

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Berg en Dalseweg 79-81 Fase 2 (Canisius College)

Opsteller	Mijndert Rebel	Behandeldatum	14 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Een anterieure overeenkomst met Nijmegen Canisiushof B.V. aan te gaan voor de uitbreiding van 15 appartementen (fase 2) van het voormalige Canisius College aan de Berg en Dalseweg 79-81.
2. De financiële verantwoording plaats te laten vinden binnen de planexploitatie G153 Berg en Dalseweg 79-81 (Canisius College).

Aanleiding

Aan de Berg en Dalseweg 79-81 in Nijmegen staat het rijksmonument Canisius College. Het Canisius College neemt een bijzondere positie in, zowel binnen de emancipatie van het katholieke geloof in Nederland als in het Nijmeegse straatbeeld. In de jaren tachtig zijn achterliggende aanbouwen gesloopt en zijn de sportvelden die bij het opleidingsinstituut hoorden bebouwd met grondgebonden woningen en urban villa's. In 2019 is het monumentale hoofdgebouw verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een waardestellend onderzoek uitgevoerd en mede op basis daarvan is op 17 oktober 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd om het bestaande pand te verbouwen en er 107 wooneenheden en 1.645 m² commerciële ruimte in te huisvesten. Deze verbouwing past binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het project te vervolmaken, is het gewenst de abrupte beëindiging aan de achterzijde van het gebouw, die is ontstaan bij de sloop van de achterliggende vleugels in de jaren tachtig, te herstellen. Het plan is opgevat om op twee plekken dit herstel te combineren met een beperkte uitbreiding. Deze beperkte uitbreidingen (Fase 2) passen niet in het vigerende bestemmingsplan en kan alleen via een uitgebreide ruimtelijke afwijkingsprocedure (projectafwijkingsbesluit) vergund worden. Het betreft de bouw van 15 wooneenheden en hiervoor is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking. Teneinde kostenverhaal te verzekeren dient er een anterieure overeenkomst te worden gesloten. Aanvullend op het kostenverhaal is overeengekomen dat er van de 15 appartementen 8 middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Het gehele object blijft in eigendom bij initiatiefnemer en wordt verhuurd.

Beoogde impact

Met faciliteren van de beoogde herontwikkeling en het sluiten van een anterieure overeenkomst worden verschillende (beleids)doelen gerealiseerd:

- Ten aanzien van Cultuur en cultureel erfgoed wordt bijgedragen aan het doel van bescherming en instandhouding van het erfgoed.
- Wat betreft Wonen en stedelijke ontwikkeling wordt bijgedragen aan het doel om de ruimtelijke kwaliteit van onze stad te verbeteren door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen rekening houdend met de uitvoeringsagenda Wonen.

Argumenten

1.1. Er worden in het gebied 8 middeldure en 7 vrije sector huurwoningen gerealiseerd.

Er wordt tegemoet gekomen aan de opgave van voldoende betaalbare zelfstandige wooneenheden in Nijmegen. En dat wordt ook geborgd met een boete- en kettingbeding en een instandhoudingstermijn van 15 jaar.

1.2. Afdekken plankosten, mogelijke kosten planschade en overige kosten/inkomstenderving.

Door het aangaan van een anterieure overeenkomsten worden de te maken plankosten, planschadekosten en overige kosten die uit de bestemmingsplanwijziging volgen verhaald op de exploitant.

Kantttekeningen

De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning wordt verkregen. In geval van ontbinden is Canisiushof B.V. verplicht, onder aftrek van de reeds aan de gemeente betaalde kosten, alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt. Ook is er een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen inzake de instemming van het college.

Financiën

De financiële verantwoording vindt plaats binnen de planexploitatie G153 Berg en Dalseweg 79-81 (Canisius College).

Vervolg

Na besluitvorming vindt conform artikel 6.24 lid 3 van de Wro publicatie plaats op de gemeentelijke website, terwijl op grond van artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken bij de Informatiebalie ter inzage zal worden gelegd.

Tevens wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het besluit. Indien wordt besloten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst zal binnen een maand de volledige financiële bijdrage door initiatiefnemer worden betaald.

Het voorstel aan de raad om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven wordt voorgelegd nadat de ontwerp omgevingsvergunning en het projectafwijakingsbesluit voor 6 weken ter visie heeft gelegen.

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst exclusief bijlagen
2. VGP-blad planexploitatie