

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Collegebesluit	6 juni 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	12 juli 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 181 woningen en 1.510 m² aan 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. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig venD pand) heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Voorstel

1. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, vast te stellen, waarmee de twee ontvangen zienswijzen beantwoordt worden.
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand) overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP5015-VG01 met bijbehorende bestanden, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

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 leegstaande 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 aan 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.

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand) heeft in de periode van donderdag 16 maart 2023 tot en met woensdag 26 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Door de gecoördineerde behandeling hebben de ontwerp-verkeersbesluit en het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage gelegen.

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.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom bij:

Programma	Wonen en stedelijke ontwikkeling
Ambitie	We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Doel	We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
Activiteiten	We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).
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.
Activiteiten	We voeren gebiedsvisies, ambitiedocumenten, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen uit, of geven opdracht hiertoe.
	We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.
Doel	We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Activiteiten	We leggen onze ambities en doelen vast in gebiedsvisies, ambitiedocumenten en stedenbouwkundige plannen, gericht op realisatie van ambities in projecten

Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. Tegen het ontwerp-verkeersbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het verkeersbesluit is daarom ongewijzigd vastgesteld door het college.

De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat en voorzien van een reactie. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot

aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast worden nog enkele ambtelijke aanpassingen voorgesteld van ondergeschikte aard ter verbetering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarmee gereed en wordt door het college aan uw raad gewijzigd ter vaststelling voorgelegd.

Argumenten

1.1 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn in de 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben geleid tot een second opinion op het bezonningsonderzoek. Deze second opinion is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Zoals uit de second opinion blijkt hanteren beide uitgevoerde onderzoeken een door TNO ontwikkelde norm voor schaduwwerking. De eerder uitgevoerde bezonningsstudie was gebaseerd op de bestaande situatie, de massastudie, en de verbeelding. In de second opinion wordt vast gesteld dat hierin de verbeelding niet volledig en juist was verwerkt en ook een toelichting op het uitgevoerde onderzoek ontbreekt. Op basis van de second opinion is deze studie aangepast en de gewijzigde studie samen met de second opinion toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De second opinion bevestigt de conclusie van de eerdere studie, namelijk het bestemmingsplan zorgt niet voor een onevenredig nadelig effect op de omgeving.

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

In het bouwplan worden maximaal 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.

2.2 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.

2.3 Stikstof is 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 significant 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).

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

De locatie is niet geschikt voor deze soorten en er zijn ook geen geschikte rust- of voorplantingsplaatsen aangetroffen.

2.5 De bestemmingsplanherziening heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen worden ook bereikbaar voor mensen met een beperking.

2.6 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 naar verwachting binnenkort aangewezen als gemeentelijk monument en de beeldkwaliteit van het gevelaanzicht aan de Grote Markt zal naar verwachting aangewezen worden 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

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

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

2.8 Toekomstige bewoners van het V&D-pand worden voor de aankoop erop gewezen dat dit pand aangewezen is als een autoloos complex.

Met de vastgoedeigenaar 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.

2.9 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 (o.b.v. 181 appartementen).

2.10 Om de geluidsoverlast van het horecapaviljoen en terras te beperken worden de openingsstijden 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 openingstijden 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 op het horecaterras geen versterkte muziek toegestaan.

2.11 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 beschermt is en blijft.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De locatie is particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatie bijdrage conform de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn twee zienswijze ingediend

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerp bestemmingsplan. Tegen het ontwerp-verkeersbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot een second opinion op het bezonningsonderzoek. Deze second opinion is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Zoals uit de second opinion blijkt hanteren beide uitgevoerde onderzoeken een door TNO ontwikkelde norm voor schaduwwerking. De eerder uitgevoerde bezonningsstudie was gebaseerd op de bestaande situatie, de massastudie, en de verbeelding. In de second opinion wordt vast gesteld dat hierin de verbeelding niet volledig en juist was verwerkt en ook een toelichting op het uitgevoerde onderzoek ontbreekt. Op basis van de second opinion is deze studie aangepast en de gewijzigde studie samen met de second opinion toegevoegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De second opinion bevestigt de conclusie van de eerdere studie, namelijk het bestemmingsplan zorgt niet voor een onevenredig nadelig effect op de omgeving.

1.2 In de “nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen” zijn de ambtshalve wijzigingen toegelicht

Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot enkele ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen betreffen een actueel stikstofonderzoek en twee aanpassingen op de verbeelding (horecapaviljoen en begrenzing).

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

Op 8 maart 2023 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling zoals neergelegd in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat het bestemmingsplan en het verkeersbesluit tegelijkertijd, na vaststelling van het bestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met vaststellingsbesluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen

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

- Regels
- Toelichting
- Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)

**1b. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD
pand)**

2. Stedenbouwkundige impressie voorlopig ontwerp