

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123)

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	11 september 2018
Programma	Grondbeleid	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Registratienummer	

Advies

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) vrij te geven voor ter visie legging, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13009-ON01 met bijbehorende bestanden.

Aanleiding

De aanleiding van de herziening vormt de wens om 31 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 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.

Geen vooroverleg noodzakelijk

Er spelen geen rijks-, provinciale dan wel waterschapsbelangen. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Kanttekeningen

De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien. Op 5 september 2018 is de vooraankondiging van de herziening op de gemeentelijke website geplaatst. Na vrijgave door ons college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Door Standvast Wonen zijn voor verschillende groepen van omwonenden informatie-avonden gehouden over het plan. Het plan is goed ontvangen in de buurt. Door de gemeente zal een informatieavond worden georganiseerd over het bestemmingsplan en de te volgen procedure voor omwonenden op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie gaat/licht. Tijdens deze avond zal tevens door de ontwikkelaar het bouwplan worden toegelicht.

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de ter inzaglegging zienswijzen worden ingediend. 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

Na het besluit van ons college tot vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor ter visie legging, zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van ter visie legging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het plan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123)