

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat)

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	22 juni 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Advies

1. Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat) vrij te geven voor ter visie legging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7006-ON01 met bijbehorende bestanden;
2. Geen m.e.r.-procedure voor het bestemmingsplan te doorlopen.

Aanleiding

De aanleiding van de herziening vormt de wens om op het perceel Molukkenstraat 1, gelegen in de Indische buurt, (circa) 24 sociale huurappartementen en 3 vrije sectorwoningen mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van sociale huurappartementen en vrije sectorwoningen.

Argumenten

Met het plan wordt beoogd om op het perceel Molukkenstraat 1, gelegen in de Indische buurt, (circa) 24 sociale huurappartementen en 3 vrije sectorwoningen te realiseren.

Op het perceel Molukkenstraat 1 bevindt zich een schoolgebouw, een gymzaal en een speelplaats aan de achterzijde van de school. In de nieuwe situatie is de bestaande gymzaal inmiddels gesloopt. Het schoolgebouw blijft behouden en wordt verbouwd tot appartementen. Achter het schoolgebouw, georiënteerd op de Archipelstraat, wordt een tweede blok met appartementen toegevoegd. In het binnengebied van de appartementen wordt een gemeenschappelijke tuin met parkeren ten behoeve van de appartementen met bezoekers gesitueerd. Het parkeerterrein is bereikbaar via de Archipelstraat. De bergingen van de appartementen bevinden zich ten noorden van het parkeerterrein en achter/naast het oorspronkelijke schoolgebouw. In totaal gaat het om circa 24 sociale huurappartementen te ontwikkelen en te realiseren door een woningcorporatie (grondverkoop).

Aan de noordzijde van het oorspronkelijke schoolgebouw, ter plaatse van de voormalige gymzaal, worden 3 woningen geprojecteerd. Het gaat om een vrijstaande woning op de hoek, die georiënteerd is op het plantsoen en een tweekapper aan de Palembangstraat. Deze woningen passen qua maat en schaal bij de woningen in de directe omgeving. De 3 vrije sector grondgebonden woningen worden afzonderlijk ontwikkeld/op de markt gebracht (grondverkoop).

Voor de toekomstige appartementen en woningen bevindt zich de voortuin. Het groen in de voortuinen is van belang om goed aan te sluiten op de woonomgeving. Het naastgelegen perceel aan de Palembangstraat (in eigendom van de gemeente) heeft de bestemming Recreatie. Het perceel is enige jaren geleden heringericht als speelveld. Het westelijke deel van het perceel heeft bij deze herinrichting de bestaande bosssages behouden. Om te zorgen dat deze strook de groene invulling blijvend houdt, is de bestemming Recreatie voor dit gedeelte van het perceel gewijzigd in de bestemming Groen.

Geen m.e.r.-procedure benodigd

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER (milieueffectrapportage) niet aan de orde is.

Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

Geen vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er spelen geen rijks-, provinciale dan wel waterschapbelangen.

Participatie en Communicatie

In het voortraject hebben een aantal (digitale) informatieavonden plaatsgevonden. De plannen sluiten aan bij de wens van de buurt om de huidige school te behouden.

Middels een bewonersbrief wordt de buurt geïnformeerd. Dit zal een uitgebreide informatieve brief zijn, waarin Woonwaarts in een bijlage de plannen verder toelicht. De link naar het ontwerpbestemmingsplan, de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel (conform andere bestemmingsplannen) en tevens de wijze waarop eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend, worden in de brief aangegeven. Mochten er vragen zijn naar aanleiding van de brief of een nadere toelichting gewenst zijn dan kan men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

Kanttekeningen

Op 9 juni 2021 is de vooraankondiging van de herziening op de gemeentelijke website geplaatst. Na het besluit tot vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de ter inzage legging zienswijzen worden ingediend. Op deze eventuele zienswijzen zal inhoudelijk gereageerd worden alvorens het college het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad zal sturen.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Molukkenstraat 1, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Bottendaal Galgenveld.

De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt circa €2 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor appartementen/ woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

De termijn van ter visie legging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan 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

Bijlage

- Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat)
- Bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan