

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen West I - 86 (Graafseweg 315a)'

I. Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan “Nijmegen West I - 86 (Graafseweg 315a)” van de gemeente Nijmegen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari 2010 t/m 17 maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk reageren op het plan. In deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn opgenomen in deze nota. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat. Hieruit mag niet worden geconcludeerd dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

In deel II is een overzicht gemaakt van de ingediende zienswijzen. In deel III wordt vervolgens per ingediende zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende punten gewijzigd:

II. Overzicht ingediende zienswijzen

Ingediende zienswijze:

De volgende reclamanten hebben binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan “Nijmegen West I - 86 (Graafseweg 315a)”.

Het betreft:

1. De eigenaar/bewoner van Paddepoelseweg 16 te Nijmegen;
2. De eigenaars/bewoners van Hatertseveldweg 288 te Nijmegen;
3. De eigenaars/bewoners van Hatertseveldweg 290 te Nijmegen;
4. De eigenaars/bewoners van Hatertseveldweg 286 te Nijmegen;
5. 1 gezamenlijke zienswijze, ondertekend door de eigenaars/bewoners van:
 - Paddepoelseweg 6;
 - Paddepoelseweg 12;
 - Paddepoelseweg 16
 - Hatertseveldweg 286;
 - Hatertseveldweg 288.

III. Inhoud en beoordeling zienswijzen

1. Hoogte bebouwing

Samenvatting zienswijze(n):

Op basis van de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan mag in een volledig te bebouwen bouwvlak van circa 8 meter diep en circa 37 meter breed een gebouw worden opgericht van 6 meter hoog, met een goothoogte van 3 meter. De toelichting merkt op dat het bestemmingsplan wel ruimere bebouwingsmogelijkheden biedt dan de bestaande bebouwing. Dat dit stedenbouwkundig acceptabel is wordt niet gemotiveerd, is niet stedenbouwkundig inpasbaar en de belangen van omwonenden worden ermee onevenredig geschaad.

Gemeentelijke reactie:

Uitgangspunt van de herziening van het bestemmingsplan vormt de bestaande bebouwing. Dit moet ook als kader fungeren voor de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan "Nijmegen West I - 86 (Graafseweg 315a)". In het ontwerp bestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 3 en 6 meter voor het gehele bouwvlak. De bouwhoogte komt niet overeen met de hoogte van de bestaande bebouwing. De bouwhoogte op de verbeelding wordt aangepast naar de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de verbeelding. De maximaal toegestane goot-/bouwhoogte is op de verbeelding aangepast naar de bouwhoogte van de bestaande gebouwen, van west naar oost als volgt: goot-/bouwhoogte 3/5, 3/4 en 3,5/6.

2. Notitie 'Bouwen op binnenterreinen/achtertuinen' en Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Samenvatting zienswijze(n):

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan is sprake van omzetting van bestaande bedrijfsbebouwing in een woning, hoewel de gebouwtjes met de kantoor- en opslagruimte meer lijken op bijgebouwen. In de motivering van de stedenbouwkundige inpasbaarheid wordt slechts gerefereerd aan een beperkt aantal criteria voor een standardsituatie uit de notitie 'Bouwen op binnenterreinen/achtertuinen'. De notitie vraagt bij de stedenbouwkundige inpasbaarheid te letten op maat, schaal en afstand. Dit wordt niet/onvoldoende gemotiveerd. Inclusief kap is een woonoppervlakte mogelijk van circa 390m², dit is buitenproportioneel. De geïsoleerde ligging van de woning komt in onderhavig bestemmingsplan in zijn geheel niet aan de orde.

Gemeentelijke reactie:

De notitie 'Bouwen op binnenterreinen/achtertuinen' maakt onderscheidt in *standaardsituatie* (binnenterrein bestaat uit tuinen en bijgebouwen) en *Binnenterrein met bestaande bedrijfsbebouwing*. Voor beide situaties zijn verschillende criteria opgenomen.

Er wordt uitgegaan van de bestaande bouwmassa en het bestaande bouwvlak. Er verandert niets aan de afstand tussen de verbouwde bedrijfsruimte en de omliggende tuinen en woningen. De maximaal toegestane goot-/bouwhoogte is op de verbeelding aangepast naar de hoogte van de bestaande gebouwen. De ontsluiting verandert evenmin. Zowel vanaf de Graafseweg als vanaf de Hatertseveldweg is het pand bereikbaar. Wat de geïsoleerde ligging betreft is het pand zichtbaar/bereikbaar vanaf de Hatertseveldweg. Dit criterium geldt alleen voor standaardsituatie (binnenterrein bestaat uit tuinen en bijgebouwen), en is geen criterium wanneer bestaande bedrijfsbebouwing wordt omgezet naar wonen.

Het gaat dus niet om een toe te voegen nieuwe woning maar om een functiewijziging van de bestaande bedrijfsbebouwing naar wonen. Gelet op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving is deze bebouwingsmogelijkheid acceptabel. De gemeente verleent medewerking omdat voldaan wordt aan de gestelde criteria in de notitie 'Bouwen op binnenterreinen/achtertuinen', onder '*binnenterrein met bestaande bedrijfsbebouwing*'.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Privacy

Samenvatting zienswijze(n):

Omdat de woning op een binnenterrein ligt en de dakvlakken van de kap niet naar de weg of openbaar groen zijn gekeerd, kan bouwvergunningvrij op beide dakvlakken een dakkapel worden gebouwd. Hierdoor neemt de lichtoverlast toe in de achtertuinen en woningen aan de Paddepoelseweg, Hatertseveldweg en Graafseweg aanzienlijk toe, alsook het verlies van privacy en uitzicht.

Gemeentelijke reactie:

Door de aanpassing van de goot- en bouwhoogte op de verbeelding (zie gemeentelijke reactie onder zienswijze 1) is de mogelijkheid van het plaatsen van dakkapellen verminderd. De goot- en bouwhoogte verder terugbrengen is niet mogelijk zonder de bestaande bebouwing niet planologisch vast te leggen. Mocht er toch een dakkapel geplaatst worden dan dient dit conform het burennrecht plaats te vinden. Het burennrecht (artikel 50 Burgerlijk Wetboek Boek 5) regelt dat er zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf binnen 2 meter van de erfgrans geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht hebben.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Aantal woningen

Samenvatting zienswijze(n):

Gelet op de omvang van het te bebouwen bouwvlak, de toegestane hoogte en de mogelijkheden voor ondergronds bouwen en de bouw van dakkapellen zijn verschillende bebouwingsmogelijkheden denkbaar; bijvoorbeeld 4 middelgrote grondgebonden woningen, twee woningen op de begane grond met twee studio's op de verdieping, een groot aantal studenteneenheden. In het bestemmingsplan is geen motivatie opgenomen voor het toestaan van deze bebouwingsmogelijkheid.

Gemeentelijke reactie:

De bebouwingsmogelijkheden zijn teruggebracht, zie beantwoording gemeente op zienswijze 1.

Onder het vorige college is uitdrukkelijk verzocht om kamerbewoning/huisvesting van meerdere personen in een woning, in de gehele stad, door middel van de bestemmingsplannen, mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is er voor gekozen om de verscheidenheid binnen de bestemming wonen (eengezinswoningen, meergezinswoningen etc.) te laten vervallen en nog maar 1 woonbestemming op te nemen in het bestemmingsplan: Wonen. Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt onder "wonen" verstaan: de huisvesting van een of meer personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip. Hiermee zijn allerlei woonvormen (waaronder studentenbewoning) planologisch mogelijk in een woning.

In het recent (22 maart 2011) door het College vastgestelde huisvestingsbeleid kan de bewoning van een woning door meerdere personen worden ingeperkt indien er sprake is van overlast.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Parkeren

Samenvatting zienswijze(n):

Gelet op het recht van overpad, het bedrijfsmatig parkeren op het binnenterrein en de splitsingsmogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan wat betreft verkeer en parkeren rekening worden gehouden met het huidige boeddhistische centrum, maar ook met de nieuwbouwplannen van dit centrum. De aanvrager van onderhavig bestemmingsplan beschikt over een recht van overpad voor het perceel Hatertseveldweg 284. Op dit terrein parkeert de aanvrager ook zijn bedrijfsauto('s) en aanhanger en vindt incidenteel opslag plaats. Al met al leidt dit tot een verdere beperking van de beschikbare parkeerruimte op het perceel Hatertseveldweg 284. Nu reeds is duidelijk dat de plannen van voor het boeddhistisch centrum alleen met een ontheffing van de parkeereis mogelijk zijn, wat leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie en

daarmee van de kwaliteit van de leefomgeving. Hiermee is in de voorbereiding en de belangenafweging van het onderhavige bestemmingsplan geen rekening gehouden.

Gemeentelijke reactie:

In onderhavig bestemmingsplan is onder andere in de bestemmingen “Tuin” en “Wonen” opgenomen dat indien er gelet op de omvang en functie van bouwwerken in het plangebied ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van auto's moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan worden aan de parkeernorm zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Hoofddoel van deze parkeernorm is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er alles aan doet om de parkeereis op eigen terrein te realiseren. Alleen indien een aanvrager met gegronde redenen kan aantonen dat realisering van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, kunnen Burgemeester en wethouders ontheffing van de parkeereis verlenen. Aanvrager van het onderhavige bestemmingsplan dient het parkeren op eigen terrein te realiseren. Dat aanvrager met zijn burens privaatrechtelijk overeenkomt dat hij op het terrein van de burens mag parkeren is altijd mogelijk. Beide percelen dienen wel te blijven voldoen aan de parkeernorm en/of een eventueel verleende afwijking van de parkeereis.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bedrijf aan huis

Samenvatting zienswijze(n):

Op basis van artikel 8 van de regels mag slechts 35% van de woonoppervlakte tot een maximum van 50m² voor een bedrijf worden benut. Het is onwaarschijnlijk dat van een woonoppervlakte van 390m² slechts 50m² voor bedrijfsruimte zal worden gebruikt. De afgelegen, geïsoleerde ligging van de woning maakt handhaving van artikel 8 moeilijk, zo niet uitvoerbaar. De toelichting ontbeert een onderbouwing van de toegestane bedrijfsactiviteiten, de regels missen een goede regeling ervoor.

Gemeentelijke reactie:

In artikel 8 van de regels zijn duidelijke voorwaarden opgenomen waaraan een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit moet voldoen. De activiteiten dienen onder andere qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving, mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken. In artikel 1 van de regels zijn de definities te vinden van aan huis verbonden beroepsactiviteiten en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. In beide definities is opgenomen dat de activiteit in de woning qua aard, omvang en uitstraling (ruimtelijke uitstraling) in overeenstemming is met de woonfunctie en/of met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Indien u van mening bent dat niet aan de definities dan wel aan de voorwaarden uit artikel 8 wordt voldaan kunt u een verzoek tot handhaving indienen.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Samenvatting zienswijze(n):

De verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid is ten onrechte beperkt tot het verhaal van planschadekosten. De gemeenteraad moet bij een besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen of besluiten dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het kan niet zo zijn dat de kosten van onderzoeken, het opstellen van het bestemmingsplan en overige gemeentelijke kosten voor rekening van de gemeenschap komen.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van het verbouwen van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren voor woondoeleinden. Een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van het verhaal van kosten van de grondexploitatie is conform het Bro (artikel 6.2.1) alleen nodig indien ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In onderhavig bestemmingsplan worden minder dan 10 woningen mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan of het anderszins verzekeren van het verhaal van kosten van de grondexploitatie is niet nodig. De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan zijn gedekt door leges die bij de aanvrager in rekening zijn gebracht. Eventueel benodigde onderzoeken zijn door en op kosten van de aanvrager aangeleverd.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Procedureel

Samenvatting zienswijze(n):

Door het bouwplan van het spirituele centrum aan de Hatertseveldweg 284 (bouw/verbouwing van 4 appartementen en van het spiritueel centrum) niet te betrekken in de belangenafweging voor onderhavig bestemmingsplan bedienen de aanvrager en de gemeente zich van de salamatactiek: splitsing van de gebiedsontwikkeling geeft niet blijk van een goede ruimtelijke ordening en als gevolg van deze splitsing kunnen de gevolgen van de gebiedsontwikkeling door omwonenden niet ten volle worden beoordeeld. Tevens is het onwenselijk vanwege de mogelijke tegemoetkoming in planschade als gevolg van beide voorgenomen besluiten. Van een tegemoetkoming planschade blijft sinds de introductie van het maatschappelijk risico namelijk 2% van de vermindering van de waarde van een onroerende zaak voor rekening van de aanvrager. Door beide afzonderlijke besluiten geldt voor beide besluiten deze 2% regeling, worden de ontwikkelingen in één besluit genomen dan geldt de 2% regeling voor beide ontwikkelingen samen.

Gemeentelijke reactie:

Er is geen sprake van een salamitactiek door de gemeente Nijmegen. Het zijn twee verschillende aanvragers die op een verschillend tijdstip een verzoek hebben ingediend om een ontwikkeling mogelijk te maken. Deze aanvragen zijn procedureel dan ook apart in behandeling genomen. Dat betekent niet dat de samenhang tussen de plannen niet is onderzocht en beoordeeld.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008)

Samenvatting zienswijze(n):

De regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn in strijd met artikel 2 van de Ministriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 niet opgesteld conform de SVBP2008. Dit verstoort de leesbaarheid van het plan en staat een goede beoordeling ervan in de weg.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan is aangepast conform de SVBP2008. Tevens is de terminologie aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).