeld in de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting.

Het bestemmingsplan 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. Zie ook paragraaf 4.17 duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan. Het terrein wordt groen ingericht. Hemelwater wordt op het terrein opgevangen.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Beeldkwaliteitsplan “Fanfarestraat 51-53”

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor beeldkwaliteit van de architectuur en de terreininrichting vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld.

Participatie en Communicatie

De participatie is in 2021 gestart voorafgaand aan de tender fase. Op 21 juni 2021 is er een informatieavond georganiseerd om omwonenden te informeren over het voornemen tot een nieuwe ontwikkeling aan de Fanfarestraat. Tijdens de informatieavond is gepresenteerd wat de gemeente voor ogen heeft als mogelijke ontwikkeling op die locatie, en het kavelpaspoort is gepresenteerd. Tijdens deze avond zijn door omwonenden aandachtspunten benoemd voor de komende ontwikkeling. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de tenderfase.

Voorafgaand aan de Tender is aan omwonenden gevraagd zich aan te melden om deel uit te maken van de beoordelingscommissie. Uiteindelijk hebben 2 omwonenden en de voorzitters van de wijkraad zitting genomen in de beoordelingscommissie.

Na de bekendmaking van de winnaar van de Tender (Hegeman ontwikkeling) hebben de gemeente Nijmegen en Hegeman ontwikkeling op 21 juni jl. het plan gepresenteerd aan de omgeving en is het verdere proces voor de nieuwe ontwikkeling toegelicht.

Er was sprake van een goede opkomst. Door de aanwezigen werd goed gereageerd en meegedacht over verschillende aspecten van de nieuw te bouwen appartementencomplexen en de inrichting van de buitenruimte.

In de bijlagen bij toelichting van het bestemmingsplan is het volledige participatiedocument te lezen.

Middels een bewonersbrief en een (fysieke) gemeentelijke informatieavond is de directe omgeving geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure. In de bewonersbrief is de link naar het ontwerpbestemmingsplan vermeld en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel (conform andere bestemmingsplannen) genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend aangegeven.

De gemeente Nijmegen en Hegeman ontwikkeling BV hebben tijdens de informatieavond het ontwerpbestemmingsplan en het verder uitgewerkte plan nader toegelicht en is er ruim gelegenheid geboden om met elkaar in gesprek te gaan.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 23 november 2023 heeft het bestemmingsplan Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat 51-53) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridische bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen 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 beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Fanfarestraat 51-53, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Neerbosch-Oost. De herontwikkeling bestaat uit sloop schoolgebouw, nieuwbouw woningen en aanpassing openbare ruimte. De grondexploitatie bevat aan- en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt circa € 2,5 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen én de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop 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 (in het elektronische Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
Beeldkwaliteitsplan “Fanfarestraat Nijmegen”