

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 21 januari 2020;

Gelet op

Het voorstel met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg)

Besluit

1. De zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP11008-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 4 maart 2020.

raadsgriffier

burgemeester

drs. S.J. Ruta

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg)

Opsteller	Rianne Selten	Behandeldatum	4 maart 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Het bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) heeft in de periode van donderdag 14 november 2019 tot en met maandag 30 december 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. De zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP11008-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

In 2016 is het Tiemstrapand, een (voormalig) kantoorpand, zonder vergunning getransformeerd naar 80 wooneenheden. Een alsnog aangevraagde vergunning is door ons geweigerd omdat in een eerdere procedure door de Raad van State (23 oktober 2013) is geoordeeld dat wonen pas mogelijk is als in een planologische procedure is aangetoond dat wonen geen nadelige invloed heeft op de omgeving.

In de meest recente uitspraak van de Raad van State (1 augustus 2018) oordeelt de Afdeling echter dat 'wonen' past binnen de bestemming 'Gemengd' en dat binnen de bestemming 'Gemengd' de planologische procedure voor wonen niet noodzakelijk is. Toch blijft de weigering van de vergunning in stand omdat het bouwplan niet voldoet aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder.

De functie 'wonen' op de planlocatie (Energieweg 25, Wolfskuilseweg 279/437 en Wolfskuilseweg 275/277) wordt echter onwenselijk geacht omdat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. In dit bestemmingsplan wordt daarom de functie 'wonen' binnen de bestemming 'Gemengd' geschrapt. Ook wordt voor deze panden de mogelijkheid tot onzelfstandige woonvormen binnen maatschappelijke voorzieningen geschrapt.

Beoogde impact

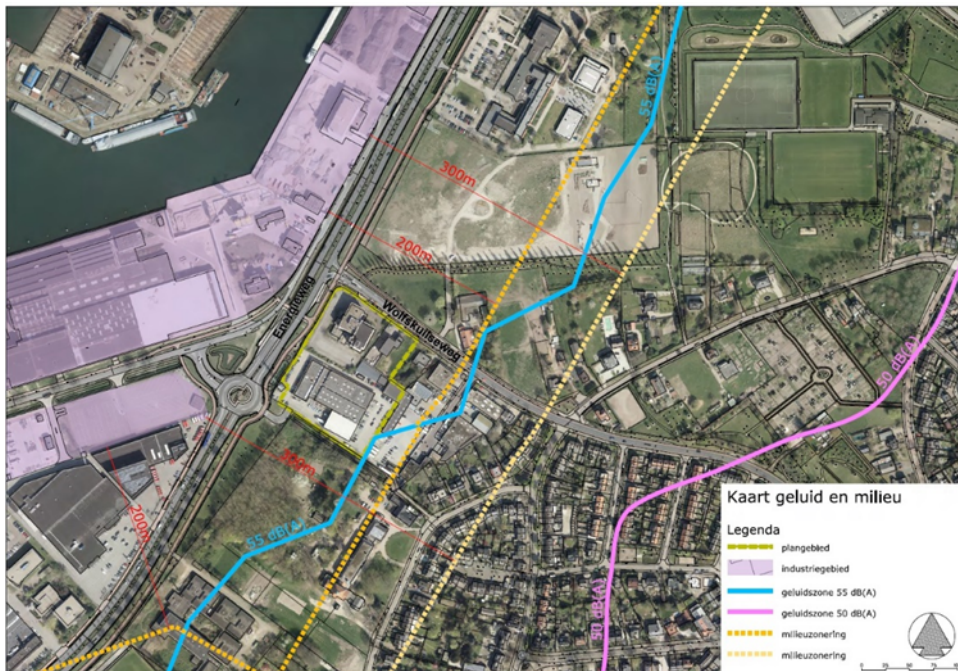
Door het bestemmingsplan komt de planologische mogelijkheid te vervallen om in het plangebied (Energieweg 25, Wolfskuilseweg 279/437 en Wolfskuilseweg 275/277) te wonen.

Argumenten

1.1 Een goed woon- en leefklimaat ontbreekt.

Aan de overzijde van de Energieweg, tegenover de planlocatie, ligt het gezoneerde industrieterrein Nijmegen West/Weurt. De planlocatie valt binnen de geluidszone van dit industrieterrein (zie afbeelding 1). Naast de geluidszone dient er, vanwege de aanwezige bedrijven op het industrieterrein, ook een bepaalde afstand tot deze bedrijven te worden aangehouden door woningbouw, de zogenaamde milieuzonering. Hierdoor geldt er een maximale richtafstand van 200 meter (vanwege geur, stof en gevaar) tussen de grens van het bedrijventerrein en woningbouw. In principe is de maximale richtafstand 300 meter, maar omdat er sprake is van een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht naar 200 meter.

Ten slotte spelen ruimtelijke kenmerken een rol. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven, groothandel en kantoren. Het pand is namelijk georiënteerd op de Energieweg. Verkeersaspecten zoals doorstroming en de ontsluiting van bedrijven staan daar centraal. De omgeving leent zich dan ook minder voor een woonfunctie. Daarbij moet worden voorkomen dat de omliggende bedrijven in hun (toekomstige) bedrijfsactiviteiten worden belemmerd.



Afbeelding 1. Planlocatie met zoneringen

1.2 Geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat, beantwoord en opgenomen in de zienswijzennota, die als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 Risico op planschade.

Uit de herziening van het bestemmingsplan kan schade voortkomen zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Om de mogelijke planschade te reduceren is ervoor gekozen eerst een voorontwerp bestemmingsplan te maken en pas daarna een

ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Hierdoor is er sprake van voorzienbaarheid van de eigenaar en blijft een eventuele schade voor rekening van de eigenaar.

2.2 Aanvraag omgevingsvergunning

Op dit moment zijn er al twee aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning (wonen) voor het Tiemstrapand die beide buiten behandeling zijn gesteld. De buiten behandeling stelling is beide keren het gevolg van het niet kunnen voldoen aan de technische eisen met betrekking tot de Wet geluidhinder.

Op het moment dat het bestemmingsplan 12 weken na het einde van de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, kan een eventuele nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wonen worden afgewezen. Dit omdat er dan nog sprake is van de voorbereidingsbescherming van het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment dat de vaststelling na deze 12 weken plaatsvindt, is de voorbereidingsbescherming vervallen en dient een aanvraag omgevingsvergunning voor wonen in behandeling te worden genomen. Er zal dan aan het nu nog geldende bestemmingsplan worden getoetst. Het nu geldende bestemmingsplan maakt wonen mogelijk, voorwaarde is wel dat de aanvraag voldoet aan alle wettelijke eisen en voorwaarden, zoals Wet geluidhinder, Bouwbesluit, eventueel advies van de beheerder van de hoogspanningsleiding en commissie Beeldkwaliteit.

2.3 Stikstof

Stikstof is geen knelpunt. Dit bestemmingsplan betreft een plan waarbij enkel de functie 'wonen' niet meer mogelijk wordt gemaakt op de betreffende planlocatie. Er is geen sprake van verkeerstoename en dus geen sprake van toename van stikstofdepositie.

Financiën

Voor de gemeente zijn geen kosten gemoeid met dit bestemmingsplan.

Vervolg

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een opiniërende raadsvergadering inzake het Tiemstrapand plaatsgevonden op 4 december 2019. In deze vergadering bleek dat er behoefte was aan een nadere verdieping op het aspect (plan)schade. Hiertoe zal in een besloten deel van de raadsvergadering op 5 februari 2020 een nadere toelichting worden gegeven op het aspect (plan)schade.

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede de belanghebbende die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen in deze periode beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Raadsvoorstel

1. Bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg): toelichting, regels, verbeelding met bijlagen;
2. Zienswijzennota, zienswijzen.

Nijmegen West – 8
(hoek Energieweg-Wolfskuilseweg)

Zienswijzennota

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming
Januari 2020

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen West – 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) heeft in de periode van donderdag 14 november 2019 tot en met maandag 30 december 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is 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.

Daar waar in de reacties gesproken wordt over het Tiemstrapand wordt bedoeld het pand met het adres Wolfskuilseweg 279-437.

Beoordeling zienswijze

Reclamant:

- 1. Alex Advocaten BV, Kasteellaan 28, 6602 DE Wijchen, namens de Stichting Bewaar Wolfskuil en anderen**

Inleiding

Reclamanten verwijzen naar de inspraakreactie tegen het voorontwerp, welke reactie als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Reactie gemeente:

Voor een reactie op de inspraakreactie tegen het voorontwerp wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje '4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

Reclamanten geven aan dat de gemeente in 2013 wel degelijk 'met overtuiging' een woonbestemming heeft toegestaan met betrekking tot het Tiemstrapand. Een verkeerde interpretatie van het bestemmingsplan kan niet voor rekening van reclamanten komen. Zij zijn ervan uit gegaan dat in het Tiemstrapand mocht worden gewoond.

Reactie gemeente:

Op dit onderdeel verwijzen wij naar de toelichting in het bestemmingsplan onder het kopje '4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid'. Er is geen sprake van dat wij de risico's van onze keuzes niet voor onze rekening nemen. Een eenmaal toegekende bestemming geeft geen garantie dat deze bestemming altijd zal mogen blijven voortbestaan. Ten tijde van de verwerving van het pand door reclamanten in maart 2019 hadden zij kunnen weten dat er een voornemen bestond om de woonbestemming ongedaan te maken, aangezien in november 2018 reeds bekend is gemaakt dat een dergelijk voornemen bestond en begin 2019 een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Reclamanten vinden dat geen rekenschap is gehouden met hun belangen en dat een 'fatsoenlijke schadeloosstelling' aangewezen zou zijn.

Reactie gemeente:

Rekening houden met belangen betekent niet dat aan die belangen altijd voorrang wordt gegeven. De raad heeft beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht en houdt daarbij niet alleen rekening met de belangen van reclamanten, maar juist ook met het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening. Met de belangen van reclamanten is rekening gehouden doordat het pand nog altijd een ruime bestemmingsomschrijving kent die veel gebruiksmogelijkheden toelaat. Verder hebben reclamanten en hun rechtsvoorgangers geruime tijd de gelegenheid gehad om invulling te geven aan de woonbestemming door een vergunbare aanvraag te doen voor de verbouwing van het Tiemstrapand van kantoor naar woningen. Ondanks een aantal aanvragen is geen vergunning verkregen. Het feit dat de rechtsvoorgangers van reclamanten het pand reeds hebben laten verbouwen zonder de daarvoor vereiste vergunning vormt geen aanleiding om het belang van reclamanten bij handhaving van de woonbestemming de doorslag te laten geven of aan reclamanten een (schade)vergoeding toe te kennen.

Vergunningprocedure

Reclamanten gaan uitgebreid in op de vergunningprocedures die zij hebben gevolgd om tot een omgevingsvergunning voor bouwen te komen.

Reactie gemeente

Reclamanten en hun rechtsvoorgangers hebben een viertal aanvragen gedaan om tot een vergunbare aanvraag te komen. In 2016 hebben zij een aanvraag gedaan die niet kon worden vergund. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dat na een procedure bevestigd in augustus 2018. In januari 2019 is opnieuw een aanvraag gedaan, die onvolledig was. Deze aanvraag is buiten behandeling gesteld omdat de aanvraag niet compleet was en

niet is aangevuld. In maart 2019 is een nieuwe aanvraag ingediend, welke vergunning eveneens buiten behandeling is gesteld wegens het ontbreken van de gegevens die voor de beoordeling daarvan nodig waren. Vervolgens is in juli 2019 wederom een aanvraag ingediend, welke aanvraag is afgewezen omdat niet aan eisen op het gebied van geluid, brandveiligheid en welstand werd voldaan.

Het is niet aan de raad om in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een oordeel te vellen over de doorlopen vergunningentrajecten. Feit is dat er ondanks verschillende aanvragen geen vergunning is verleend die maakt dat sprake is van legaal gebruik als woning(en). Immers, er is sprake van een illegale verbouwing van het pand naar wooneenheden en voor het overgrote deel van het pand, geldt dat sprake is van strijdig gebruik aangezien niet aan de geluidseisen wordt voldaan. Gelet hierop geldt dat geen sprake is van legaal gebruik dat in beginsel positief dient te worden bestemd.

Reclamanten betwisten dat het 'het feit dat geen raam naar buiten kan worden open gezet, (...) niet betekent dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Reactie gemeente

Wij gaan ervan uit dat reclamanten bedoelen te betwisten dat het feit dat er geen raam naar buiten kan worden open gezet wel betekent dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Er is geen sprake van dat wonen uitsluitend wordt wegbestemd omdat er in de (illegaal) gerealiseerde woningen volgens de door reclamanten ingediende plannen geen raam naar buiten kan worden opengezet. Zoals in de toelichting is verwoord geldt dat de korte afstand tot het gezoneerde industrieterrein Nijmegen West/Weurt de doorslag heeft gegeven bij de keuze om het gebruik als wonen niet langer toe te staan. Daarbij speelt niet alleen het aspect geluid een rol, maar ook andere (milieu)aspecten zoals geur, stof en gevaar.

Voor zover reclamanten in hun zienswijze verwijzen naar het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouwen leidt dat niet tot een andere afweging. Bij vaststelling van het bestemmingsplan geldt immers het toetsingskader van een goede ruimtelijke ordening, welk toetsingskader anders is dan het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor bouwen.

Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de gemeente de lopende procedures niet afwacht.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor al vermeld zijn inmiddels vier aanvragen ingediend die niet tot vergunningverlening hebben geleid. Er is geen aanleiding om de gerechtelijke procedures die reclamanten daarover zijn gaan voeren af te wachten. Dat zou er overigens toe leiden dat het bestemmingsplan feitelijk nooit zou kunnen worden vastgesteld, aangezien reclamanten telkens nieuwe vergunningen hebben aangevraagd nadat een aanvraag was afgewezen of buiten behandeling was gesteld en te verwachten valt dat reclamanten daarmee ook zullen doorgaan. De beslissing van het college op de aanvraag uit juli 2019 is genomen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Voorontwerp

Reclamanten vinden het niet terecht dat in het voorontwerp is opgemerkt dat zij bij de aankoop van het pand rekening hadden kunnen houden met de wijziging van de bestemming.

Reactie gemeente

Wij stellen vast dat reclamanten naar eigen zeggen overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs nadat zij op de hoogte hadden kunnen zijn van het feit dat het bestemmingsplan in voor hen ongunstige zin zou worden gewijzigd. Dat reclamanten de publicatie niet hebben opgemerkt komt voor hun eigen risico. Overigens geldt dat het e-mailbericht dat reclamanten hebben ingebracht niet ziet op de aankoop van het pand door Stichting Bewaar Wolfskuil. Bovendien blijkt uit het door reclamanten overgelegde e-mailbericht niet dat er op 21 december 2018 al overeenstemming met de curator was bereikt. Integendeel, uit het e-mailbericht blijkt juist dat op 2 januari 2019 nog een voorbehoud gold voor zowel de kopers als de curator. Op die datum zijn reclamanten naar eigen zeggen ook op de hoogte geraakt van het voorontwerp.

Wonen wegbestemd

Reclamanten stellen dat er sprake is van legale bewoning in ten minste één woning.

Reactie gemeente

Met betrekking tot één wooneenheid wordt ter plaatse aan de geluidseisen uit het huidige bestemmingsplan voldaan. Deze wooneenheid werd ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet bewoond, zo hebben reclamanten bevestigd in de handhavingprocedure en is de gemeente ook in het kader van de handhaving van de planregels gebleken. Ook voor de andere eenheden waarvan reclamanten stellen dat daar zou worden voldaan aan de geluidseisen geldt dat die onbewoond zijn. Er is dus geen sprake van bestaand legaal gebruik. Daarbij komt dat de wooneenheden in het pand zijn gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde vergunning en dat alle wooneenheden dus illegaal aanwezig zijn. Bij die stand van zaken geldt dat de wooneenheden dienen te worden verwijderd, en dat het pand in overeenstemming dient te worden gebracht met een legale situatie. Alleen al om die reden kan geen sprake zijn van legale bewoning.

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat als gevolg van de verbouwing ‘terugtransformeren’ naar kantoor niet realistisch is.

Reactie gemeente

Het pand is zonder de daarvoor benodigde vergunning(en) verbouwd naar wooneenheden. Reclamanten waren daarvan op de hoogte toen zij het pand aankochten. Dat de gedane investering verloren gaat indien reclamanten het pand niet voor wonen kunnen laten gebruiken is juist, maar dat is het gevolg van het feit dat hun rechtsvoorgangers zonder – evident noodzakelijke – vergunning zijn gaan verbouwen en illegaal in gebruik hebben gegeven voor wonen.

Ruimtelijke aspecten

Reclamanten merken op dat legaal gebruik in beginsel dienovereenkomstig dient te worden bestemd.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor toegelicht is van bestaand legaal gebruik geen sprake. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was nog niet op de aanvraag van juli 2019 beslist, om welke reden in de toelichting nog een voorbehoud was gemaakt met betrekking tot deze vergunning. De betreffende aanvraag is inmiddels geweigerd.

Reclamanten merken met betrekking tot het aspect geluid op dat er sprake zou zijn van vergelijkbare gevallen waarin wel bewoning is toegestaan binnen de milieucontour van 200 meter.

Reactie gemeente

De door reclamanten genoemde situatie en de woonboten betreffen bestaand legaal gebruik. Daarvan is in de situatie van reclamanten geen sprake. Bij bestaande legale situaties ligt een andere afweging voor dan in een geval waarin van een bestaande legale situatie geen sprake is. Hoewel de afstand tussen de door reclamanten genoemde woningen aan de Doctor de Blécourtstraat en het industrieterrein ook kleiner is dan de door de gemeente gehanteerde richtafstanden, is die nog altijd groter dan in de situatie van het Tiemstrapand. Daarnaast kunnen de genoemde gevallen niet één op één gelijkgesteld worden met de situatie rond het Tiemstrapand. In de genoemde andere gevallen is er bijvoorbeeld sprake van een andere categorie bedrijvigheid met bijbehorende richtafstand, geen overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidbelasting waardoor hogere waarden wel kunnen worden verleend en bestaande woningen die als zodanig ook vergund zijn.

Het gebied rondom de Energieweg/Wolfskuilseweg/Neerbosscheweg is volgens reclamanten niet het enige gebied in Nijmegen waar van veel industrielawaai, dan wel wegverkeerslawaai sprake is.

Reactie gemeente

Voor het Tiemstrapand is sprake van overschrijding van de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder voor zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai. Die situatie is niet vergelijkbaar met situaties waarin ofwel sprake is van veel wegverkeerslawaai, ofwel sprake is van industrielawaai. Voor het Tiemstrapand is geen hogere waarde aangevraagd, nog los van het feit dat verlening van een hogere waarde geen soelaas zou bieden aangezien de hoogst toelaatbare geluidbelasting eveneens wordt overschreden.

De gemeente heeft volgens reclamanten ten onrechte de anti-kraak vergunning geweigerd.

Reactie gemeente

De geweigerde aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik staat niet aan de raad ter beoordeling. Niet valt in te zien waarom voor de raad die aanvraag – die zag op tijdelijk gebruik van zeer beperkte aard – aanleiding zou moeten zijn om het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reclamanten wijzen op het ambitiedocument Sancta Maria.

Reactie gemeente:

Het door reclamanten genoemde ambitiedocument heeft betrekking op een locatie met de bestemming 'maatschappelijk'. Wonen zoals reclamanten dat voorstaan in het Tiemstrapand is daar niet toegestaan. Het document vermeldt dat toekomstige ontwikkelingen rekening zullen moeten houden met de geluidbelasting ter plaatse en dat dit in een procedure om een omgevingsvergunning zal moeten worden beoordeeld. Niet valt in te zien op welk punt het geval van reclamanten ongelijk zou zijn behandeld. Reclamanten hebben een aanvraag gedaan die ook is beoordeeld maar die niet vergund kon worden. In de aanvraag van reclamanten was geen sprake van een weigering omdat dove gevels niet zouden zijn toegestaan.

Reclamanten wijzen op het belang van goedkope woonruimte en het feit dat sprake is van leegstand.

Reactie gemeente

Vanzelfsprekend heeft leegstand van vastgoed niet onze voorkeur. De keuze om het pand leeg te laten staan indien het niet voor bewoning mag worden gebruikt is echter geen keuze van de gemeente, maar van reclamanten. Zoals in de toelichting al is vermeld wensen wij goedkope woonruimte – zo daarvan al sprake zou zijn – niet ten koste van een goede ruimtelijke ordening toe te staan.

Conclusie

Reclamanten vatten hun zienswijze samen en verzoeken het ontwerp in te trekken.

Reactie gemeente

Wij verwijzen naar de toelichting van het plan, de reactie op de inspraakreactie die is ingediend op het voorontwerp en deze zienswijzennota.

Conclusie van gemeente op de ingediende zienswijze

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.