



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost -9
(Tooropstraat 117-123)

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 27 februari 2019;

Besluit

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 9 (Tooropstraat 117-123);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13009-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 Oost - 9 (Tooropstraat 117-123)

Opsteller	M.J. Doove	Datum voorstel	 2018
Programma	Grondbeleid	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Registratienummer	

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om appartementen in de sociale huur mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost worden aangepast.

Met ingang van 20 september 2018 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. Er zijn tevens ambtshalve wijzigingen. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 9 (Tooropstraat 117-123);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13009-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 appartementen in de sociale huur mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het kunnen realiseren van appartementen in de sociale huur.

Argumenten

De voorgestelde herziening maakt het mogelijk om op de locatie aan de Tooropstraat te Nijmegen 31 sociale huurappartementen te realiseren, waarvan 13 woningen onder de kwaliteitskortingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag (€ 417,34). De andere woningen worden gerealiseerd in de categorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30). De woningen kunnen worden gebouwd in een omsloten groen binnenterrein met een bebouwingswand aan de Tooropstraat. Het binnenterrein ligt centraal in een bouwblok met straatwanden langs de Tooropstraat, Frans Halsstraat, Rembrandtstraat en Dommer van Poldersveldtweg.

Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt in de toekomstige situatie ontsloten vanaf de Dommer van Poldersveldtweg. Voor de terreininrichting is het uitgangspunt om het parkeren zoveel mogelijk te clusteren, zodat het binnenterrein een zo groot mogelijk aaneengesloten groene inrichting kan krijgen. Een deel van de parkeerplekken is voorzien op de plek van de bestaande parkeerplekken in het zuidoostelijke deel van de locatie.

De nieuwbouw langs de Tooropstraat moet aansluiten op de karakteristiek en uitstraling van de bestaande bebouwing in de straat.

Stedenbouwkundig is hier een bouwhoogte tot maximaal drie lagen inpasbaar. Voorwaarde daarbij is dat nieuwbouw gevarieerd is in vormgeving van de gevel en bouwmassa. De bouwhoogte en situering van de beoogde bebouwing sluit aan bij de huidige bebouwing op de locatie.

Groene binnenruimte

De nieuwe bebouwing op het binnenterrein moet zich qua schaal en maat voegen naar de omgeving en de groene binnenruimte, rekening houdend met de bezonning van de aangrenzende percelen. Bij de situering van de bebouwing is er voor gekozen om het bestaande groen langs de randen zo veel mogelijk in te passen. Daarbij speelt eveneens een rol dat het terrein in hoogte oploopt in noordelijke richting. Daardoor is het niet wenselijk de bebouwing te veel in noordelijke richting te schuiven. Dit met het oog op bouwhoogtes van bestaande bebouwing, maar ook om graafwerkzaamheden in archeologische waarden zo veel mogelijk te voorkomen. Door de beoogde situering van bebouwing kan een zo groot mogelijk aaneengesloten groen binnengebied ontstaan. Uitgangspunt voor het groene binnenterrein is het zoveel mogelijk inpassen van de vitale bestaande bomen en het toevoegen van nieuwe bomen / groen om de groenbeleving en woonkwaliteit te versterken.

Het bouwvolume aan de Tooropstraat en de bebouwing in het binnengebied worden met elkaar verbonden via galerijen / verbindingsbruggen.

Afweging stedenbouwkundige inpasbaarheid

Op de locatie worden woningen in een stedelijke setting en dichtheid toegevoegd. In de gevarieerde en stedelijke setting van Nijmegen-Oost is dit inpasbaar. Door de stedelijke bebouwing te combineren met een robuuste en groene binnenruimte ontstaat er een meerwaarde ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande bedrijfsbestemming vervalt en een groot bebouwd oppervlak maakt plaats voor een woonfunctie in een groene setting. De hoeveelheid verharding neemt ten opzichte van de bestaande situatie fors af en er ontstaat ruimte om groen toe te voegen aan het binnengebied. Door het beoogde programma met sociale woningbouw ontstaat ook voor inwoners met een smallere beurs een mogelijkheid om op een aantrekkelijke groene locatie te wonen. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is de beoogde ontwikkeling een positieve.

Met ingang van 20 september 2018 heeft de herziening Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 5 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 10;

Raadsvoorstel

- Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18, 6521 ND Nijmegen e.a.;
- Bewoner Tooropstraat 125, 6521 NK Nijmegen;
- Bewoners Koningstraat 82, 6654 AH Afferden;
- Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 20, 6521 ND 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. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- Op de verbeelding is de goot- en bouwhoogte van het stijgpunt binnen de bestemming Wonen aangepast van 11 meter naar 10,5 meter;
- In de regels onder artikel 3 Tuin lid 3.1e is de volgende zinsnede toegevoegd: 'ondergeschikt aan lid a'.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen in de regels doorgevoerd:

- Artikel 4.3 lid b: 'Binnen de 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1 [sba-ea1]' is een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte toegestaan.' is verplaatst naar artikel 3.2.2 lid c;
- Artikel 8.2 Evenementen is 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 wijziging beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

Financiën

De betreffende locatie is in eigendom van Standvast Wonen. Met Standvast Wonen is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de te vergoeden plankosten aan de gemeente zijn opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanwijziging 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.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebled). 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

Raadsvoorstel

Ter inzage: Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
kopie originele zienswijzen