

Gemeente Nijmegen  
College van Burgemeester en wethouders  
Commissie GREX  
Postbus 9105  
6500 HG NIJMEGEN

datum: 6 december 2021  
onze referentie: 75770 Th.A.M. Teunissen/Smitjesland  
documentnummer:  
behandeld door: mr. D.H. Nas, advocaat  
T rechtstreeks: +31 (0)24-381 14 05  
F rechtstreeks: +31 (0)24-381 08 20  
e-mail: d.nas@pvdb.nl  
per e-mail: griffie@nijmegen.nl

Geachte leden van de commissie GREX,

Op 8 december aanstaande bespreekt u het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Vossenpels Noord. Op grond van een met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst wordt in dat bestemmingsplan thans het perceel van de heer Teunissen aan de Smitjesland (ten westen van Smitjesland 4) met een positieve bestemming voor een woning meegenomen (zie 'overzicht aanpassingen bestemmingsplan Vossenpels Noord, onder 'Ambtshalve aanpassingen, onder 'u'). 'So far so good', maar nu is gebleken dat de kavel zonder overleg en in afwijking van de bedoeling is vormgegeven en daarmee onjuist op de verbeelding van het gewijzigde raadsvoorstel is vormgegeven.

Op de hierover gezonden brief (bijlage (\*)) is (nog) niet gereageerd, zodat ik mij rechtstreeks tot u wend om deze omissie te herstellen. Dat kan eenvoudig door de verbeelding overeenkomstig de bijlage bij de brief aan te passen.

Tot een nadere toelichting ben ik uiteraard graag bereid.

Met vriendelijke groet,

  
David (D.H.) Nas

3SRRT0411240

**PER E-MAIL EN PER POST**

Gemeente Nijmegen  
Burgemeester en wethouders  
Afdeling Grondzaken  
De heer R. Walk  
Postbus 9105  
6500 HG NIJMEGEN

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| datum:           | 29 november 2021                    |
| onze referentie: | 75770 Th.A.M. Teunissen/Smitjesland |
| documentnummer:  |                                     |
| behandeld door:  | mr. D.H. Nas, advocaat              |
| T rechtstreeks:  | +31 (0)24-381 14 05                 |
| F rechtstreeks:  | +31 (0)24-381 08 20                 |
| e-mail:          | d.nas@pvdb.nl                       |
| per e-mail:      | r.walk@nijmegen.nl                  |

Geachte heer Walk,

Namens de heer Th.A.M. Teunissen, wonende te Winssen, bericht ik u als volgt. Met uw tussenkomst is tussen de gemeente Nijmegen en de heer Teunissen in mei 2021 een anterieure overeenkomst tot stand gekomen met betrekking tot het perceel gemeente Lent, sectie A, nummer 4237, dat aan de heer Teunissen in eigendom toebehoort.

In de overwegingen is opgenomen dat de heer Teunissen een bouwplan heeft ontwikkeld om op het perceel, dat ook exploitatiegebied wordt genoemd, nieuwbouw ten behoeve van één woning te realiseren. Het exploitatiegebied, dat derhalve het gehele perceel omvat, is ook op een aangehechte situatietekening aangeduid. Een bouwplan was er echter nog niet en dat is er tot op de dag van vandaag niet.

In artikel 3.1 van de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente Nijmegen zich zal inspannen om planologische medewerking te verlenen aan de realisering van het bouwplan.

In artikel 3.4 is vermeld dat het exploitant bekend is dat het bouwplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord. In strijd met de waarheid was daaraan toegevoegd dat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst nog niet bekend is wanneer dit bestemmingsplan in procedure zal gaan. Ten tijde van het aangaan van de anterieure overeenkomst was het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord immers reeds geruime tijd als ontwerp ter inzage gelegd. In dat ontwerp heeft het perceel de bestemming "agrarisch" gekregen. Dit, hoewel reeds in 2018 door de heer Teunissen het initiatief is genomen om te komen tot een woningbouwontwikkeling voor twee dan wel zes woningen op dit perceel. Verschillende malen is daarover met de gemeente gesproken, maar de toezegging om bij de heer Teunissen op het initiatief terug te komen is niet nagekomen. De heer Teunissen heeft daardoor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord in december 2020 gemist. Getracht is dit te corrigeren met het sluiten van de anterieure overeenkomst in mei 2021.

De heer Teunissen staat nog steeds achter deze wijze van het corrigeren van de omissie. Het kan ook niet de bedoeling van de gemeente zijn geweest om in de wijk Vossenpels Noord een perceel met een agrarische bestemming aan te houden, centraal gelegen tussen bestaande woonbebouwing die met maatwerkbestedingen zijn voorzien en woongebiedontwikkelingen met zeer ruime mogelijkheden voor woonbebouwing voor de gemeentegronden, een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 12,5 meter. Zelfs een leek ziet in één oogopslag dat een dergelijk agrarische perceel niet passend is.

Volgens de anterieure overeenkomst was het de bedoeling op basis van het uit te werken bouwplan de vereiste bestemmingsplanwijziging mee te nemen in het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord. De enige mogelijkheid om dat vorm te geven bestond echter de facto uit een ambtshalve aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dat al in procedure was gebracht. Recent heeft de heer Teunissen vastgesteld dat buiten zijn weten om een gewijzigd raadsvoorstel is gedaan, waarbij de in de bijlage(\*) opgenomen wijziging van het bestemmingsplan is voorzien. Daarin zijn twee ruime bestemmingen groen opgenomen, alsook een bouwvlakje van 7 meter bij 10 meter, waarmee, in combinatie met de hoogtematen van 3,5 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte op een perceel van ruim 2.500 m<sup>2</sup> een huisje van ongeveer 430 m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd. Dit staat in geen enkele verhouding tot elkaar en biedt geen mogelijkheid het bouwplan waarop de anterieure overeenkomst ziet te realiseren. Ter illustratie merk ik op dat tegenover het perceel van de heer Teunissen een perceel ligt waarop een bouwvlak van maar liefst 300 m<sup>2</sup> is opgenomen op een kavel van 650 m<sup>2</sup>. Daarbij zijn goot- en nokhoogtes van 11 meter opgenomen. Waar dit mogelijkwerijs een uitzondering is, wordt in de omgeving gezien dat bouwvlakken 150 m<sup>2</sup> tot 180 m<sup>2</sup> groot zijn op kavels van rond de 750 m<sup>2</sup> en dat bouwhoogten van 4,5 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte gebruikelijk zijn.

De heer Teunissen wenst voor zijn bouwplan ook een dergelijke bestemmingsplanregeling. In de bijlage is deze gevisualiseerd, opdat deze op eenvoudige wijze alsnog in het vast te stellen bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord kan worden opgenomen. Het gebrek aan communicatie en juiste voorlichting van de heer Teunissen moet de gemeente worden aangerekend. Verzuimd is te vermelden dat het bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Noord reeds in procedure was toen de exploitatieovereenkomst werd getekend. Verzuimd is ook de heer Teunissen in te lichten over de voorgenomen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Hoewel dit in de publiekrechtelijke procedure niet was vereist omdat geen zienswijze was ingediend, lag het op de weg van de gemeente om dat in het kader van de exploitatieovereenkomst wel te doen. De gemeente heeft immers een inspanningsverplichting opgenomen om het bouwplan van de heer Teunissen mogelijk te maken. De gemeente Nijmegen had derhalve de heer Teunissen moeten vragen tijdig de contouren van zijn bouwplan voor te leggen. Die contouren konden niet worden ontleend aan eerder kenbaar gemaakte schetsplannen voor respectievelijk twee en zes woningen, omdat thans sprake is van één woning op een perceel van ruim 2.500 m<sup>2</sup>.

Naar het oordeel van de heer Teunissen is de gemeente gehouden invulling te geven aan de inspanningsverplichting door tenminste conform bijgevoegde (\*) schets een planologische titel voor een nog op te stellen bouwplan te creëren. Het bouwvlak dient tenminste 12 bij 18 meter te bedragen, waarbij de bestemmingen zijn beperkt tot de bestemmingen wonen en tuin. De bestemming tuin is ruim opgezet opdat daarin de groene uitstraling van het geheel vorm kan worden gegeven. Als goothoogte dient te worden gehanteerd 4,5 meter, zoals ook voor het overgrote deel van het plangebied wordt gehanteerd. Als maximale hoogte volstaat een hoogte van 9 meter. Binnen die contouren kan de heer Teunissen zijn bouwplan wel realiseren.

Mede gelet op de aanstaande behandeling van het bestemmingsplan in commissie en gemeenteraad verzoek ik om een omgaande reactie. De heer Teunissen zou het betreuren indien verder (rechts)maatregelen moeten worden getroffen om nakoming van de anterieure overeenkomst te bewerkstelligen.

Met vriendelijke groet,

A black rectangular box redacting the signature of David (D.H.) Nas.

David (D.H.) Nas



