

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Dornick - Bosweg 160

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	10 juni 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Advies

1. De anterieure overeenkomst met Dornick inzake de realisatie van 12 appartementen aan de Bosweg 160 aan te gaan, zoals vastgelegd in bijgevoegde overeenkomst.
2. De financiële verantwoording plaats te laten plaatsvinden binnen de te openen planexploitatie Bosweg 160, F000021.

Aanleiding

Cevelum Exploitatie B.V. is eigenaar van het perceel gelegen aan de Bosweg 160, kadastraal bekend als gemeen Hatert, sectie I, nummer 989, groot 17.590 m2. Op dit perceel staat een grote monumentale villa op een bosrijk perceel. Achter op het terrein staat een bijgebouw. In opdracht van de eigenaar heeft Flow Architecten voor Bosweg 160 een plan gemaakt dat bestaat uit de realisatie van 10 appartementen in het monumentale pand met daarbij separaat 10 bergingen. Verder wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en ter plaatse een nieuw gebouw gerealiseerd met twee levensloopbestendige woningen met twee bijbehorende bergingen en twee parkeerplaatsen. Tenslotte wordt het bestaande parkeerterrein aangepast tot 13 nieuwe parkeerplaatsen en het terrein heringericht.

Het plan kent een vrij lange voorgeschiedenis. Met initiatiefnemer is in 2019 een anterieure overeenkomst eerste fase gesloten met betrekking tot het onderzoeken van de mogelijkheid om in het pand vijf grote appartementen te realiseren. Dit bleek voor de initiatiefnemer financieel niet haalbaar waarnaar naar een andere invulling is gezocht. Gezien de beperkte omvang van het project en de statuur van het monumentale pand is afgezien van de eis in het betaalbare segment te bouwen en is gezocht naar een invulling die recht doet aan de statuur van het pand. Dit heeft geleid tot een invulling met 10 appartementen waarvan diverse met een oppervlakte van circa 70 m2, diverse van circa 80 m2 en een aantal van rond de 100 m2. Er worden verder nog twee levensloopbestendige woningen gebouwd op de plek waar nu het bijgebouw staat.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Nijmegen op 15 februari 2017. Om het bouwplan te kunnen realiseren heeft de initiatiefnemer de medewerking nodig van de Gemeente om tot wijziging van het planologisch regime te komen. De gemeente heeft zich bereid verklaard een vergunningprocedure (BOPA) te voeren.

Beoogde impact: uitvoering

- 1.1 Het realiseren van 10 appartementen en twee levensloopbestendige woningen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen.

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 verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: we sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1. Sluiten overeenkomst met Ceveleum Exploitatie B.V.

Met het aangaan van deze anterieure overeenkomst ondersteunen we het plan van initiatiefnemer voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling door het toevoegen van 12 appartementen waarvan twee levensloopbestendige.

2.1 Kostenverhaal en aanvullende verplichtingen

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan het wettelijk verplicht verhalen van gemeentelijke (plan)kosten. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt over locatie-eisen en de realisatie van twee levensloopbestendige woningen.

Kanttekeningen

De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning wordt verkregen. In de situatie van ontbinden is exploitant verplicht alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

Gesprek met de stad

Ondanks dat de ontwikkeling in een bosrijke dunbevolkte omgeving ligt, heeft de initiatiefnemer de omgeving geïnformeerd door verzending van circa 60 brieven. Daar zijn zes reacties met vragen op gekomen. Verder is een informatieavond georganiseerd.

Financiën

De financiële verantwoording vindt plaats binnen de te openen planexploitatie Bosweg 160 F000021.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zal de overeenkomst door de concernmanager Stadsontwikkeling worden ondertekend.

Het besluit tot het aangaan van de overeenkomst zal op grond van het Mandaatbesluit door de strategisch adviseur grondzaken binnen twee weken in het Gemeentebblad worden gepubliceerd met de aankondiging dat de zakelijke beschrijving gedurende zes weken ter inzage ligt bij de informatiebalie.

Bijlage(n)

1. Overeenkomst Bosweg 160 met Cevalum Exploitatie B.V. van februari 2025;

-
2. MPG Planexploitatie Bosweg 160.