

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)

Toezeggingen

1. Wethouder informeert de Raad voor de besluitronde van 8 juni over de wijze waarop het lichtonderzoek is verricht.

Antwoord: Voor de wijziging van het bestemmingsplan is onderzocht of er een risico is op lichthinder van de lichtmasten van de Hunnerberg voor de nieuwe ontwikkeling. Bij dit onderzoek is rekening gehouden met de verschillende seizoenen. Het lichthinderonderzoek wijst uit dat er een risico is op lichthinder, zowel in de zomer als in de winter. Dit betekent dat het risico op lichthinder aanwezig is voor de nieuwe ontwikkeling met blad aan de bomen en zal niet minder zijn zonder blad aan de bomen en zonder bomen. Het risico op lichthinder kan worden ondervangen door het nemen van maatregelen. U kunt hierbij denken aan het anders afstellen van de verlichting, het plaatsen van kappen op de lichtmasten, het aanbrengen van een groene erfafscheiding. De directeur van De Hunnerberg en de eigenaar van het vastgoed (Rijksvastgoedbedrijf) zijn op de hoogte van het onderzoek en de risico's op lichthinder. Zij onderzoeken de mogelijkheden tot het nemen van maatregelen. Dit proces loopt. Op 20 oktober 2021 is RJJ De Hunnerberg bezocht voor een milieucontrole door de ODRN, namens de gemeente Nijmegen. Bij dit bezoek is o.a. het volgende geconstateerd:

- **Energiezuinige buitenverlichting toepassen**

Overtreding van artikel 2.15 lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer en artikel 2.16 van de Activiteitenregeling milieubeheer - bijlage 10, maatregel GE5 van de lijst met erkende maatregelen voor de bedrijfstak Gezondheids- en welzijnszorginstellingen). Het geïnstalleerd vermogen van de buitenverlichting is te hoog.

Te treffen maatregel: *De Hunnerberg dient de overtreding ongedaan te maken door het geïnstalleerd vermogen van de buitenverlichting te beperken. Bijvoorbeeld door het toepassen van LED-verlichting.*

In navolging op het bezoek ter plaatse heeft de ODRN een brief gestuurd op 2 november 2021 naar De Hunnerberg met de oproep bovenstaande overtreding te beëindigen.

2. Wethouder zegt toe dat de herplantplicht voor alle gekapte bomen goed wordt vastgelegd in afspraken.

Tussen deze ontwikkeling en het huis van de Hunnerberg komen hoge bomen.

Antwoord: deze afspraken zullen nader worden ingevuld in de nog te sluiten koopovereenkomst in navolging op de gesloten reserveringsovereenkomst.

3. Er worden afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over fossielvrij bouwen.

Antwoord: deze afspraken zullen nader worden ingevuld in de nog te sluiten koopovereenkomst in navolging op de gesloten reserveringsovereenkomst.

Raadsragen

Stijn van Uffelen, SP

1. Wat is de relevante wet- en regelgeving en jurisprudentie over het verplicht stellen van sociale huur precies?

Antwoord: De Wet Ruimtelijke Ordening¹ biedt de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap². Met een verwijzing naar de doelgroepenverordening wordt geregeld welke doelgroepen in aanmerking komen voor deze woningen en voor welke periode (instandhoudingstermijn) de woningen beschikbaar moeten blijven voor deze doelgroepen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De grondslag van de instandhoudingstermijnen en het vastleggen hiervan in een doelgroepenverordening zijn vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)³.

¹ Wet ruimtelijke ordening, art 3.1: met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.

² Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.2 onder 1: Ten behoeve van de uitvoerbaarheid kan een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

³ Bro artikel 1.1.1, onder d, e en j

Kanttekening: Indien in het bestemmingsplan een percentage is opgenomen met betrekking tot ten minste een van de drie woningbouwcategorieën, is het vrijwel onvermijdelijk om hierover regels te stellen in een exploitatieplan, omdat anders het gevaar dreigt van een willekeurige realisatie, zowel qua situering als qua aanvrager. Een percentageregeling gerelateerd aan het totale plangebied leidt immers tot het beginsel: wie het eerst komt, het eerst maalt. Alleen als het bestemmingsplan voorziet in de bestemming van één gebouw of een percentage van 100%, is een aanvullende regeling in het exploitatieplan niet nodig.

2. Gaat het in casu om een 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in art. 3.1.6 sub 2 van het Bro?

Antwoord: Ja. De term/definitie 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in art 3.1.6 sub 2 van het Bro is opgenomen in het instrument 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' waarbij de behoefte van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond moet worden, zie artikel 3.1.2 uit de toelichting bij dit bestemmingsplan:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP13012-ON01/t_NL.IMRO.0268.BP13012-ON01.html#_3.1_Relevantrijsbeleid. Uit jurisprudentie blijkt dat bijv. een bestemmingsplan dat de bouw van 10 woningen mogelijk maakt niet gezien wordt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar dat daar pas sprake van is indien een bestemmingsplan 11 of meer woningen mogelijk maakt.

3. Wat wordt er bedoeld met 'ten behoeve van de uitvoerbaarheid' in art. 3.1.2 van het Bro?

Antwoord: In paragraaf 3.1 is aangegeven dat het wenselijk is dat de gemeente in een bestemmingsplan of projectbesluit eisen kan stellen met betrekking tot de woningbouwcategorieën. Het begrip «uitvoerbaarheid» geeft hier aan op welke wijze het bestemmingsplan dient te worden uitgevoerd.

4. Wat zijn juridisch houdbare redenen om sociale huur verplicht te stellen?

Antwoord: Hierbij kan gedacht worden aan uitvoering van gemeentelijk beleid ten aanzien van bijvoorbeeld behouden/versterken van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en het bevorderen van gemengde wijken met een goede mix van woningtypen en woonvormen. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient dit onderbouwd te worden.

5. Zijn er in Nijmegen bestemmingsplannen waar sociale huur in is opgenomen?

Antwoord: Nee, die zijn er niet.

6. Over de doelgroepenverordening kan ik zelf niets terugvinden. Alleen bij sociale koop. Is er in Nijmegen een doelgroepenverordening?

Antwoord: Nee, deze is er nu nog niet.

7. Op basis van waarvan staat vast dat een doelgroepenverordening nodig is?

Antwoord: zie het antwoord onder 1.

8. Zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen in de reserveringsovereenkomst?

Antwoord: Ja, maar niet ten behoeve van de gemeente Nijmegen. Enkel de ontwikkelaar kan de reserveringsovereenkomst ontbinden.

9. Kan deze overeenkomst nog worden afgebroken?

Antwoord: De reserveringsovereenkomst kan niet door de gemeente worden "afgebroken". Deze is rechtsgeldig ondertekend door beide partijen. Als de gemeente niet aan haar contractuele verplichtingen voldoet, dan kan de ontwikkelaar overgaan tot het vorderen van nakoming van hetgeen is overeengekomen. .

10. Is bekend hoeveel winst de ontwikkelaar verwacht?

Antwoord: Nee, dit is niet bekend.

11. Als de gemeente de exacte cijfers niet heeft, heeft de gemeente dan wel een eigen prognose?

Antwoord: De gemeente is een verkoopprijs van circa 8 miljoen overeengekomen met de ontwikkelaar. Voorafgaande aan het sluiten van de reserveringsovereenkomst met de ontwikkelaar is de tender voor deze ontwikkeling mislukt. In de tender bleek dat geen ontwikkelaar het risico durfde te nemen met de gestelde kaders door de gemeente Nijmegen voor deze ontwikkeling. De planexploitatie onderwijshuisvesting, door de raad vastgesteld en herzien in 2013, waarin schoollocaties worden aangekocht en herontwikkeld, sluit negatief en biedt geen ruimte voor sturing op sociale woningbouw of verkoopprijs omdat dit drukt op de mogelijke opbrengst van de verkoop en daarmee op de mogelijkheden voor doordecentralisatie.

12. Om welke ontwikkelaar gaat het?

Antwoord: Van Wijnen.

Eric Bender, Stadspartij

1. De parkeergarage die op deze plaats gerealiseerd wordt zal ook gebruikt worden voor opslag van herbruikbare stromen afval, mijn vraag is hoeveel parkeerplaatsen verdwijnen er hier door en hoeveel parkeerplaatsen blijven er over?

Antwoord: De voorziene afvalberging neemt circa vier parkeerplaatsen in beslag. Echter, in het initiële bouwplan was de afvalberging al voorzien in de parkeergarage. In de parkeergarage worden 61 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er buiten de parkeergarage voor bezoekers en inwoners beschikbaar?

Antwoord: Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Nijmegen. Vanwege de inzet van deelmobiliteit kan de ontwikkelaar een reductie krijgen op de gestelde norm tot maximaal 20% (norm = 102 minus reductie deelmobiliteit max. 20%). In de parkeergarage worden 61 parkeerplaatsen gerealiseerd en buiten de parkeergarage circa 29. De ontwikkelaar houdt rekening met het realiseren van 41 parkeerplekken in het inrichtingsplan maar realiseert in eerste instantie 29 plekken buiten. Indien nodig kunnen deze met 12 parkeerplekken worden uitgebreid in een later stadium. .

3. Hoe zit het precies met de in en uit ritten op de Berg en Dalseweg en op de Ubbergseveldweg? is dit op de Berg en Dalseweg dat je er in kunt rijden maar ook weer uit kunt rijden en idd Ubbergseveldweg.

Antwoord: Op de Berg en Dalsweg komt één in- en uitrit voor de parkeergarage onder het appartementencomplex zoals rood omlijnd weergegeven op onderstaande afbeelding 1 waar de woorden "in- en uitrit" bij staan.

Afbeelding 1 – ontsluiting Berg en Dalseweg parkeergarage



Daarnaast komt er op de Berg en Dalseweg uitsluitend een inrit bij het zogenaamde 'Karrepad' zoals op onderstaande afbeelding 2 weergegeven rood omlijnde strook grond die vanaf de Berg en Dalseweg tot aan de Ubbergseveldweg loopt en waar het woordje "inrit" bij staat. Op de Ubbergseveldweg komt één in- en uitrit bij het zogenaamde 'karrepad', waarbij ongeveer halverwege een knip wordt gemaakt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding 2 ter plaatse van de blauwe cirkel en het verkeer niet verder richting de Berg en Dalseweg kan rijden. De ontsluiting bij de Ubbergseveldweg is op onderstaande afbeelding aangeduid met de woorden "in- en uitrit".

Afbeelding 2 – ontsluiting Ubbergseveldweg



4. Wordt er bij de parkeergarage ook Sprinkler installaties geplaatst voor als er eventueel elektrische auto's in de brand vliegen , op dit gebied lijkt mij dat er strengere brandveiligheidseisen gehanteerd worden en wat zijn die precies waar aan voldoen moet worden.

Antwoord: Ja, deze worden geplaatst. Echter, het Bouwbesluit stelt het plaatsen van Sprinkler installaties niet als eis. In nauwe afstemming met de Veiligheidsregio Gelderland Zuid is besloten deze toch te plaatsen.

Een nieuw te bouwen gebouw zal moeten voldoen aan de brandveiligheidseisen zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Brandveiligheidsaspecten van een gebouw worden beoordeeld in de procedure van de omgevingsvergunning en niet in het bestemmingsplan. Er is met initiatiefnemer en VRGZ in het voortraject al uitvoerig gesproken over de uitvoering van de ondergrondse parkeergarage i.r.t de brandveiligheid van het gebouw. Bij de bouwvergunningaanvraag zal uitdrukkelijk stilgestaan worden bij de ondergrondse parkeergarage en de brandpreventieve voorzieningen t.b.v. de parkeergarage en het parkeren van elektrische voertuigen.