



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen West-6
(Boksdoornstraat naast nummer 10)

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 4 juli 2018;

Gelezen het voorstel van
het college van Burgemeester en Wethouders van 16 mei 2018

Besluit,

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen West – 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP11006-VG01.
2. De zienswijzennota 'Nijmegen West – 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

S.J. Ruta

Onderwerp

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)

Opsteller	D.A. te Braake	Datum voorstel	16 mei 2018
Programma	Grondbeleid	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Registratienummer	18.0004125

Samenvatting

Het plangebied is gelegen aan de Boksdoornstraat in de wijk Heseveld. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de percelen aan de Wolfskuilseweg en aan de westzijde door het perceel Boksdoornstraat 10. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het transportbedrijf Cornelissen en aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de Boksdoornstraat.

Binnen het plangebied is de bouw voorzien van een kleinschalig appartementengebouw met een drietal appartementen. De situering van het gebouw past niet binnen de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader te scheppen voor de realisatie van de drie appartementen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen West – 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP11006-VG01.
2. De zienswijzennota 'Nijmegen West – 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aanleiding

Binnen het plangebied is de bouw voorzien van een kleinschalig appartementengebouw met een drietal appartementen. De situering van het gebouw past niet binnen de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan. Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader te scheppen voor de realisatie van de drie appartementen.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het plan.

Argumenten

De bouwmassa van deze ontwikkeling is wenselijk op deze locatie.

De voorgestelde bouwmassa is iets forser dan de gangbare woningen in deze woonwijk, maar op deze plek is dit op zijn plaats. Binnen dit bouwblok bevinden zich namelijk verschillende bouwmassa's met enige omvang. Daarnaast is er ter plaatse voldoende ruimte om een woongebouw van deze omvang een plek te geven. Bij de uitwerking van dit bouwplan is dan ook aandacht geweest voor de ruimte rond het gebouw. Vanuit

Raadsvoorstel

stedenbouwkundig oogpunt is deze ontwikkeling wenselijk. De bouwmassa leidt niet tot een beperking van het functioneren van “De Witte Molen”.

Het toekomstig gebruik van de bouwmassa is passend.

Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de wijk Heseveld. Het toevoegen van drie appartementen geeft ruimte aan een mix van verschillende woningtypen. En is geschikt voor de doelgroep jongeren en starters. De appartementen worden voorzien in de sociale huur (tot €710,- per maand). Daarnaast is het terrein nu onbebouwd. Het toevoegen van woningbouw komt de leefbaarheid ten goede. Deze toevoeging van drie appartementen heeft dan ook een meerwaarde voor de wijk.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota opgenomen en van een beoordeling voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken nog beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Financiën

Voor deze ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten. De gemeentelijke plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. De termijn van ter visie legging wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeentebled en in de “Staatscourant”. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan gecombineerd worden met het verzoek tot een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10) met bijbehorende onderzoeksrapporten
2. Zienswijzennota

Zienswijzennota

Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10) heeft in de periode van donderdag 7 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota opgenomen en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

In verband met de Wet bescherming Persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

Reclamant:

1. DAS Rechtsbijstand namens bewoner(s) Boksdornstraat 11

Inhoud zienswijze

1. Stedenbouwkundig

In het ontwerp wordt een appartementengebouw mogelijk gemaakt met een bouw- en goothoogte van maar liefst 10 meter.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat o.a. in paragraaf 2.2. (beschrijving toekomstige situatie) staat: *Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een klein appartementengebouw met een drietal appartementen. Het betreft een volume met een duidelijke hoofdvorm met een plat dak. Het geheel is haaks op de weg gepositioneerd en beslaat een groot gedeelte van de lengte van het perceel. Achter het gebouw wordt een kleine buitenplaats met een vijftal parkeerplaatsen voorzien. Het gebouw wordt in lijn geplaatst met de naastgelegen woningen. Aan de noordoostzijde is enige afstand tot de perceelsgrens gerespecteerd.*

Een 'klein' appartementengebouw rijmt wat cliënten betreft niet met een bouw- en nokhoogte van 10 meter. En dat het gebouw in lijn wordt geplaatst met de naastgelegen woningen klopt ook niet.

In paragraaf 2.3 (stedenbouwkundige karakteristieken) geeft uw gemeente ook zelf aan dat de bouwmassa iets forser is dan de gangbare woningen in deze woonwijk.

De bouwmassa is ruim forser dan de gangbare woningen in deze wijk en wijkt daarmee fors af van het huidige stedenbouwkundige beeld. Iedere stedenbouwkundige onderbouwing hiervan ontbreekt.

Cliënten vinden een dergelijke bouwmassa volstrekt niet passen in de wijk en een grote inbreuk op hun woon- en leefomgeving. Zij hebben altijd uitzicht gehad op een mooi stukje natuur, een groenstrook met prachtige bomen. En ook altijd gewoond in een rustige woonstraat. Dat was ook reden van aankoop van hun eigen woning. Aan de belangen van de bestaande woonomgeving gaat uw gemeente voorbij.

Reactie gemeente

Een maximale planologische bouwhoogte van 10 meter, wat gelijk staat aan 3 bouwlagen, is in deze omgeving geen uitzondering. Als voorbeeld in de directe omgeving worden hierbij de woningen Boksdornstraat 11 en 13 genoemd, waarvoor eveneens een maximale bouwhoogte geldt van 10 meter. Voor het merendeel van de panden in de omgeving geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Voorbeelden daarvan zijn de woningen Boksdornstraat 10 t/m 16, maar ook een groot deel van de bebouwing langs de Wolfskuilseweg.

De bestaande, oudere bebouwing van de wijk is daarbij vaak uitgevoerd met een (steile) kap. Latere invullingen, bijvoorbeeld langs de Wolfskuilseweg, zijn doorgaans gebouwd in 3 lagen met een plat dak. Ook op de hoek van Boksdornstraat en de Klimopstraat is er sprake van bebouwing in drie lagen met een plat dak. De nieuwe bouwmassa wijkt daarmee niet af van het huidige stedenbouwkundige beeld.

Het nieuwe gebouw wordt inderdaad niet in lijn geplaatst met de naastgelegen woningen. De positie van de nieuwbouw is terugliggend ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor ontstaat een grotere afstand tussen de voorgevels van de tegenover elkaar liggende woningen.

In Nederland bestaat geen afdwingbaar recht op (behoud) van (vrij) uitzicht. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Nijmegen West reeds een woonbestemming. Tegenover uw woning ligt er in dat bestemmingsplan geen bouwvlak op het perceel, maar is het wel toegestaan om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen. De goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen. Enige vorm van bebouwing tegenover uw woning was dus al wel planologisch mogelijk.

Tussen uw woning en de nieuwbouw van de appartementen is een afstand van 22 meter gelegen, daartussen bevindt zich een erftoegangsweg met aan weerszijden een trottoir en voortuinen. Gezien het voorgaande zijn wij dan ook van mening dat onderhavig bestemmingsplan niet leidt tot een ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op uw woon- of leefomgeving.

2. Verkeer en parkeren

Er komt extra verkeer bij als gevolg van de toevoeging van de hoofdbebouwing met 3 appartementen aan hun kant van de straat. Cliënt vrezen voor verkeers- en parkeeroverlast.

Er wordt alleen maar aangegeven dat het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren en dat de verkeerstoename niet significant is. Maar iedere motivering ontbreekt vervolgens en het parkeren is ook planologisch niet verankerd.

Reactie gemeente

In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn verkeersgeneraties opgenomen voor etagewoningen (appartement). Gezien het feit dat de woningen zijn voorzien in de sociale huursector vallen deze woningen in de categorie "etage woning goedkoop". De daarbij behorende verkeersgeneratie valt tussen de 3,9 en 5,3 per woning, dit komt afgerond op een verkeersgeneratie van 12 tot 16 motorvoertuig bewegingen per etmaal. De verkeerstoename op Boksdoornstraat, een erftoegangsweg, is daarmee niet significant te noemen.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening(2016). Het uitgangspunt van de parkeerregels is dat degene die een project wil realiseren er alles aan doet om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (het terrein dat bij het project behoort) te realiseren. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "schil/ overloopgebied". Onderhavige ontwikkeling betreft drie appartementen, de daarbij behorende parkeernorm is 0,85 parkeerplaats per woning. Dit betekend dat er 3 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Op het perceel is voldoende ruimte om die parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

3. Verkaveling

De verkaveling voor het complex komt over alsof dit puur en alleen is gebaseerd op de verkregen eigendom van de ontwikkelaar. Zodoende kan er net een hoofdgebouw worden opgericht op een gedeelte dat ruimtelijk gezien voorheen tuin was.

En vanwege de beperkte omvang van het eigendom aan de zijde van cliënten moet het gebouw in de lengte richting op het perceel worden gezet. Dit komt volstrekt niet overeen met de bouwmassa van de bestaande bebouwde omgeving. En lijkt zoals gezegd slechts vanuit economisch motief ingegeven. In zoverre is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de planlocatie ligt in een woonveld met een mix aan functies en bebouwingstypen en zonder heldere bebouwingsstructuur. Het bouwen van een volume haaks op de straat past in de stedenbouwkundige setting van het woonveld.

4. Structuurvisie

In paragraaf 3.3.1 (structuurvisie Nijmegen 2013) wordt slechts aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met dit beleid. Iedere motivatie hiervan ontbreekt.

In die visie is terug te lezen dat uw gemeente:

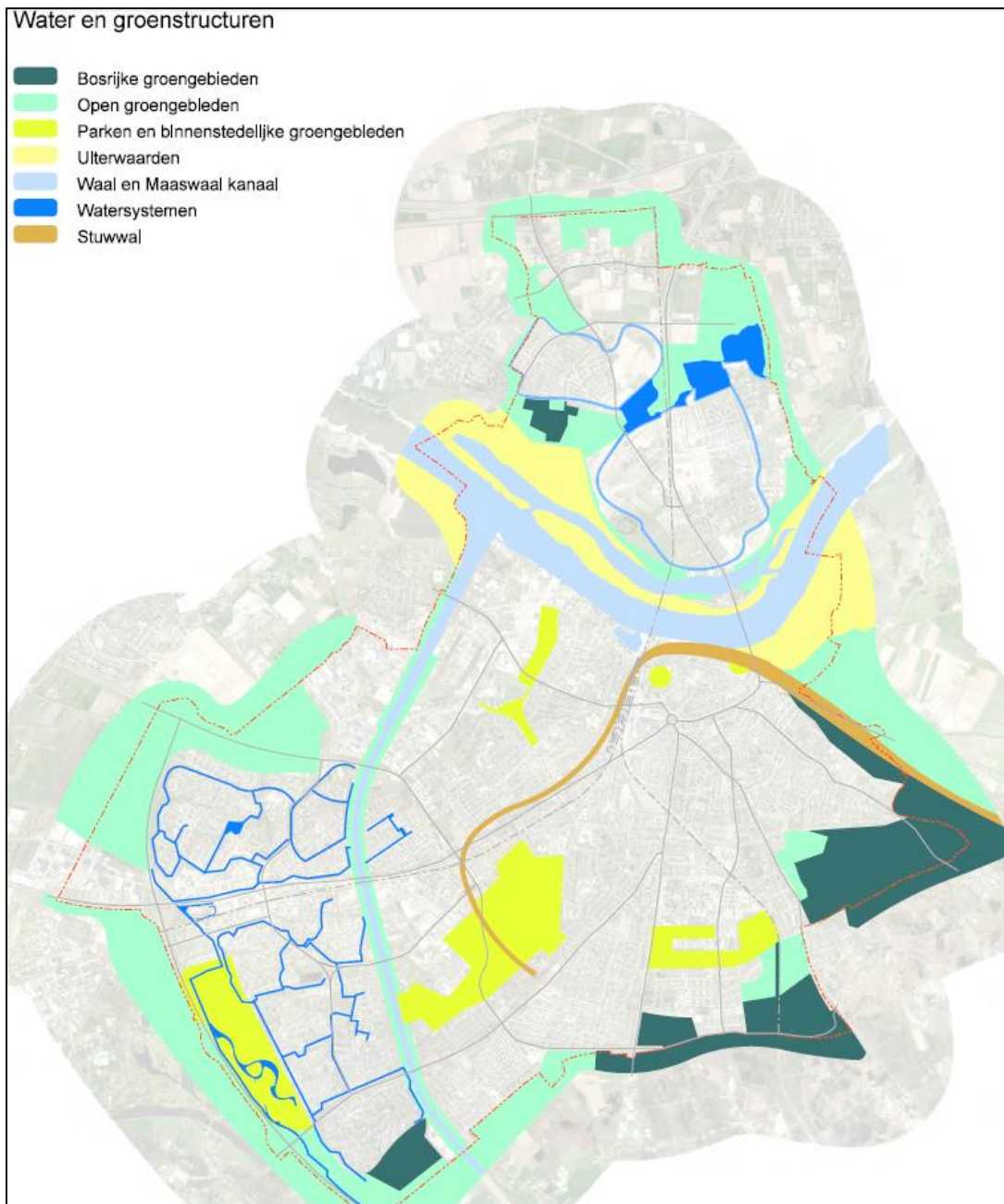
- Zorgvuldig wil omgaan met ruimte, met aandacht voor stevige groene en blauwe structuren;
- Hoge ruimtelijke kwaliteit in zowel de gebouwde omgeving als bij nieuwe ontwikkelingen;
- Inspelen op nieuwe opgaven op het gebied van energietransitie en klimaat;
- Bewoners en bedrijven binden aan stad en wijk;
- Inzetten op schone vervoersbewijzen.

Cliënten kunnen deze ontwikkeling in elk geval al niet rijmen met de eerste twee gedachte strepen.

Reactie gemeente

Duurzame stedelijke ontwikkeling betekent dat we zorgvuldig omgaan met de ruimte in en om de stad. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Duurzaamheidsladder: we zoeken eerst naar ruimte in bestaand bebouwd gebied, voordat uitbreiding buiten de stedelijke contouren wordt overwogen.

Zorgvuldig omgaan met ruimte betekent ook dat we de groenblauwe structuren in de stad respecteren bij ruimtelijke ontwikkelingen, zie figuur 1 water en groenstructuren zoals opgenomen in de structuurvisie Nijmegen 2013. Onderhavige ontwikkeling betreft een inbreiding in bestaand bebouwd gebied en is niet gelegen in een groen- of waterstructuur.



figuur 1 water en groenstructuren zoals opgenomen in de structuurvisie Nijmegen 2013

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Het kan omschreven worden als een goede balans tussen de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze drie basisbegrippen gelden op alle schaalniveaus: van het ontwerpen van een woonhuis tot het maken van een ontwikkelingsplan voor een complete wijk.

Bij gebruikswaarde gaat het om de functionaliteit en de bruikbaarheid, om het nut en de noodzaak van het programma, om de bereikbaarheid en om een doelmatig gebruik en beheer. Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de wijk Heseveld. Het toevoegen van drie appartementen geeft ruimte aan een mix van verschillende woningtypen. En is geschikt voor de doelgroep jongeren en starters.

De belevingswaarde van een gebouw of plek is meer dan alleen het uiterlijk aanzien. Hierbij spelen de herkenbaarheid, identiteit en structuur en de betekenis van een plek een belangrijke rol. De voorgestelde bouwmassa is iets forser dan de gangbare woningen in deze woonwijk, maar op deze plek is dit op zijn plaats. Binnen dit bouwblok bevinden zich namelijk verschillende bouwmassa's met enige omvang. Daarnaast is er ter plaatse voldoende ruimte om een woongebouw van deze omvang een plek te geven. Bij de uitwerking van dit bouwplan is dan ook aandacht geweest voor de ruimte rond het gebouw. Er is aandacht geweest voor de afstand

tot de verschillende erfgrenzen en de plaatsing van gevelopeningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze ontwikkeling wenselijk.

5. *Bezonning*

Clënten verwachten minder zon als gevolg van de hoogte van het complex

Reactie gemeente

Door de ligging van de woning Boksdoornstraat 11 ten zuiden van de planlocatie is er op dit perceel geen toegenomen schaduwwerking als gevolg van het bouwplan.

6. *Waardevermindering*

Clënten vrezen bovendien een waardevermindering van hun eigendommen en weten dat u hen dan zal wijzen op de regeling tegemoetkoming in de shade (planshade).

Reactie gemeente

Indien reclamant van mening is dat zijn woning minder waard wordt door deze ontwikkeling, dan kan op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planshade worden ingediend. Zijn financiële belang wordt hierdoor voldoende behartigd. Een verzoek om planshadevergoeding dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Bij de beoordeling van dit verzoek zullen de bestaande en de nieuwe planologische mogelijkheden worden vergeleken.

7. *Vaststelling bestemmingsplan*

Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in zoverre kan uw raad niet overgaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en niet over te gaan tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen blijkt dat er een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen betrekking hebbend op de aard en functie van het project en de mate van ingrijpendheid heeft plaatsgevonden. Naar onze mening voldoet het bestemmingsplan aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant:

2. Bewoner(s) Boksdooornstraat 13

Inhoud zienswijze

1. Uitzicht- privacy

In juni 2015 hebben wij ons huis aan de boksdooornstraat 13 gekocht, doordat dit pand in een rustige buurt lag en een vrij uitzicht gaf op de tuinen van de huizen gebouwd aan de Wolfskuilseweg. Deze tuinen waren netjes afgeschermd met een hoge haag zodat we op een groenstrook uitkeken. Dit maakte mede dat we een groot woongenot hadden van ons huis.

De plannen die er nu liggen (een drietal appartementen, drie hoog) gaan ons uitzicht ernstig belemmeren en dat maakt dat wij hier grote bezwaren tegen hebben. De drie appartementen hebben allen een groot raam en een balkon aan de voorzijde van het appartement waardoor onze privacy ernstig wordt belemmerd. Daarbij maken we ons ook zorgen over de wijze waarop de toekomstige huurders met de buitenomgeving van de woning omgaan. De eigenaar van de grond gaat er immers niet zelf wonen. Hij bouwt er appartementen om deze vervolgens te gaan verhuren en er dus inkomsten uit te halen.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente onder punt 1.1.

2. Bouwen

Door het ruilen van een stuk kavel met de burens, is er voor de huidige eigenaar van de grond een recht stuk kavel ontstaan waar deze nu van plan is, dit te gaan bebouwen. Reclamant vraagt zich af of het verkregen stuk grond wel bebouwd mag worden, omdat er op deze kavel reeds een huis staat. Bij ons weten mag een uitbreiding van de woning wel aan het pand vast gerealiseerd worden (bijv een uitbouw / serre), maar is het niet toegestaan en nóg een woning op te plaatsen.

Reactie gemeente

Het verkregen stuk grond heeft in het bestemmingsplan Nijmegen West reeds een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Een hoofdgebouw mag inderdaad uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Buiten het bouwvlak is het wel toegestaan om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen.

Het bouwen van een nieuwe woning is inderdaad niet mogelijk in het vigerende bestemmingsplan. Vandaar dat onderhavig bestemmingsplan is opgesteld waarin ter plaatse van het nieuwe gebouw een bouwvlak is opgenomen.

3. Geluidsoverlast in- en uitrit

Daarbij verwachten we een sterk toenemend risico op geluidsoverlast, als gevolg van de perceelinrit voor meerdere parkeerplaatsen, gelegen aan de voorzijde van ons huis. We vragen ons daarbij af waarom hiervoor de reeds bestaande ingang aan de Wolfskuilseweg niet gebruikt kan worden. Deze verschaft ook toegang tot de locatie waar de parkeerplaatsen gepland staan. Waarom moet er een nieuwe perceelinrit worden gecreëerd tegenover onze woning, als er al een aanwezig is?

Reactie gemeente

De Boksdooornstraat is een weg met een lage verkeersintensiteit omdat er zo goed als alleen bestemmingsverkeer overheen rijdt. De drie te realiseren appartementen zorgen voor maximaal 16 ritten per etmaal extra in de Boksdooornstraat. De Boksdooornstraat is een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De extra 16 ritten per etmaal in de Boksdooornstraat, als gevolg van de drie te realiseren appartementen, zullen niet leiden tot een relevante/significante toename in de geluidbelasting op de gevel van de woning aan de Boksdooornstraat 13.

De Wolfskuilseweg is een gebiedsontsluitingsweg. Wij willen zo weinig mogelijk directe ontsluitingen (van woningen) op deze wegen. We willen verkeer uitwisselen via de kruispunten. Vandaar dat de ontsluiting van onderhavige ontwikkeling via een erftoegangsweg (de Boksdooornstraat) verloopt.

4. Waardevermindering

Reclamant verwacht dat door de verwachte afname van de kwaliteit van wonen hun koopwoning in waarde zal verminderen.

Reactie gemeente

Indien reclamant van mening is dat zijn woning minder waard wordt door deze ontwikkeling, dan kan op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade worden ingediend. Zijn financiële belang wordt hierdoor voldoende behartigd. Een verzoek om planschadevergoeding dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Bij de beoordeling van dit verzoek zullen de bestaande en de nieuwe planologische mogelijkheden worden vergeleken.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.