

Onderwerp

Coördinatie ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand) en ontwerpverkeersbesluit Scheidemakershof

Opsteller	M.F. Jansen en R.P.J. van der Straaten	Collegebesluit	24 januari 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	8 maart 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Onder embargo tot en met 26 januari 2023 om 17.00 uur

Samenvatting

Door de vastgoedeigenaar MWPO is een plan opgesteld om het voormalige V&D gebouw aan de Grote Markt 1-3 te herontwikkelen. Om dit plan te kunnen realiseren, zijn de herziening van het bestemmingsplan en een verkeersbesluit noodzakelijk. In dit voorstel wordt de gemeenteraad voorgesteld om op de procedures van de herziening van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpverkeersbesluit de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Hiermee worden het bestemmingsplan en het verkeersbesluit aan elkaar gekoppeld, waarmee juridisch wordt geborgd dat het bouwplan (op basis van het bestemmingsplan) alleen gerealiseerd kan worden als ook de verkeersveiligheid (door het treffen van het verkeersbesluit) is gegarandeerd.

Voorstel

1. Op grond van artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en kennisgeving van het ontwerpverkeersbesluit Scheidemakershof en het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand).

Aanleiding

Door de vastgoedeigenaar MWPO is een plan opgesteld om het voormalige V&D gebouw aan de Grote Markt 1-3 her te ontwikkelen. Met dit plan wordt beoogd om dit gebouw (met behoud van het monumentale karakter) een nieuwe gezonde economische functie te geven. De bestaande commerciële ruimten op de begane grond en in de kelder blijven behouden. De functies op verdieping worden getransformeerd naar appartementen, horeca en kantoren. Ook wordt bovenop het bestaande gebouw woningbouw gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 181 woningen en 1.510 m² commerciële ruimten. Deze herontwikkeling is deels in strijd met het huidige bestemmingsplan. De functie wonen is niet toegestaan op deze locatie. Tevens passen de beoogde horeca en de beoogde bouwhoogten niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om dit juridisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Naast deze bestemmingsplanherziening, is om het bouwplan verkeersveilig te kunnen realiseren een verkeersbesluit noodzakelijk.

In het voorliggende voorstel wordt u voorgesteld om in te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpverkeersbesluit en deze op basis van deze regeling ter inzage te leggen. Voor het besluit tot toepassen van de coördinatieregeling is de gemeenteraad het bevoegde orgaan. Door de toepassing van de coördinatieregeling worden het bestemmingsplan en het verkeersbesluit aan elkaar gekoppeld. Hiermee wordt juridisch geborgd dat het bouwplan op basis van het bestemmingsplan alleen gerealiseerd kan worden als ook de verkeersveiligheid (door het treffen van het verkeersbesluit) is gegarandeerd.

Beoogde impact

Met de bestemmingsplanherziening wordt de transformatie, de optopping en de functiewijziging van het voormalige V&D gebouw publiekrechtelijk mogelijk gemaakt, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van zowel het gebouw als de omgeving wordt verbeterd. De economische functie van het omliggend gebied wordt versterkt en het woningtekort in de stad wordt met de realisatie van maximaal 181 appartementen teruggebracht.

Argumenten

1.1 Met het voorliggende besluit tot toepassen van de coördinatieregeling worden uitsluitend de bestemmingsplanherziening en het verkeersbesluit als één besluit aangemerkt en gezamenlijk ter inzage gelegd.

Om de coördinatieregeling te kunnen toepassen, dient de gemeenteraad een coördinatiebesluit te nemen. Hierin dienen de besluiten te worden aangewezen waarop de coördinatieregeling van toepassing is. Het voorgestelde coördinatiebesluit heeft *uitsluitend* betrekking op de gelijktijdige voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en het verkeersbesluit. Deze twee besluiten worden (nog steeds) afzonderlijk voorbereid en genomen, maar ze worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van de gecoördineerde besluiten kunnen in één keer zienswijzen worden ingediend. Vervolgens wordt de beantwoording van deze zienswijzen en de gecoördineerde besluiten gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling staat tegen de gecoördineerde besluiten op grond van artikel 8.3 Wro rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De eventuele beroepen tegen de gecoördineerde besluiten worden in één procedure afgehandeld. De Raad van State dient in de beroepsprocedure binnen zes maanden (na indiening van het verweerschrift van de gemeente tegen een eventueel beroep) uitspraak te doen.

Andere besluiten, zoals de benodigde omgevingsvergunning en de Natuurbeschermingswetvergunning worden niet gecoördineerd en doorlopen hun eigen procedure met zienswijzen.

1.2 Met dit coördinatiebesluit wordt juridisch verzekerd dat dit bouwplan alleen gerealiseerd kan worden als de verkeersveiligheid geborgd is.

Door de coördinatieregeling wordt een harde koppeling gelegd tussen het bestemmingsplan en het verkeersbesluit. Doordat gecoördineerde besluiten als één besluit worden aangemerkt, wordt juridisch geborgd dat het bestemmingsplan uitsluitend onherroepelijk wordt als gelijktijdig ook het verkeersbesluit onherroepelijk wordt. Dit is noodzakelijk omdat zonder dit verkeersbesluit het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, omdat de voorgenomen bouwplanontwikkeling dan niet verkeersveilig kan worden gerealiseerd.

1.3 Coördinatie door het college verandert niet de beslissingsbevoegdheid van de onder de coördinatie vallende besluiten.

De bevoegde bestuursorganen blijven het aangewezen bevoegd gezag om de vereiste (ontwerp)besluiten te nemen. Het college heeft uitsluitend een coördinerende taak ten aanzien van de procedure. De gemeenteraad blijft bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college neemt het besluit tot het nemen van het verkeersbesluit. Beide besluiten worden gecoördineerd bekendgemaakt.

1.4 Coördinatie levert tijdwinst op

De reden om voor het bestemmingsplan en het verkeersbesluit een coördinatiebesluit te nemen, heeft ook te maken met de tijdwinst die hiermee gehaald wordt. Deze tijdwinst is vooral te halen in de proceduretijd voor het verkeersbesluit. Tegen een niet gecoördineerd verkeersbesluit staat bezwaar, beroep en hoger beroep open, waardoor de maximale proceduretijd in praktijk tot maximaal circa 2 ½ jaar kan oplopen. Door de coördinatieregeling op het bestemmingsplan en het verkeersbesluit toe te passen, wordt deze beperkt tot maximaal circa 1 ½ jaar.

1.5 Coördinatie levert duidelijkheid op

Coördinatie heeft als voordeel dat voor iedereen duidelijk is dat de te nemen besluiten over één project gaan. Zo publiceren wij de betreffende ontwerpbesluiten in één keer, en kan iedereen deze ontwerpbesluiten tegelijk inzien. Daardoor is het gemakkelijker om de onderlinge samenhang te zien. Eventuele bezwaarmakers hebben als bijkomend voordeel dat ze tegen alle gecoördineerde besluiten slechts één keer zienswijzen hoeven in te dienen en beroep in te stellen in plaats van meerdere keren. Zonder coördinatie zouden zij namelijk tegen alle besluiten afzonderlijk zienswijzen moeten indienen en beroep instellen, op verschillende momenten. Tot slot ontstaat er meer duidelijkheid doordat, in geval van beroep, de rechter in één uitspraak een definitief oordeel geeft over het hele project. Dit in plaats van verschillende uitspraken over verschillende besluiten op verschillende momenten.

1.6 Zonder gecoördineerd verkeersbesluit is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar en de verkeersveiligheid niet verzekerd.

Zonder dit verkeersbesluit is het te realiseren bouwplan niet uitvoerbaar omdat de verkeersveiligheid in het Scheidemakershof niet gegarandeerd kan worden. Hierdoor is er sprake van een noodzakelijke koppeling tussen de bestemmingsplanprocedure en de verkeersbesluitprocedure en moeten beide procedures gecoördineerd worden.

1.7 Omdat het verkeersbesluit gecoördineerd wordt, leggen wij u het ontwerpverkeersbesluit ter kennisname voor.

Het nemen van een verkeersbesluit is de bevoegdheid van het college, omdat dit besluit gecoördineerd wordt met het bestemmingsplan, leggen wij u het ontwerpbesluit ter kennisname voor. Na de ter inzage legging en de verwerking van de ontvangen zienswijzen, worden zowel het verkeersbesluit als het bestemmingsplan aan u al dan niet gewijzigd.

1.8 Het verkeersbesluit is nodig om de verkeersveiligheid in het Scheidemakershof na realisatie van het bouwplan te garanderen.

Het Scheidemakershof wordt gebruikt voor het bevoorraden van de omliggende winkels met vrachtwagens. In de toekomst gebruiken de toekomstige bewoners van de maximaal

181 woningen het Scheidemakershof. De in/uitrit van de gezamenlijke fietsenstalling weegt uit op het Scheidemakershof. Voor een verkeersveilige inrichting van het Scheidemakershof wordt op basis van het verkeersonderzoek van Studio Verbinding de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Het aanwijzen en realiseren van een verkeersvrije zone van 4 meter breed langs de gehele gevel van de woningbouwontwikkeling; Deze zone zal worden gerealiseerd door middel van het gebruik van een afwijkend kleurgebruik in straatmaterialen, het aanbrengen van een hoogteverschil tussen deze zone en de overige delen van het Scheidemakershof.
2. Vier laad- en loszones voor vrachtverkeer in het Scheidemakershof aan te wijzen;
3. Een stopverbod te doen gelden voor de overige (verkeers)ruimte in het Scheidemakershof.

Door middel van een verkeersbesluit kunnen de verkeersvrije zone en de 4 laad- en loszones worden aangewezen en kan het stopverbod worden ingesteld.

1.9 Omdat het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd wordt, leggen wij deze u ter kennisname voor.

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de bevoegdheid van het college, omdat dit gecoördineerd wordt met het verkeersbesluit, leggen wij u het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname voor. Na de ter inzage legging en de verwerking van de ontvangen zienswijzen, worden zowel het verkeersbesluit als het bestemmingsplan aan de raad al dan niet gewijzigd voorgelegd.

1.10 Met deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om maximaal 181 woningen en 1.510 m2 commerciële ruimten in en op het V&D-gebouw te realiseren.

In de huidige situatie was het juridisch niet toegestaan om hier maximaal 181 appartementen te realiseren en 1.510 m2 commerciële ruimten.

1.11 Alle overheidspartners en adviesorganen hebben positief geadviseerd op het concept ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan alle relevante overheidspartners, zoals de Provincie, het Waterschap, de Veiligheidsregio, de nutsbedrijven, etc. voorgelegd. Ook is het bouwplan getoetst door de Commissie Beeldkwaliteit. Alle overheidspartners en adviesorganen hebben positief geadviseerd op het conceptontwerpbestemmingsplan.

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

Op 28 september 2022 heeft de gemeenteraad 'het participatiebeleid voor het ruimtelijk domein' vastgesteld. De planvoorbereiding voor dit project is ruimschoots voordat dit beleid werd aangevangen gestart. Bij dit project wordt en is uitvoerig gecommuniceerd met ondernemers en bewoners. Zo zijn voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan 5 informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarvan één specifiek voor de horecaondernemers van de Grote Markt. Naast deze bijeenkomsten zijn meerdere gesprekken geweest met ondernemers. In paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan wordt uitgebreid verslag gedaan van de gevoerde participatie. Onder het kopje "Vervolg" is de toekomstige participatie beschreven.

1.13 De bestemmingsplanherziening houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Bij de herontwikkeling van de V&D wordt op het gebouw een groene daktuin gerealiseerd met ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen. De tuin en de beplanting ervan worden zo gekozen dat deze aantrekkelijk zijn voor vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren. Voor de nieuwe bewoners functioneert deze tuin als gemeenschappelijke groene verblijfsruimte, waarin men kan recreëren. Daarnaast worden op het dak zonnepanelen aangebracht en vervult het een rol bij de opvang van regenwater. Hiermee wordt de piekbelasting van de riolen in het omliggend gebied verlaagd. Zie ook paragraaf 4.12 Klimaat van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.14 Stikstof is op voorhand geen knelpunt

De stikstofdepositie wordt bepaald op basis van een AERIUS-berekening. De huidige berekening is gebaseerd op versie 2021. Uit deze berekening blijkt dat er op voorhand geen geensignificant 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 lijken op voorhand te kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan). Op 26 januari 2023 wordt de AERIUS-berekening op basis waarvan de stikstofdepositie wordt berekend geactualiseerd. Bij de vaststelling zal de geactualiseerde berekening worden gevoegd. Naar verwachting zullen de resultaten en conclusies voor dit bouwplan hetzelfde blijven.

1.15 De effecten van het wegverkeersgeluid zijn in beeld gebracht.

De woningen liggen niet binnen de zone van een geluidsgezoneerde weg. Het plangebied ligt in een voetgangersgebied. Omliggende wegen hebben grotendeels een maximumsnelheid van 30 km/uur. Uit onderzoek blijkt dat er vanuit wegverkeersgeluid geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

1.16 Het herontwikkelingsplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden van het pand en het gevelaanzicht aan de Grote Markt. Na de vaststelling van het wederopbouwplan voor Nijmegen in 1950, begon de herbouw van de binnenstad in 1955 in het commerciële hart uit het plan: de winkelloop Broerstraat - Burchtstraat en Plein 1944. Het V&D-pand wordt binnenkort aangewezen als gemeentelijk monument en de beeldkwaliteit van het gevelaanzicht aan de Grote Markt wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht. In het herontwikkelingsplan voor de V&D-locatie wordt het bestaande beschermde gevelaanzicht behouden. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op het bestaande V&D-pand en door deze nieuwbouw ten opzichte van de gevel aan de Grote Markt “terug te leggen” blijft het bestaande gevelaanzicht behouden.



Afb. 1. Schetsontwerp ter hoogte van de Grote Markt Afb 2 Gevelaanzicht Grote Marktzijde

1.17 Door de nieuwbouw op het V&D-pand terug te leggen wordt schaduwwerking van de nieuwbouw zoveel mogelijk voorkomen.

Horecaondernemers maken zich zorgen over dat de nieuwbouw ervoor zal gaan zorgen dat de klanten op de terrassen van de horecaondernemers op de Grote Markt in de schaduw komen te liggen. Uit het bezonningsonderzoek dat bij het bestemmingsplan als bijlage is gevoegd, blijkt dit niet het geval.

1.18 Toekomstige bewoners van het V&D-pand worden ervoor koop op gewezen dat dit pand aangewezen is als een autoloos complex.

Met de ontwikkelaar en belegger van het pand is afgesproken dat het V&D-pand 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.

1.19 Door realisatie van een fietsparkeergarage in de kelder van het gebouw wordt het fietsgebruik van de toekomstige bewoners gestimuleerd. In het gebouw wordt een fietsparkeergarage gerealiseerd voor toekomstige bewoners van tenminste 362 fietsparkeerplaatsen.

1.20 Om de geluidsoverlast van het horecapaviljoen en terras te beperken worden de sluitingstijden beperkt tot 23.00 uur.

Op het dak wordt een horecagelegenheid gerealiseerd met een terras. Muziek van de horeca en het stemgeluid van terrasbezoekers zouden kunnen zorgen voor overlast in de omgeving. Om deze hinder zoveel mogelijk te beperken, zijn in afwijking van het APV de sluitingstijden aangepast en opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De sluitingstijden zijn van 09.00 tot 23.00 uur, terwijl op basis van de A.P.V. van 09.00 tot 01.00 uur is toegestaan. Daarnaast is in de daktuin geen versterkte muziek toegestaan

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

Er heeft een Natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat voorafgaand, tijdens en na de sloop van het gebouw maatregelen moeten worden getroffen ter bescherming van vleermuizen. Hiervoor heeft de ontwikkelaar een ontheffing van de Natuurbeschermingswet aangevraagd. Deze procedure loopt separaat van het bestemmingsplan. In deze ontheffing zijn de benodigde maatregelen vastgelegd die de ontwikkelaar moet treffen om te zorgen dat de lokale flora en fauna voldoende beschermd is en blijft.

1.22 Met de realisatie van 181 appartementen wordt het woningbouwtekort in de stad teruggebracht.

In het bouwplan worden 181 appartementen gerealiseerd, waarvan $\frac{2}{3}$ zich in het betaalbare segment en $\frac{1}{3}$ in de vrije sector zich bevindt. Onder het betaalbare segment wordt verstaan sociale huur, middel dure huur en betaalbare koop. Met de realisatie van deze woningen wordt het tekort aan woningaanbod in de stad teruggebracht.

Kanttelingen

1.1 Coördinatie leidt tot minder flexibiliteit.

Zonder coördinatie zou de raad eerst het bestemmingsplan vaststellen. Daarna zou pas voor alle rechthebbenden binnen het totale projectgebied duidelijk zijn wat er ruimtelijk mogelijk is. Op basis daarvan zouden de vereiste vergunningen kunnen worden

aangevraagd. Bij coördinatie ligt dat anders. Gemeente en betrokken partijen bereiden alle besluiten tegelijk voor, zowel de bestemmingsplannen als de vergunningen. Dit betekent dat wij deze besluiten vooraf op elkaar moeten afstemmen. Dit laat minder ruimte voor aanpassing tijdens het besluitvormingsproces. Dit betekent dat de betrokken partijen al aan het begin van het besluitvormingsproces hun bijdrage moeten leveren: ze moeten onderzoeken laten doen en vergunningen aanvragen. Dit kost geld. Toch hebben de partijen op dat moment nog geen zekerheid over de uitkomst van de besluitvorming. Als uw raad het bestemmingsplan niet of anders vaststelt, of als de rechter het bestemmingsplan vernietigt, moeten betrokken partijen hun plannen aanpassen. De hele procedure start dan opnieuw. Dit kost ook weer tijd en geld.

1.2 Bij coördinatie hebben belanghebbenden slechts één moment om zienswijzen in te dienen en één moment om hoger beroep aan te tekenen.

Door het bundelen van verschillende besluiten bij coördinatie is helder welke besluiten genomen worden en hoe deze samenhangen. Tegen over deze transparantie en duidelijkheid voor een belanghebbende geldt dat voordat de benodigde besluiten worden genomen er maar één moment is om te reageren door zienswijzen en er maar slechts één moment is om hoger beroep aan te tekenen.

Financiën

De gemeentelijke kosten ten gevolge van deze ontwikkeling worden door middel van een anterieure overeenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uit zowel de herziening van het bestemmingsplan als het verkeersbesluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De financieel-economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregelen. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor initiatieven planschade (bestemmingsplan) of nadeelcompensatie (verkeersbesluit) betaalt. Om die reden is in de gesloten anterieure 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 en nadeelcompensatie volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat zowel de bestemmingsplanherziening als het verkeersbesluit financieel-economisch uitvoerbaar zijn.

Vervolg

Nadat de raad heeft besloten tot het toepassen van de coördinatieregeling zullen het ontwerpbestemmingsplan én het ontwerpverkeersbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Tijdens deze periode wordt op een inloopbijeenkomst georganiseerd. Vaststelling van zowel het bestemmingsplan als het verkeersbesluit is het tweede kwartaal 2023 voorzien.

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken plaatsvinden en op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt op overheid.nl. Naast deze formeel juridische inspraakmogelijkheden zullen de ontwikkelende partij en de gemeente de gesprekken met de (horeca)ondernemers, bewoners en andere

belanghebbenden voortzetten over de realisatie van het project. Doel van deze gesprekken is om gezamenlijk te zorgen dat de realisatie van het project zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor de omgeving.

Dit voorstel is onder embargo op grond van artikel 5.1. lid 4 van de Wet open overheid tot donderdag 26 januari 2023 zodat de betrokken belanghebbenden van de ontwerpbesluiten op de hoogte kunnen worden gebracht.

Bijlage(n)

1. Ontwerpverkeersbesluit Scheidemakershof bestaande uit:

- 1a. Verkeersbesluit
- 1b. Verkeersonderzoek

2. Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand) bestaande uit:

- 2a. Verbeelding
- 2b. Regels en toelichting
- 2c. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)

3. Stedenbouwkundige impressie voorlopig ontwerp