



buro
WAAL
BRUG

ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Bezoekadres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

Betreft : Stedenbouwkundig advies Graafseweg 250, Nijmegen
In opdracht van : de heer H. van Nieuwenhuijze, D&M Properties BV
Datum : 21 maart 2023

Aanleiding en voorgeschiedenis

Voor de locatie Graafseweg 250 in Nijmegen is door RDM Architecten een bouwplan opgesteld in opdracht van DunaVast IJsselstaete BV (situatietekening, doorsneden en gevels, plattegronden, d.d. 29 april 2022). Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw met 41 woningen en is opgesteld binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan 'Nijmegen West' (vastgesteld 23 oktober 2013).

Door de gemeente Nijmegen is eerder het 'Ambitiedocument Wolfskuilseweg/Graafseweg/Oude Graafseweg' opgesteld ten behoeve van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied vanuit de verschillende vakinhoudelijke disciplines. Voor de gemeente gold hierbij als vertrekpunt: een integrale ontwikkeling van het perceel aan de Graafseweg 250 inclusief het aansluitende perceel aan de Wolfskuilseweg (1) en het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig ontwerp buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan (2).

De initiatiefnemer kon niet aan voldoen aan de uitgangspunten uit het ambitiedocument omdat het perceel aan de Wolfskuilseweg aanvankelijk niet in eigendom was en de eigenaar niet bereid was hier een gezamenlijk project van te maken. Daarna is de initiatiefnemer begonnen met de planvorming voor de locatie Graafseweg 250 binnen de mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan. Later in het ontwerpproces is alleen het direct aansluitende deel van de locatie aan de Wolfskuilseweg alsnog betrokken bij het nu voorliggende bouwplan.

Omdat het ambitiedocument uitging van een nieuwe stedenbouwkundige situatie waarvoor dan ook een nieuwe ruimtelijke procedure gevoerd zou moeten worden, vormt het ambitiedocument geen basis voor de stedenbouwkundige beoordeling van het voorliggende bouwplan.

Het bouwplan (zie bijlage 1, 2 en 3)

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en op min of meer dezelfde plaats is een nieuw appartementengebouw geprojecteerd. De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit verschillende bouwdelen zoals die door de jaren heen zijn ontstaan. Ook in de nieuwe situatie wordt een geleed gebouw voorgesteld. Het nieuwe bouwplan is gebaseerd op de functionele en fysieke ruimte die het bestemmingsplan biedt en maakt gebruik van de bestaande hoogteverschillen op het terrein. De achterzijde van de planlocatie ligt ca. 4 meter lager dan het maaiveld aan de Graafseweg.

Het bouwplan bestaat uit een appartementengebouw met 41 woningen. Het appartementengebouw is samengesteld uit drie gebouwdelen, die direct zijn afgeleid van de hoogteverschillen op de locatie:

- Het voorste, eerste gebouwdeel in drie bouwlagen met 6 (2 slaapkamer) appartementen (ca. 60-70 m² GO) ontsloten vanaf de Graafseweg.
- Het aansluitende, tweede gebouwdeel in drie bouwlagen met 20 (1 slaapkamer) appartementen (ca. 50 m² GO) op de eerste twee bouwlagen (maisonnettes) en 10 (1 slaapkamer) appartementen (ca. 50 m² GO) op de derde bouwlaag, allen ontsloten vanaf de Graafseweg.

- Het aansluitende, derde gebouwdeel in drie bouwlagen met 5 (1 slaapkamer) appartementen (ca. 50 m2 GO) ontsloten vanaf de Graafseweg.

Individuele en gemeenschappelijke bergingen zijn opgenomen in het souterrain van het eerste gebouwdeel en op de begane grond van het derde gebouwdeel. Het parkeren wordt voorzien aan de zijde van de Graafseweg en aan de zijde van de Wolfskuilseweg.

Aanvullend op het bouwplan zijn door Thus Landschapsarchitectuur & Stedenbouw voorstellen gedaan voor het vergroenen van de buitenruimte rond de nieuwe bebouwing. Aan de randen van de planlocatie wordt met hagen en bomen een groene overgang gemaakt naar de aanliggende percelen.

Verloop proces omgevingsvergunning

Voorafgaand aan en na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag zijn de volgende momenten gepasseerd:

- Het bouwplan is tijdens meerdere sessies (17 oktober 2019, 28 januari 2021 en 24 maart 2022) besproken in de plenaire commissie van de Commissie Beeldkwaliteit. Dit heeft onder meer geleid tot een aangepast bouwplan waarbij een grotere afstand tot de buurpercelen is aangehouden, de robuustheid van de voorzijde van het gebouw (het industriële karakter) ook vertaald is naar de achterliggende gebouwdelen en het industriële karakter is versterkt door de toepassing van oorspronkelijke elementen.
- Op 4 mei 2022 heeft de commissie beeldkwaliteit van de gemeente Nijmegen positief geadviseerd over het bouwplan: *‘Gelet op het voorgaande komen wij tot de conclusie dat de vergunningaanvraag zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand.’*
- Op 27 mei 2022 is door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het appartementencomplex aan de Graafseweg 250.
- Op 14 december 2022 heeft een eerste hoorzitting plaatsgevonden naar aanleiding van bezwaar van omwonenden. Daarbij heeft de omgevingsdienst aangegeven dat zij inmiddels van mening is dat de vergunning niet zonder afwijking van het bestemmingsplan verleend had mogen worden vanwege het ‘ondergronds bouwen’.
- Het plan is daarom voorgelegd aan de afdeling stedenbouw van de gemeente, die het bouwplan heeft beoordeeld in relatie tot het eerder opgestelde ambitiedocument waarin nog werd uitgegaan van het creëren van een nieuwe, stedenbouwkundige situatie. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan ruimtelijk niet wenselijk is en wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.
- Op 11 januari 2023 heeft een tweede hoorzitting plaatsgevonden waarbij de vergunninghouder heeft onderbouwd dat bouwen onder peil hier niet aan de orde is en dat een onafhankelijk stedenbouwkundig advies zal worden opgesteld.

Naar aanleiding van het voorgaande is buro Waalbrug gevraagd een stedenbouwkundig advies op te stellen waarin onder andere wordt ingegaan op het onderdeel van het bouwplan waar strijdigheid wordt gezien met het geldend bestemmingsplan, artikel 3.33 ‘ondergronds bouwen’.

In dit stedenbouwkundig advies wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Het bestemmingsplan en ander relevant beleid
2. De ruimtelijke en cultuurhistorische context
3. De stedenbouwkundige beoordeling

Ad 1. Het bestemmingsplan en ander relevant beleid

Bestemmingsplan Nijmegen West

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Nijmegen West' (vastgesteld 23 oktober 2013). De betreffende gronden hebben de bestemming 'Gemengd'. Zowel de gemeente Nijmegen als de ODRN beamen dat het voorliggende bouwplan met het betreffende aantal woningen, de voorgestelde bouwhoogten en bouwmassa passen binnen het geldende bestemmingsplan. Alleen op het onderdeel 'ondergronds bouwen' is hier discussie over.

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is in het bestemmingsplan onder bepaalde voorwaarden toegestaan (artikel 33.3). Een van deze voorwaarden betreft dat bebouwing onder peil uitsluitend mag worden gebruikt ter ondersteuning van toegestane functies op de begane grond. Het begrip peil is in het kader van het artikel 33.3 'ondergronds bouwen' echter niet specifiek gedefinieerd. Voor de beschouwing op 'ondergronds bouwen' wordt verwezen naar de reactie die is opgesteld door Poelman van den Broek (bijlage 5: Reactie op strijdigheid ondergronds bouwen).

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040

Na de uitbreiding van Nijmegen-Noord wordt met de nieuwe Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 'Stad in beweging', volledig ingezet op intensivering en verdichting van de bestaande stad waarbij tot 2040 nog voorzien wordt in een toename van 15.000 woningen. Eén van de richtinggevende, ruimtelijke keuzes daarbij is Nijmegen als 'compacte, dynamische stad': compacter bouwen binnen een stedelijke omgeving. Daarbij worden strategieën gehanteerd als intensiveren, combineren, functiemenging en transformatie van bestaande gebieden.

Ook wordt in de omgevingsvisie onderkend dat de komende jaren het accent voor nieuwbouw van eengezinswoningen verschuift naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit betekent meer appartementen, sociale huur, middeldure huur, goedkopere koop en levensloopgeschikte woningen in stedelijk compacte milieus.

Woonbeleid

In de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025' wordt extra ingezet op woningen voor kleine huishoudens, starters en jongeren. Het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens is één van de belangrijkste ambities uit de 'Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen'. Gemeente Nijmegen zal zich bovengemiddeld inzetten voor de totstandkoming van een groot deel betaalbare woningen voor kleine huishoudens.

Doorvertaling naar onderhavig initiatief / bouwplan

De initiatiefnemer heeft de functionele en ruimtelijke mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan. In de procedure van de omgevingsvergunning wordt nu voor het relatief onderschikte onderdeel 'ondergronds bouwen' betwijfeld of het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Later in dit stedenbouwkundig advies wordt nader beschouwd of, als wordt uitgegaan van strijdigheid in het kader van ondergronds bouwen, er toch sprake kan zijn van een stedenbouwkundig passend bouwplan.

De belangrijkste opgaven die de gemeente zich stelt in de omgevingsvisie komen samen in het onderhavige bouwplan Graafseweg 250: transformatie van bedrijvigheid naar wonen, compact, binnenstedelijk bouwen en nieuwe woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Met dit initiatief wordt concreet inhoud gegeven aan de ambities uit de omgevingsvisie.

Met dit initiatief aan de Graafseweg 250 wordt eveneens aangesloten op het meest recente woonbeleid dat zich richt op doelgroepen (starters, jongeren) die moeilijk aan bod komen op huidige de woningmarkt.

Het woonprogramma van 41 kleinere appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens valt volledig binnen het segment 'betaalbare woningen'

Ad 2. De ruimtelijke en cultuurhistorische context

In het 'Ambitiedocument Wolfskuilseweg/Graafseweg/Oude Graafseweg' is een situatiebeschrijving en een cultuurhistorische beschrijving en ambitie van de planlocatie en de omgeving opgenomen.

In dit ambitiedocument wordt onder andere beschreven:

- Het gebied ligt in een voor Nijmegen markante zone op de rand van de uitloper van de stuwwal. Naast het goed ervaarbare hoogteverschil is de aanwezigheid van de bosfragmenten karakteristiek voor deze zone. De bebouwing in deze zone bestaat veelal uit losse objecten in een voornamelijk groene omgeving.
- Dit deel van de Graafseweg wordt gekenmerkt door bebouwing met veel variatie in architectonische vormgeving en gebruik. De locatie heeft geen duidelijke ruimtelijke structuur, wel is er een herkenbaar onderscheid tussen de (woon)bebouwing aan de randen en de bedrijfsbebouwing op het binnengebied. Er is in feite een buitenrand en een binnenwereld (die nu overigens erg versnipperd en dicht bebouwd is).
- De locatie ligt in een gebied met rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen.
- Door middel van het zichtbaar maken van het verleden en door erfgoed een plek te geven in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, kan vorm gegeven worden aan de ambitie om de identiteit en eigenheid van Nijmegen te behouden en te versterken.
- Alle gebouwen samen maken de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied zichtbaar en geven inzicht in een onderdeel van de sociaaleconomische geschiedenis van de stad. Het is onze ambitie om bij de herontwikkeling zorgvuldig met deze waarden om te gaan.



Zicht op de planlocatie en omgeving vanaf de Oude Graafseweg

Geschiedenis van de plek

De hier weergegeven tekst is afgeleid van de beschrijving uit een bouwhistorische verkenning voor de locatie Graafseweg 250 (Res nova Monumenten, 2019).

Op het terrein tussen de Graafseweg en de Oude Graafseweg, nabij de kruising met de Wolfskuilseweg ligt een in oorsprong laatnegentiende-eeuws fabriekscomplex. De locatie Graafseweg 250 vormt een gedeelte van dit voormalige complex.

De oudste fase betreft de nu nog bestaande bebouwing van de voormalige zuivelfabriek en een naastgelegen stoomwasserij aan de Oude Graafseweg (nrs. 1-9 en 11-13). Deze bebouwing staat op de 'Aandachtslijst cultureel erfgoed' van de gemeente Nijmegen. Doel is om de gebouwen op deze lijst te behouden (herbestemming stimuleren) en sloop en nieuwbouw te voorkomen. Later ontwikkelde zich op het terrein achter de zuivelfabriek, een vleesverwerkingsfabriek (locatie Graafseweg 250).

Het oudste volume als onderdeel van de vleesverwerkingsfabriek dateert uit 1893 en is gebouwd als een bedrijfspand met bovenwoning. Het gebouw is, zowel wat betreft gevelindeling als structuur en uitmontering in de loop van de tijd ingrijpend gewijzigd. Rond 1900 werd het grote, nog aanwezige vierlaags gebouw opgetrokken. Het pand is in haar omvang, gevelgeleding en detaillering kenmerkend voor de sobere fabrieksarchitectuur die rond de eeuwwisseling werd toegepast. De belevingswaarde van het complex is echter vanwege de latere wijzigingen en ontwikkelingen rondom (en tegen) de fabriek, laag.

In latere perioden zijn aanvullend op het van oorsprong laatnegentiende-eeuws fabriekscomplex nieuwe fabriekjes met bijbehorende bedrijfshallen en werkruimtes opgericht, zoals een stallencomplex, een kartonnagefabriek, een fietsenfabriek en een garagebedrijf. Hierdoor is de planlocatie verder volgebouwd en heeft nog meer een industrieel karakter gekregen. Pas in de jaren 30 van de twintigste eeuw zijn door Rijkswaterstaatsfabriek Rymenam de rijwoningen aan de Graafseweg en de Wolfskuilseweg gebouwd, die de planlocatie aan twee zijden begrenzen.

Beschouwing ruimtelijke en cultuurhistorische context

In het ambitiedocument worden de omgeving en de planlocatie getypeerd als *'De bebouwing in deze zone die bestaat uit losse objecten in een groene omgeving'* en *'De locatie heeft geen duidelijke ruimtelijke structuur, wel is er een herkenbaar onderscheid tussen de (woon)bebouwing aan de randen en de bedrijfsbebouwing op het binnengebied'*.

De topografische kaart uit 1910 (zie bijlage 4) laat zien dat het beeld van verspreide bebouwing binnen een groene setting in de zone tussen de Oude Graafseweg – Floraweg en de Graafseweg al bestond voordat de naoorlogse uitbreidingswijken aan weersijden van de zone zijn ontwikkeld. Ook in de huidige situatie (zie bijlage 4) is deze zone nog heel herkenbaar aanwezig. Naast de meer solitaire bebouwing in het groen, heeft ter hoogte van de verschillende dwarsverbindingen (Verbindingsweg, Wolfskuilseweg, Looimolenweg) een clustering plaatsgevonden van bebouwing. Deze clustering van onderscheidende gebouwen met een verschillende stijl en uitstraling wordt, voor de planlocatie, in het ambitiedocument beschreven als *'de locatie heeft geen duidelijke ruimtelijke structuur'*. Verderop in het ambitiedocument wordt dan ook gepleit voor het aanbrengen van meer samenhang in de huidige (zwakke structuur) door met de nieuwe stedenbouwkundige invulling van terrein aan te sluiten bij de bebouwingstypologie van een (half) gesloten bouwblok.

Doorvertaling naar onderhavig initiatief / bouwplan

Het min of meer ontbreken van samenhang of structuur kan gezien worden als het belangrijkste kenmerk van de zone waarbinnen de planlocatie ligt. Omdat deze ontbreekt zijn de zone en de onderdelen waaruit deze zone bestaat juist nog heel herkenbaar in de stedelijke structuur van dit deel van Nijmegen. Zowel uit de stedenbouwkundige analyse van de locatie als uit de cultuurhistorische ambitie van de gemeente komt naar voren dat het borgen van het industriële verleden van het plangebied een belangrijke voorwaarde is bij de (her)ontwikkeling van de locatie. Het voorliggende bouwplan is tot stand gekomen met de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied als grondslag. Zo volgt het nieuwe appartementengebouw juist niet de rooilijn van de jaren 30 woningen aan de Graafseweg, maar wordt de voorgevellijn aangehouden van de hier in 1919 opgerichte kartonnagefabriek. Deze fabriek heeft zich, naast de andere en latere bedrijvigheid, ontwikkeld op het van oorsprong laatnegentiende-eeuws

fabriekscomplex. Ook de keuze om het appartementengebouw op te delen in drie herkenbare gebouwdelen draagt bij aan het leesbaar maken van de geschiedenis van de plek. De huidige bedrijfsbebouwing is samengesteld uit verschillende, aangebouwde bedrijfspanden. Daarnaast worden enkele, historische elementen uit de bestaande bebouwing vertaald naar het nieuwbouwplan, zoals de geleiding in het gevelbeeld, de detaillering van de dakrand en het materiaalgebruik. Het resultaat is een compact en robuust gebouw met een passende uitstraling van industriële baksteenarchitectuur. De inbreng en het benadrukken van het industriële karakter in het voorliggende bouwplan heeft geleid tot het positieve advies van de commissie beeldkwaliteit.

Ad. 3 De stedenbouwkundige beoordeling

Op verzoek van de ODRN heeft de afdeling stedenbouw van de gemeente Nijmegen een stedenbouwkundige reactie gegeven op het bouwplan (d.d. 20 december 2022). In deze reactie ligt de nadruk op twee aspecten van het bouwplan:

1. Het grote programma zorgt voor een te groot gebouwwolume in relatie tot de omgeving. De nieuwbouw voegt zich niet naar en past niet in de structuur van de omliggende bebouwing. Het achterliggende deel van het woongebouw is té groot en staat té dicht op de aangrenzende percelen.
2. Het plan biedt onvoldoende woonkwaliteit. Het is op voorgestelde wijze niet mogelijk om de woningen onder peil voldoende ruimtelijke kwaliteit te bieden en privacy voldoende te waarborgen.

Reactie op aspect 1

'Groot' en 'te groot' zijn relatieve begrippen en krijgen pas betekenis in relatie tot een context, de omgeving van de planlocatie. In relatie met de bebouwing in de zone tussen de Oude Graafseweg – Floraweg en de Graafseweg kan in ieder geval geen sprake zijn van een 'te groot gebouwwolume', aangezien in de directe omgeving meerdere gebouwen staan met een groter bebouwd oppervlak en een grotere bouwhoogte dan het nieuwe woongebouw. Daarbij wordt opgemerkt dat ook de huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit een groter gebouwwolume dan het nieuwe woongebouw.

Daarnaast maakt de nieuwbouw deel uit van de clustering van verschillende bebouwingstypen die juist zo karakteristiek is voor dit gebied tussen de Oude Graafseweg en de Graafseweg, en grenzend aan de Wolfskuilseweg.

Om invulling te kunnen geven aan begrippen als 'té groot' en 'té dicht' voor het achterliggende deel van het woongebouw, is hieronder een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie.

Oostzijde (zijde Graafseweg 248)

- De bestaande bedrijfsbebouwing staat op ca. 2 meter van de perceelsgrens, de hoogte van de bedrijfsbebouwing varieert van ca. 3,5 tot 6 meter vanaf maaiveld tuin Graafseweg 248.
- Het nieuwe woongebouw staat op 8,5 meter vanaf de bestaande tuinmuur (perceelsgrens) aan de zijde van de bestaande woningen aan Wolfskuilseweg (nrs. 1-13). De hoogte van de nieuwbouw bedraagt ca. 6 meter vanaf maaiveld tuin Graafseweg 248.

Westzijde (zijde Graafseweg 252)

- De bestaande bedrijfsbebouwing staat op de perceelsgrens, de hoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 8 meter vanaf maaiveld tuin Graafseweg 252.
Het nieuwe woongebouw staat op 5,3 meter vanaf de nieuwe tuinmuur van 2 meter hoog langs het perceel van de woning aan Graafseweg 252. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt ca. 6,5 meter vanaf maaiveld tuin Graafseweg 252.

Reactie op aspect 2

Gesteld wordt dat het plan onvoldoende woonkwaliteit biedt. Dit wordt echter niet verder onderbouwd. De woningen zelf voldoen aan de wensen van de beoogde doelgroep: appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens (starters en jongeren) binnen het segment 'betaalbare woningen', op een

geringe afstand van het station en de binnenstad. Voor wat betreft de directe woonomgeving wordt de buitenruimte langs het woongebouw ingericht als gemeenschappelijke, groene ruimte en beschikt ieder appartement over een klein privé balkon.

Tevens wordt in de gemeentelijke reactie gesteld dat het niet mogelijk is om de 'woningen onder peil' voldoende ruimtelijke kwaliteit te bieden. Met 'woningen onder peil' wordt hier bedoeld die woningen van het voorliggende bouwplan die onder het maaiveld ter hoogte van de entree aan de Graafseweg liggen en niet het maaiveld ter hoogte van het afgewerkte maaiveld van die woningen.

In stedenbouwkundige zin is geen sprake van 'woningen onder peil'. Het nieuwe bouwplan conformeert zich aan de afgewerkte maaiveldhoogten die ontstaan zijn ten tijde van de bouw van de huidige bedrijfsbebouwing. Deze maaiveldhoogten sluiten vervolgens weer aan op de maaiveldhoogten van de omliggende straten, de Graafseweg en de Wolfskuilseweg. Drie gebouwdelen van de nieuwbouw overbruggen het bestaande hoogteverschil op de planlocatie. Daar waar gebouwdelen zich bevinden onder de maaiveldhoogte ter plaatse van hoofdtoegang aan de Graafseweg hebben deze gebouwdelen geen relatie met dat maaiveld. Deze gebouwdelen kennen een 'eigen' aangrenzend maaiveld aansluitend op de bestaande hoogteverschillen ter plaatse.

De woningen, onder het maaiveld van de hoofdtoegang aan de Graafseweg, bevinden zich op de eerste twee bouwlagen in het achterliggende deel van het woongebouw. Deze zogenaamde maisonnettes hebben de slaapkamer en badkamer op de eerste bouwlaag, halfverdiept ten opzichte van het afgewerkte maaiveld. De woonkamer met keuken ligt gemiddeld ca. 0,5 meter boven het afgewerkte maaiveld van de bestaande, omliggende percelen.

De inrichting van de buitenruimte aan weerszijden van het woongebouw en, in samenhang daarmee, het gebruik van de ruimte en de privacy van direct aanwonenden vragen nog wel een nadere uitwerking. De voorstellen hiervoor missen de concreetheid van het bouwplan.

Doorvertaling naar onderhavig initiatief / bouwplan

De stedenbouwkundige 'structuur' van deze locatie laat zich nog steeds lezen vanuit het oorspronkelijk gebruik met de daarbij behorende bebouwing: het laatnegentiende-eeuws fabriekscomplex. Het nieuwe woongebouw voegt zich daarmee binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische context van de planlocatie. Aan beide zijde van de planlocatie is sprake van meer afstand van de nieuwbouw tot de perceelsgrenzen in vergelijking tot de bestaande situatie. Ook voor de hoogte van de nieuwbouw geldt dat deze in de meeste gevallen lager is dan in de bestaande situatie. Alleen het achterste deel van de nieuwbouw aan de oostzijde is ca. 2,5 meter hoger dan de bestaande bedrijfsbebouwing, maar staat wel op een grotere afstand van de perceelsgrens (6,5 meer dan de bestaande bedrijfsbebouwing).

Door ieder appartement te voorzien van een balkon en de groene inrichting van een gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de nieuwe bewoners (starters en jongeren) een passende woonomgeving gecreëerd die voldoet aan de gewenste woonkwaliteit. Het gekozen woningtype (maisonnette) sluit goed aan op de nieuwe, stedenbouwkundige situatie waardoor ook voor deze woningen, onder het maaiveld van de hoofdtoegang aan de Graafseweg, voldoende ruimtelijke kwaliteit kan worden gewaarborgd.

Inrichting buitenruimte

De inrichting van de buitenruimte aan weerszijden van het woongebouw vraagt een robuuste oplossing in de overgang tussen het nieuwe appartementengebouw en de bestaande woningen. Te denken valt aan opgaand groen, een pergola of vergelijkbare, gebouwde constructie met deels groenblijvende klimplanten. Hiermee wordt direct bijgedragen aan een prettige woonomgeving voor de nieuwe bewoners en de omwonenden.

Eindconclusie

Het nieuwe woongebouw is ontworpen als één compact gebouw samengesteld uit drie gebouwdelen, direct afgeleid van de aanwezige hoogteverschillen op de locatie. Met de transformatie van de bestaande bedrijfsbebouwing naar het nieuwe woongebouw wordt een nieuwe impuls gegeven aan de invulling de planlocatie aan de Graafseweg 250.

1. Het bestemmingsplan en ander relevant beleid

De functionele en ruimtelijke mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt zijn als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan. Daarbij wordt met het nieuwe bouwplan aangesloten bij de meest relevante beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 en het actuele woonbeleid: transformatie van bedrijvigheid naar wonen, compact, binnenstedelijk bouwen en nieuwe woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor starters en jongeren.

2. De ruimtelijke en cultuurhistorische context

Het min of meer ontbreken van samenhang of structuur kan gezien worden als het belangrijkste kenmerk van de zone waarbinnen de planlocatie ligt. Hierbinnen is het voorliggende bouwplan tot stand gekomen met de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied als grondslag. Het resultaat is een compact en robuust gebouw met een passende uitstraling van industriële baksteenarchitectuur.

3. De stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwe woongebouw voegt zich binnen de ruimtelijke en cultuurhistorische context van de planlocatie. Aan beide zijde van het nieuwe woongebouw is sprake van een acceptabele afstand tot de bestaande perceelsgrenzen en van een passende bouwhoogte in verhouding tot de omliggende bebouwing. Met de gecreëerde buitenruimte en de toepassing van adequate woningtypen ontstaat een stedenbouwkundige context met voldoende woonkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit voor alle woningen.

Dit stedenbouwkundig advies voorziet in een stedenbouwkundige beoordeling of 'wonen onder peil' toelaatbaar is en weerlegt de argumentatie van de gemeentelijke stedenbouwkundige. Geconcludeerd wordt dat in deze specifieke situatie en in relatie tot het voorliggende bouwplan 'bouwen onder peil' stedenbouwkundige acceptabel is. Daarbij wordt opgemerkt dat ook de gemeente in haar reactie op het bouwplan van mening is dat een ontwikkeling met meerdere woningen (waaronder woningen onder peil), onder voorwaarden, niet ondenkbaar is.

Wil Haans
Stedenbouwkundige
buro Waalbrug

Bijlage 1: planlocatie en bouwplan



Bijlage 2: bestaande situatie

Boven: zicht op planlocatie vanaf de oostzijde

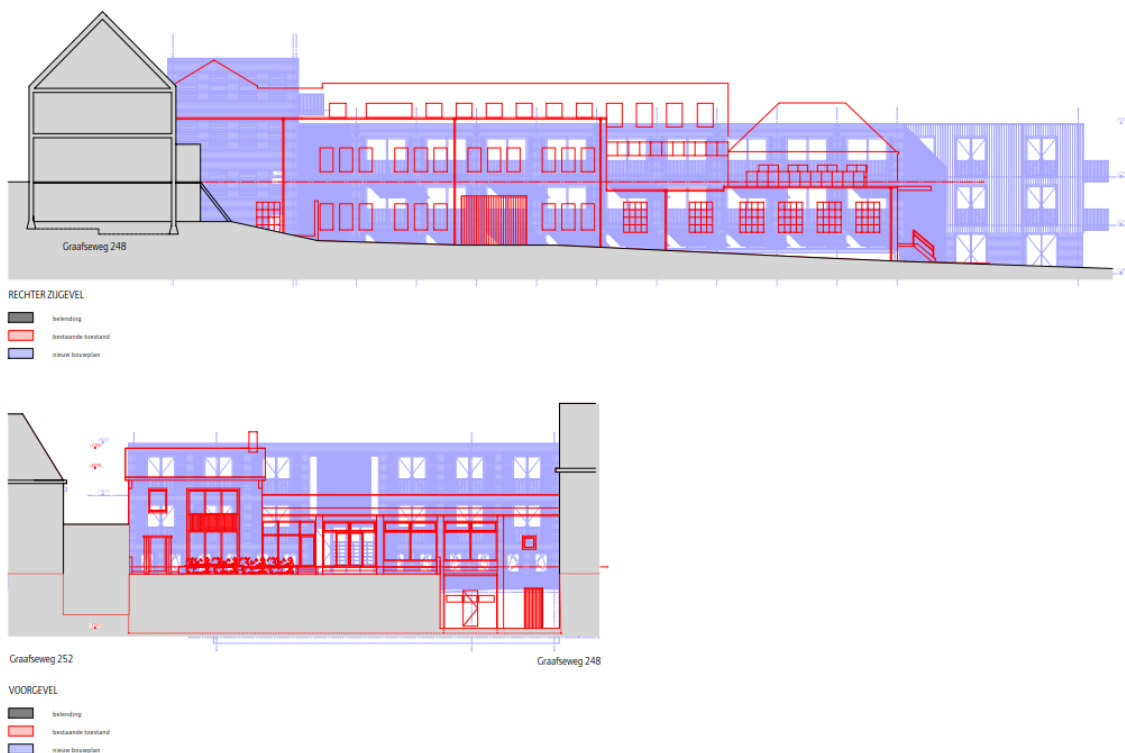
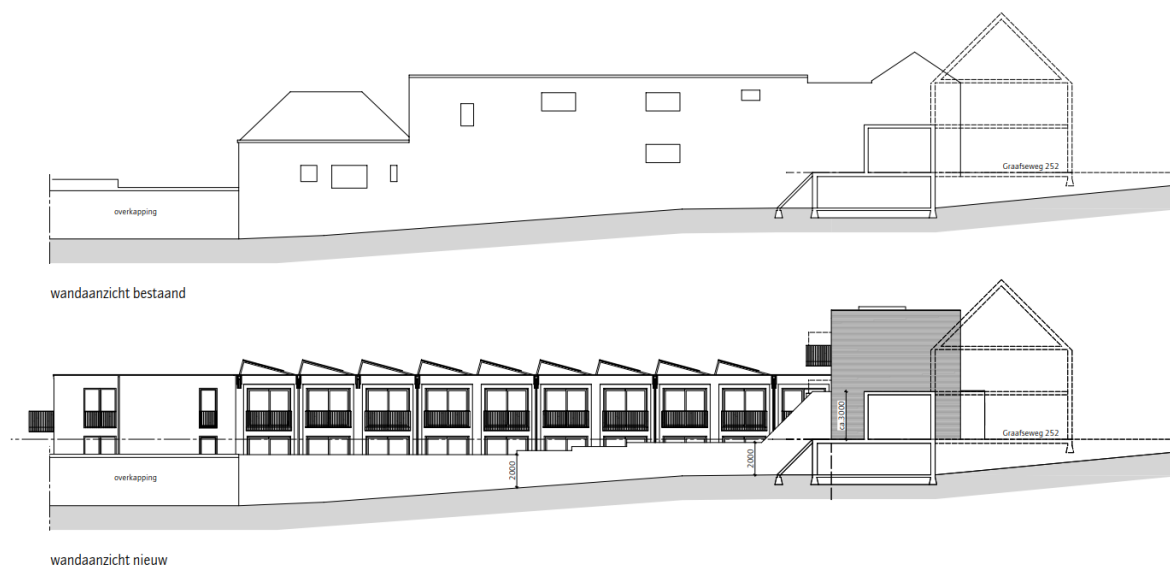
Onder: zicht op planlocatie vanaf de westzijde



Bijlage 3: doorsneden/aanzichten

Boven: bestaand en nieuw aanzicht, zijde Graafseweg 252

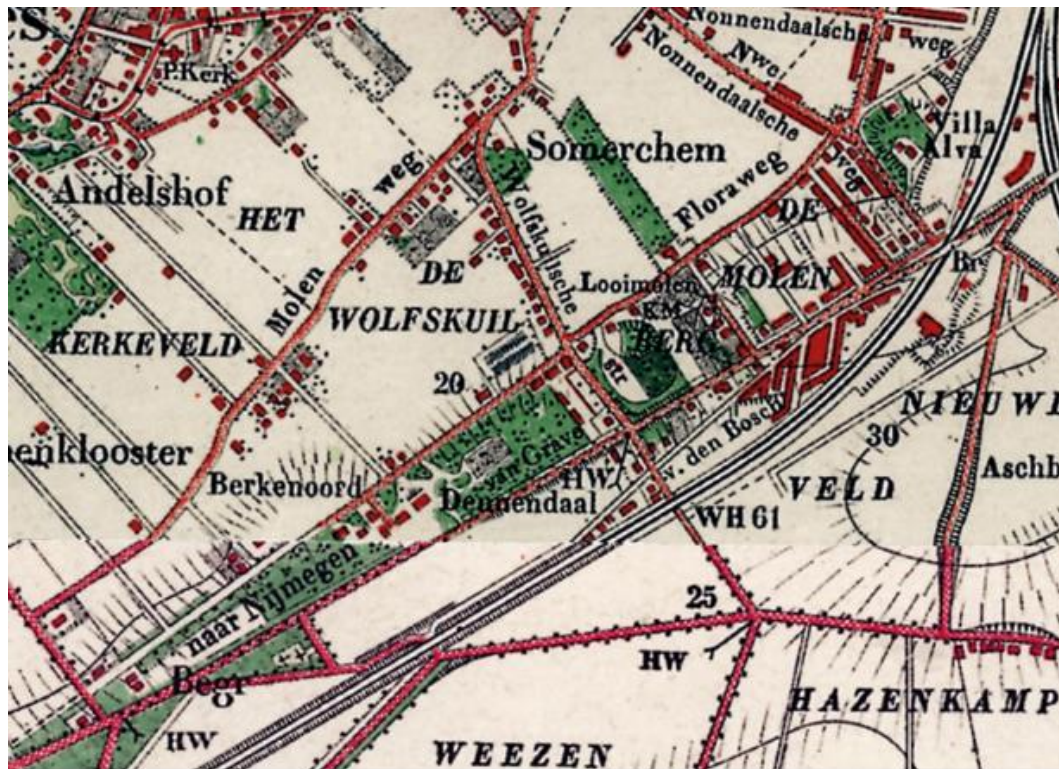
Onder: bestaand en nieuw aanzicht, zijde Graafseweg 249 en 250



Bijlage 4: ruimtelijke en cultuurhistorische context

Boven: historische situatie 1910

Onder: bestaande situatie 2023

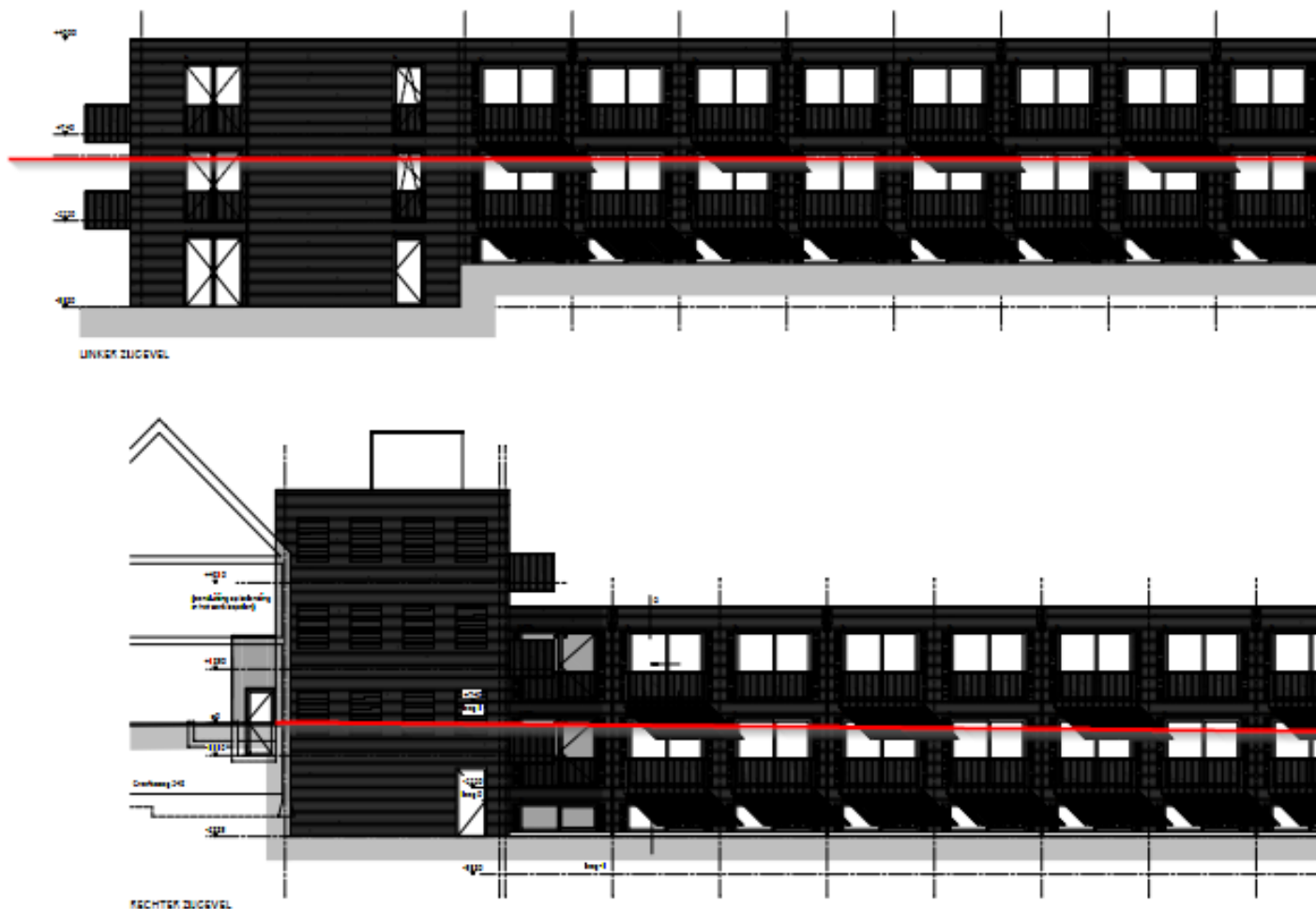


Bijlage 5: Reactie op strijdigheid ondergronds bouwen

Deze reactie (d.d. 24 december 2022) is opgesteld door Poelmann van den Broek na de eerste hoorzitting naar aanleiding van bezwaar van omwonenden op de verleende omgevingsvergunning.

Niet alleen bezwaarmakers waren ter hoorzitting vorige week verrast door de gang van zaken, ook ik werd verrast met een alsnog opgekomen redenering van de zijde van de omgevingsdienst die met zich zou brengen dat sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan. Het bouwplan is meermaals getoetst en besproken en steeds akkoord bevonden. Bezwaarmakers richten zich niet op het gebruik van de bebouwing op de eerste bouwlagen en toch komt een wonderlijke redenering ter tafel als zou sprake zijn van (niet dan met afwijking toegestaan) ondergronds bouwen.

Op onderstaand plaatje (ter hoorzitting ook getoond) is in één oogopslag duidelijk dat geen sprake is van ondergronds bouwen of strijd met artikel 33.3 van het bestemmingsplan gelezen in verbinding met artikel 2.15. Ook ik heb met een rode lijn het peil *voor de bepaling van de bouwhoogte* opgenomen.



Bestudering van de (hieronder ingekopieerde) relevante bestemmingsplanbepalingen levert een bevestiging van de juistheid van de afgegeven vergunning vanuit tenminste 4 invalshoeken op:

2.15 het peil

de plaats vanwaar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten als bedoeld “bouw- en goothoogte” en als volgt bepaald:

- a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
- d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

33.3 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Bebouwing onder peil mag uitsluitend worden gebruikt ter ondersteuning van ingevolge deze regels op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximale diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- e. bouwen onder peil ten behoeve van een woning binnen de bestemming [Gemengd] is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, mits grenzend aan de woning met een maximale diepte van 3 meter achter de achtergevelrooilijn dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- f. bouwen onder peil ten behoeve van een woning binnen de bestemming [Gemengd] is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, mits grenzend aan de woning met een maximale diepte van 1,5 meter voor de voorgevellijn dan wel tot zover als de bestaande aan- of uitbouw reikt;
- g. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 33.2 is toegestaan.

1. Er is helemaal geen sprake van ondergronds bouwen, dat is met het blote oog zichtbaar. Artikel 3.33 met het opschrift 'ondergronds bouwen' mist reeds daarom toepassing.
2. De aanhef van artikel 33.3 spreekt van peil ('bouwen onder peil'). Het is echter een misvatting dat dit het peil is dat met de rode lijn is aangegeven. Artikel 2.15 bepaalt nadrukkelijk dat slechts een definitie van peil wordt gegeven voor het meten van 'de hoogte als bedoeld 'bouw- en goothoogte''. De rode lijn is dus alleen het peil om te bepalen of de bouw- en goothoogte wordt gerespecteerd, nadrukkelijk niet het peil als bedoeld in artikel 33.3 over ondergronds bouwen. Welk peil is dan wel bedoeld in artikel 33.3? redelijkerwijs kan niets anders bedoeld zijn dan het afgewerkte maaiveld, waardoor duidelijk is wat ondergronds is en wat bovengronds.
3. Bovendien spreekt onderdeel a. van artikel 33.3 van een relatie tot op de begane grond toegestane functies. Dit begrip begane grond is niet gedefinieerd in dit bestemmingsplan. Het is goed te zien dat hetgeen boven de rode lijn is in het normale spraakgebruik niet heeft te gelden als begane grond. De begane grond is de laag ter plaatse van het maaiveld. Dus alleen hetgeen daaronder, onder de begane grond, wordt gebouwd valt onder de bepaling.
4. De woorden 'ter ondersteuning van.. op de begane grond toegestane functies' in artikel 33.3 onder a. houden niet in dat slechts ruimten mogen worden gemaakt die ondergeschikt zijn aan de functie van in dit geval wonen. De term ondersteunen staat veel meer toe. Ondersteunen betekent 'schragen, bevorderen, helpen', dus alles wat met wonen te maken heeft en ook wonen zelf. De bepaling dient verruimend te worden gelezen: dus zowel wonen zelf als functies die op zichzelf niet wonen zijn, maar wel helpen bij het wonen. Een andere wijze van lezen zou met zich brengen dat de onderdelen 33.3 onder c, e en f voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak meer toelaten dan wordt toegestaan voor ondergronds bouwen binnen het bouwvlak.
Daar komt bij dat een andere wijze van lezen zich ook niet verdraagt met het bewustzijn dat de planwetgever had ten aanzien van de hoogteverschillen in dit terrein. Ter hoorzitting is toegelicht dat is nagedacht over de hoogtebepaling van 8 meter aan de zijde van de Graafseweg, die in praktische zin overeenkomst met de 4 meter op het achter terrein. Als de planwetgever bewust 3 bouwlagen mogelijk maakt dan is toch niet aannemelijk dat de planwetgever daarmee bedoeld heeft twee lagen 'kelder- of bergingsruimten' toe te staan en één laag voor woningen zelf.
5. Als er toch een strijdigheid zou zijn dan betreft het een kruimelgeval, waarvoor in ieder geval artikel 4 onderdeel 1 van bijlage II Bor kan worden ingezet. U gaf aan dat een stedenbouwkundig advies nodig is. Mijns inziens kan een toetsing niets anders opleveren dan dat het bouwplan passend is. Ik wijs erop dat blijkens de zienswijzennota bij dit bestemmingsplan een gewijzigde vaststelling heeft plaatsgevonden juist om een destijds actueel plan van RIBW voor 35 appartementen mogelijk te maken.

Gedurende het proces van aanvraag tot vergunningverlening heeft steeds goed overleg plaatsgevonden en is aanvrager niet verrast met (wisselende) standpunten. Het wordt op prijs gesteld ook nu eerst overleg te hebben alvorens definitieve standpunten worden ingenomen. Vergunninghouder dient immers in de gelegenheid te worden gesteld te reageren, zeker indien tussentijds geheel nieuwe standpunten worden ingenomen.

David (D.H.) Nas

Advocaat / Attorney-at-law

Poelmann van den Broek N.V.