



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost – 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat (100/2017)

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,
bijeen in zijn vergadering van 15 november 2017;

Gelezen het voorstel van
het college van Burgemeester en Wethouders van 10 oktober 2017

Besluit,

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13007-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,

Y.A. van Delft

Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat)

Programma
Grondbeleid

BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om de bestaande huurwoningen in de buurt van Broersveld te vervangen en te vernieuwen. Daarnaast worden enkele kleine duplexwoningen samengevoegd. Het betreft de woonblokken aan de oostzijde van de Ahornstraat en aan de Lijsterbesstraat (tussen de Ahornstraat en het Zilverdenplantsoen).

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
PK30, Marco Doove, 9704

Datum ambtelijk voorstel
28 september 2017

Registratienummer
17.0008001

Met ingang van 29 juni 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13007-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Steller
Marco Doove

M/ 2-10-2017

or

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 10 OKT. 2017 nummer:

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

3.11

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

31/10/17
4/10/2017



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

Fatale termijn: besluitvorming vóór:

Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat)

Programma

Grondbeleid

Portefeuillehouder

B. Velthuis

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

10 oktober 2017

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om de bestaande huurwoningen in de buurt van Broersveld te vervangen en te vernieuwen. Daarnaast worden enkele kleine duplexwoningen samengevoegd. Het betreft de woonblokken aan de oostzijde van de Ahornstraat en aan de Lijsterbesstraat (tussen de Ahornstraat en het Zilverdenplantsoen).

Met ingang van 29 juni 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13007-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens van Standvast Wonen om de bestaande huurwoningen in de buurt van Broersveld te vervangen en te vernieuwen. Hierdoor ontstaat een mix aan kwalitatief goede, duurzame, toekomstvaste en betaalbare woningen. Daarnaast worden enkele kleine duplexwoningen samengevoegd. Het betreft de woonblokken aan de oostzijde van de Ahornstraat en aan de Lijsterbesstraat (tussen de Ahornstraat en het Zilverdenplantsoen). De planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost.

Afgelopen jaren heeft veel discussie tussen Standvast Wonen en bewoners van Hengstdal plaatsgevonden over sloop/nieuwbouw dan wel renovatie. Ook in de raad is gesproken over sloop/nieuwbouw dan wel renovatie aan de hand van de motie "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!". Het college heeft de raad hierover geantwoord middels een brief. Deze brief is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Standvast Wonen heeft gekozen voor (deels) sloop en nieuwbouw. Het grootste deel van de bewoners heeft hier mee ingestemd. Dit plan van Standvast is uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn hier van toepassing. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Relatie met programma

Het plan past binnen programma Grondbeleid.

2 Doelstelling

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader te scheppen voor het plan. Aan uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) vast te stellen.

3 Argumenten

De herontwikkeling van het gebied sluit nauwkeurig aan bij de stedenbouwkundige principes van de buurt. Vier van de tien bouwblokken blijven behouden. Twee blokken aan de Lijsterbesstraat worden gerenoveerd. Ook aan de Ahornstraat blijven twee blokken behouden waarbij de bestaande duplexwoningen worden samengevoegd tot eengezinswoningen. De overige, nieuwe woningen worden zorgvuldig in het stedenbouwkundig patroon gevoegd.

De nieuwbouw komt zoveel als mogelijk op de huidige positie van de bouwblokken. Bij de positionering van deze bouwblokken zijn de bestaande rooilijnen zoveel als mogelijk aangehouden. Alleen de noordelijke nieuwbouw in de Lijsterbesstraat schuift naar achteren

om voldoende ruimte te geven voor een nieuw straatprofiel met een rijbaan in één richting met aan weerszijden parkeerstroken met bomen.

Daarnaast wordt ingespeeld op de bestaande ruimtelijke karakteristieken door de hoofdvorm van de nieuwbouw af te leiden van de bestaande bebouwing. De nieuwbouw bestaat ook uit twee lagen met een flauw hellende kap. Daarbij zal de kap van de nieuwe blokken eenzelfde dakhelling krijgen als de bestaande bouwblokken.

De nieuwbouwwoningen zijn smaller en dieper en hebben een nok- en goothoogte die ongeveer een meter hoger ligt dan de bestaande woningen. De nokverspringing die ontstaat tussen nieuwbouw en bestaande bouw past in deze omgeving, omdat er in de huidige situatie ook al sprake is van verspringende noklijnen (een gevolg van het hoogteverschil in het gebied).

Ook de nieuwbouwwoningen krijgen de zo kenmerkende horizontale daklijn die het hoogteverschil in de straten sterk leesbaar maakt. Dit heeft tot gevolg dat, net als bij de huidige bebouwing, de ene hoekwoning van een rijtje iets hoger wordt dan de andere hoekwoningen van die rij (in de huidige situatie vaak opgelost met trapjes).

Met ingang van 29 juni 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Bewoners Olijfwilgstraat 8, 6523 KD Nijmegen
- Bewoner Olijfwilgstraat 4, 6523 KD Nijmegen
- Bewoner Olijfwilgstraat 12, 6523 KD Nijmegen

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopie die ter inzage ligt.

Het merendeel van de ingekomen zienswijzen heeft betrekking op de keuze van Standvast Wonen voor sloop en nieuwbouw van een aantal woningen. Het plan is ruimtelijk afgewogen, past binnen de woningbouwprogrammering en het gemeentelijk woonbeleid. Alle woningen (incl. de nieuwe woningen) vallen in de sociale huur.

Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

4 Inclusief Beleid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor personen met een beperking.

5 Klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities, geformuleerd in de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017, meegenomen.

6 Risico's

Tegen het 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.

7 Financiën

Met Standvast Wonen is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over te vergoeden plankosten aan de gemeente Nijmegen, door Standvast Wonen uit te voeren werkzaamheden en aan hen ter beschikking gestelde middelen als bijdrage voor aanpassingen in de openbare ruimte. Ook eventuele kosten voor planschade en nadeelcompensatie komen voor rekening van Standvast Wonen.

In de planexploitatie G718 Ahornstraat, Hengstdal, zijn de kosten en de sluitende dekking opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

8 Participatie en Communicatie

Standvast Wonen heeft diverse keren een inloop, informatiebijeenkomst en werkbijeenkomst georganiseerd. Dit met een klankbordgroep van bewoners en een klankbordgroep van omwonenden. Die bijeenkomsten leverden waardevolle informatie op, bijvoorbeeld voor het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Ook de gemeente was bij deze bijeenkomsten aanwezig. De bewoners zijn tevens betrokken geweest bij het ontwerpen van plattegronden en het definitief maken van de renovatieplannen voor de Lijsterbesstraat. In het beeldkwaliteitsplan zijn tevens zaken opgenomen over de openbare ruimte, die buiten de scope van het plangebied valt. Deze zijn doorgegeven aan de afdeling wijkbeheer, welke verantwoordelijk is voor de openbare ruimte. Tevens is aangegeven dat wensen met betrekking tot de openbare ruimte ook via wijkshouwen e.d. doorgegeven kunnen worden.

De buurt is door Standvast Wonen middels huisbezoeken, nieuwsbrieven, media (zoals De Gelderlander, de wijkkrant en op de website van Nijmegen Oost, De Brug en andere lokale media), bewonersmagazine Woonpunt, inloop, informatie- en werkbijeenkomsten en via de eigen website over de planontwikkeling geïnformeerd.

Op 10 juli is door de gemeente een informatieavond georganiseerd voor de buurt in verband met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook is tijdens deze avond het bouwplan getoond.

De indieners van de zienswijzen krijgen het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Daarnaast worden zij door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. In de uitnodiging wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Vervolgvel

4

9 Uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de gemeentelijke website: <http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak> Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlagen: kopie brief aan gemeenteraad en bezonningsstudie)
Bestemmingsplan en kopie originele zienswijzen