



Nijmegen

Raadsbesluit
Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen
Dukenburg 14 (winkelcentrum Meijhorst)

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon (024) 329 90 30
Telefax (024) 323 59 92
E-mail griffie@nijmegen.nl

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen,
bijeën in zijn vergadering van 26 juni 2019;

Besluit

1. De beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4014-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

S.J. Ruta



Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14
(Winkelcentrum Meijhorst)

Opsteller	M.J. Doove	Datum voorstel	16 april 2019
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Registratienummer	

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om het bestaande winkelcentrum in Meijhorst te herontwikkelen. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg worden aangepast.

Met ingang van 6 december 2018 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze zijn juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP4014-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om het bestaande winkelcentrum in Meijhorst te herontwikkelen. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het herontwikkelen van het bestaande winkelcentrum in Meijhorst.

Argumenten

Met de herontwikkeling wordt beoogd om twee supermarkten in het voorzieningen-centrum van de Meijhorst toe te voegen. Een gedeelte van het huidige winkelcentrum wordt gesloopt. Het te behouden deel van het oude winkelcentrum wordt gerenoveerd (inclusief gevels). De losse gebouwtjes bij de kerk blijven in hun huidige staat behouden. Voorts wordt de gehele openbare ruimte heringericht. Daarbij wordt rekening gehouden met de benodigde parkeerplaatsen voor de aanwezige functies en een zo goed mogelijke routing voor voetgangers (en mindervalide) binnen het gebied.

De wens tot vernieuwing van het winkelcentrum bestaat al vele jaren maar is door de crisis niet eerder tot stand gekomen. Nu ligt er een haalbaar plan om tot vernieuwing van het winkelcentrum zelf te komen. Deze ontwikkeling past binnen het op 21 november 2018 genomen raadsbesluit over de winkelstructuur, waarbij de raad heeft ingestemd met een herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst met twee supermarkten.

Het nieuwe bestemmingsplan

Om het plan uit te kunnen voeren is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan bestemt een groot deel van het bestaande winkelcentrum weg. In plaats daarvan komen er bouw mogelijkheden bij om de twee supermarkten te kunnen realiseren. Tevens wordt de verkeersbestemming uitgebreid om de toename van parkeren toe te kunnen voegen. De overige bebouwing blijft ongemoeid.

Participatie en Communicatie

Al meerdere jaren is de wens om het huidige winkelcentrum te herontwikkelen. Al deze jaren is contact geweest met vertegenwoordigers van de ondernemers en over de voortgang. Door de gemeente is in samenwerking met de Ten Brinke Groep (ontwikkelaar van het nieuwe vastgoed) op 25 juni 2018 een informatieavond gehouden over de stedenbouwkundige opzet en het concept inrichtingsplan. Met de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt waar mogelijk rekening gehouden met de reacties die op deze avond zijn opgehaald. Deze hadden met name betrekking op de inrichting van de openbare ruimte. Ondanks de opmerkingen over het plan, kan de herontwikkeling van het winkelcentrum op draagvlak rekenen. De bewoners geven in zijn algemeenheid aan dat het hoogtijd is dat het huidige winkelcentrum Meijhorst wordt herontwikkeld.

Door de gemeente is op 10 december 2018 een informatieavond over het ontwerp-bestemmingsplan voor omwonenden georganiseerd.

Met ingang van 6 december 2018 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 14 (Winkelcentrum Meijhorst) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is:

- AIM Advocaten B.V. , Sarphatistraat 370 (1018 GW) te Amsterdam, namens:
 - de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Dukenburg U.A. (CVVE), gevestigd te Nijmegen aan het Zwanenveld 6626 (6538 RZ);
 - Breedvast BHM B.V. (Breedvast), gevestigd te Laren aan de Naarderstraat 50 (1251 BD) Laren;
 - DELA Vastgoed B.V. (DELA), gevestigd te Eindhoven aan de Mahatma Gandhilaan 12 (5653 ML).

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopie die ter inzage ligt. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:

- Begrip 1.34 detailhandel is aangepast. De zin: 'Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven' is eruit gehaald

Raadsvoorstel

- Onder 3.3 Specifieke gebruiksregels lid c: 'een supermarkt is niet toegestaan', toegevoegd
- Onder artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving is lid a vervangen door de volgende tekst: 'ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is uitsluitend 1 supermarkt toegestaan, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van beide supermarkten gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 3400 m²'
- Artikel 4.1 lid b en 4.3 Specifieke gebruiksregels zijn verwijderd

De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

Financiën

De herontwikkeling en realisatie van de winkels vindt voor eigen rekening en risico van een ontwikkelaar plaats. Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Dukenburg, deelplan Meijhorst WC, welke op 27 mei 2009 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Deze grondexploitatie bevat onder meer kosten voor sloop, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door inzet van beschikbare budgetten en verkoop van gemeentegrond aan de ontwikkelaar. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt 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. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

- Bijlage(n):** Zienswijzennota (incl. bijlage)
Ter inzage: Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
kopie originele zienswijze (incl. bijlagen)

