

**Raadsbesluit**

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen
Bottendaal Galgenveld – 5 (Groesbeekseweg 146) (43/2017)

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 14 juni 2017;

Gelezen het voorstel van

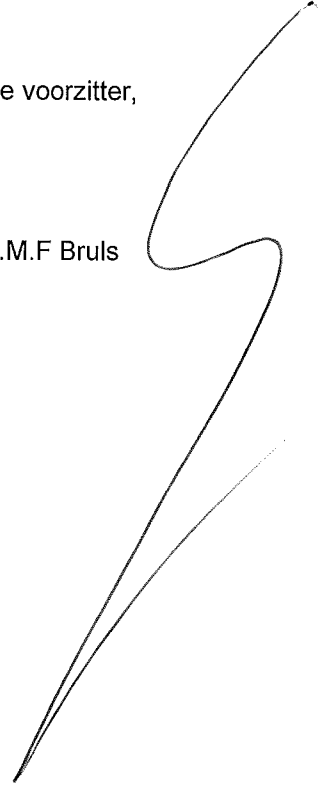
het college van Burgemeester en Wethouders van 2 mei 2017

Besluit,

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7005-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,

M.A.H. Heffels



Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp
Bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5
(Groesbeekseweg 146)

Programma
Grondbeleid

BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om woningen in het bestaande schoolgebouw op het perceel Groesbeekseweg 146 te realiseren. Het plangebied ligt in Nijmegen Oost, ten zuiden van het historische centrum.

Met ingang van 26 januari 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

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

Datum ambtelijk voorstel
20 april 2017

Registratienummer
17.0003090

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7005-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Steller
Marco Doove

M. Doove 25-4-2017

B

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. - 2 MEI 2017 nummer:

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

3.11

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

B 27/4/17

B 21/5/17



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
/

Fatale termijn: besluitvorming vóór:

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146)

Programma

Grondbeleid

Portefeuillehouder

B. Velthuis

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

2 mei 2017

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om woningen in het bestaande schoolgebouw op het perceel Groesbeekseweg 146 te realiseren. Het plangebied ligt in Nijmegen Oost, ten zuiden van het historische centrum.

Met ingang van 26 januari 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn er wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7005-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 om woningen in het bestaande schoolgebouw op het perceel Groesbeekseweg 146 te realiseren. De planontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld.

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 gewijzigde 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 Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) gewijzigd vast te stellen.

3 Argumenten

De plannen voor de herontwikkeling van Groesbeekseweg 146 betreffen het realiseren van 8 woningen in het bestaande schoolgebouw. Hierbij kunnen 8 grootschalige appartementen in het pand worden gecreëerd. De structuur van het gebouw met hoofdentree, gangen, klaslokalen en de centrale trappartij blijven intact. Naast de verdeling van het gebouw in 8 zelfstandige wooneenheden worden de zijtuin en een deel van de achtertuin toegekend aan de verschillende grondgebonden appartementen. De woningen op de verdieping worden voorzien van balkons.

Het resterende achterterrein wordt voorzien van een gezamenlijk parkeerterrein en een gezamenlijke tuin. Het parkeerterrein wordt via de Bandoengstraat ontsloten. Bij de inrichting van het achterterrein is rekening gehouden met het behoud van waardevolle bomen.

De bestaande overkapping wordt omgevormd tot bergingen behorende bij de appartementen. Het pad dat momenteel aanwezig is ten oosten van het pand zal als zodanig verdwijnen als de ontwikkeling op de hoek Groesbeekseweg/Heijendaalseweg gerealiseerd wordt. Wel zal er een smaller achterpad gerealiseerd gaan worden.

Met ingang van 26 januari 2017 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is 1 zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is:

- ARAG SE Nederland te Leusden, namens bewoner Delistraat 3, 6524 KM Nijmegen

Vervolgvel

2

Op deze plaats wordt verwezen naar de nota zienswijze, 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 deze zienswijze zijn de volgende (juridisch bindende) wijzigingen in het ontwerpplan doorgevoerd:

- In de regels en op de verbeelding is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Dat wil zeggen dat het aantal woningen in het pand niet meer mag bedragen dan op deze aanduiding (8) is aangegeven;
- In de regels is het realiseren van dakterrassen uitgesloten. Ook is de definitie van dakterras opgenomen.

Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd 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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroepschriften worden ingediend bij de Raad van State. Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

7 Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Groesbeekseweg 146, welke op 29 mei 2013 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld.

De grondexploitatie bevat kosten voor aankoop van grond en gebouw, sloop en andere werkzaamheden aan het gebouw, inrichting van de buitenruimte en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van de wooneenheden incl. grond.

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

8 Participatie en Communicatie

Reclamant krijgt het raadsvoorstel en de nota zienswijze toegezonden. Tevens wordt reclamant door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgt reclamant het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Vervolgvel

3

9 Uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan zal bekend worden 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): Nota zienswijze
Bestemmingsplan en kopie originele zienswijze

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146)

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 5 (Groesbeekseweg 146) maakt woningen in het bestaande schoolgebouw (voormalige praktijkschool) op het perceel Groesbeekseweg 146 mogelijk. Het achterterrein wordt voorzien van een gezamenlijk parkeerterrein en een tuin. Het parkeerterrein wordt via de Bandoengstraat ontsloten. Bij de inrichting van het achterterrein is rekening gehouden met het behoud van waardevolle bomen. Het plangebied ligt in Nijmegen Oost, ten zuiden van het historische centrum.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van donderdag 26 januari tot en met woensdag 8 maart 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er is 1 zienswijze ingekomen.

Zienswijze en reactie van gemeente

Indiener zienswijze

ARAG SE Nederland te Leusden namens bewoner Delistraat 3, 6524 KM Nijmegen

Inhoud zienswijze

Als gevolg van de realisatie van de woningen en parkeerplaatsen zal stedelijke verdichting plaatsvinden. Met de belangen van de omgeving, waaronder die van cliënt, wordt met de onderhavige plannen geen dan wel in onvoldoende mate rekening gehouden. Het realiseren van de woningen en de hiermee gepaard gaande verdwijning van groen zorgt ervoor dat de omwonenden onevenredig in de belangen worden geschaad.

Cliënt is van oordeel dat onvoldoende aandacht is geschonken aan de inbreuk op de privacy die de realisatie van de woningen aan de achterzijde van zijn woning tot gevolg heeft. Uit de toelichting op pagina 9 komt naar voren dat de woningen op de verdieping voorzien worden van een balkon. Vanaf de balkons hebben de nieuwe bewoners rechtstreeks zicht in de woning van cliënt, alsmede in zijn achtertuin. Cliënt acht dit onaanvaardbaar en is van mening dat zijn woon- en leefklimaat met de onderhavige plannen onvoldoende is geborgd.

Cliënt wenst tevens te verwijzen naar de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de beoordeling van de flora en fauna. Om het groene karakter van het plangebied te behouden en de privacy te waarborgen dient een groot deel van de opgaande begroeiing te blijven staan. Dit is in het onderhavige plan niet vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting en derhalve zijn de belangen tot behoud van het groen en de waarborging van de privacy ook om deze reden onvoldoende geborgd.

Planmaximalisatie

Cliënt is voorts van oordeel dat onvoldoende is gekeken naar de maximale mogelijkheden die op basis van de plankaart realiseerbaar zijn. Ingevolge de mogelijkheden binnen de bestemming "Wonen", zou de gehele achtertuin theoretisch als parkeerplaats kunnen worden ingericht. Zelfs daar waar de aanduiding "waardevolle boom" is opgenomen.

Uit het schetsplan zoals opgenomen op pagina 10 in de plantoelichting, komt naar voren dat het bovenstaande niet de bedoeling is, echter de toelichting heeft geen formele status. Hieraan kunnen dan ook, anders dan aan de plankaart, geen rechten worden ontleend. Thans bestaat gelet op het bovenstaande strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Uit de toelichting blijkt ook dat het de bedoeling is acht woningen mogelijk te maken. Ook dit is echter nergens begrensd. Gelet hierop bestaat ook op dit punt strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Onevenredige waardedaling

Ten slotte dient rekening te worden gehouden met feit dat de woning van cliënt als gevolg van deze plannen onevenredig in waarde zal dalen, gezien het bovenstaande.

Cliënt is van oordeel dat als gevolg van een belangenafweging u geen ander besluit had kunnen nemen dan het afwijzen van de onderhavige plannen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande moet worden geconcludeerd dat voor de onderhavige plannen een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. De onderhavige plannen zijn in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Gelet hierop verzoek ik u de huidige plannen af te wijzen.

Reactie van gemeente

Uw perceel ligt ten westen van het perceel Groesbeekseweg 146.



Stedelijke verdichting

De planlocatie maakt onderdeel uit van een woonbuurt waarbinnen diverse andere functies zijn opgenomen. In de directe nabijheid bevinden zich o.a. kleine winkeltjes, horeca, kantoor en dienstverleningspraktijken.

Het pand op de Groesbeekseweg 146 maakt onderdeel uit van een ensemble van drie oude schoolgebouwen, waarvan er momenteel nog één als school (Heijendaalseweg 6) actief is. Het aangrenzende schoolgebouw, een hoekgebouw aan de kruising Groesbeekseweg/Heijendaalseweg, wordt momenteel verbouwd naar grondgebonden woningen. In het scharnierpunt van het hoekgebouw worden enkele appartementen gerealiseerd.

In navolging van deze herbestemming wordt het schoolgebouw op Groesbeekseweg 146 eveneens herbestemd tot wonen. Dit houdt in dat er binnen het bestaande pand acht ruime appartementen worden gerealiseerd. Dit is een relatief kleine toevoeging van woningen in deze omgeving. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige stedelijk verdichting ten opzichte van de huidige situatie zoals reclamant beweert. Het schoolgebouw wordt herbestemd. Er is geen sprake van uitbreiding of stedelijke verdichting.

Verdwijning groen

Bij de planvorming is rekening gehouden met het aanwezige groen omdat dit door de gemeente eveneens als waardevol wordt gezien. Daarnaast zijn er inrichtingsschetsen gemaakt ten aanzien van het benodigde parkeren en de wijze van ontsluiten van het perceel. Dit heeft tot doel dat het bestaande groen, zowel de waardevolle bomen als de bomen en bosschages aan de erfgranszijde van de Delistraat, intact te laten. Deze inrichtingsschetsen hebben overigens geen juridische status.

Het terrein aan de achterzijde van de bebouwing zal groener worden dan momenteel het geval is. Het verhard of half verhard speelterrein van de school wordt grotendeels vergroend. Tevens zal de huidige aanbouw aan de achterzijde van het gebouw worden gesloopt en zullen er privé achtertuinten gerealiseerd worden. In de woningbouwprogrammering is juist gekozen voor maximaal acht wooneenheden omdat het parkeren dan direct achter de nieuw te realiseren achtertuinten geclusterd kan worden en de rest van het perceel als een groen verblijfsgebied kan worden ingericht.

Behoud van groen vastleggen in het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld heeft het perceel de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn verhardingen en parkeervoorzieningen op het (gehele) achterterrein reeds toegestaan. Het terrein werd tot voor kort gebruikt als schoolplein.

Het vastleggen van inrichtingsplannen of -eisen voor tuinen bij woningen in bestemmingsplannen is niet gebruikelijk en ook niet noodzakelijk. Het wordt aan de nieuwe bewoners overgelaten om de tuin verder in te richten. Wel zijn er eisen gesteld aan het behoud van als waardevol aangemerkte bomen. Binnen dit bestemmingsplan is er sprake van een drietal waardevolle bomen. Deze drie bomen worden nu, in tegenstelling tot het vorige bestemmingsplan beschermd. Tevens is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (8) opgenomen. Het aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen (op het achterterrein) (13) is hierdoor ook bepaald. Er is geen aanleiding om te verwachten dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Inbreuk op privacy; rechtstreeks zicht in uw woning vanaf balkon eerste verdieping.

Binnen de bestemming Wonen zijn aangrenzend aan de woning balkons met een maximum diepte van 2 meter toegestaan. Voor stedelijk gebied een aanvaardbare diepte. Te meer gelet op de afstand tot het perceel van reclamant. In het voorgestelde bouwplan wordt in twee balkons voorzien. Deze balkons bevinden zich aan weerszijde van de centrale entree in het midden van de achtergevel op afstand van de achterzijde van het perceel Delistraat 3. Het hoekpunt van het balkon bevindt zich op

14 meter afstand tot de perceelgrens en op ruim 19 meter vanaf de achtergevel van Delistraat 3. Voorts kan men vanaf de balkons van de appartementen op de 1e verdieping niet recht in de woningen kijken. Dit kan alleen vanuit een zeer schuine hoek waardoor recht in de woning kijken niet mogelijk is. In de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van het realiseren van dakterrassen uitgesloten.

Gezien de afstand, de hoek waaronder er zicht is op de achtergevel en de aanwezigheid van groen en een boom grenzend aan de erfgrans van Delistraat 3, is er geen sprake van onaanvaardbare consequenties voor uw woon- en leefklimaat.

Onevenredige waardedaling

De gemeente verwacht door het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van uw woon- en leefklimaat dan wel een onevenredige waardevermindering van uw woning. Indien u desondanks van mening bent planschade te lijden door het voorliggende plan dan kan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Meer informatie vindt u op de gemeentelijke website.