Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorafgaand aan uw besluitvorming over Omgevingsplan Nijmegen, wijziging 2026-01, wil ik u een concreet praktijkvoorbeeld uit mijn woonomgeving voorleggen. Het betreft de voorgenomen splitsing van Berg en Dalseweg 70 en raakt rechtstreeks aan de voorgestelde minimumnorm voor de oppervlakte van nieuwe zelfstandige woningen.

Voor Berg en Dalseweg 70 is een ontwikkeling naar vijf zelfstandige woningen aangevraagd. De ingediende tekeningen vermelden oppervlakten van 39, 24, 22, 22 en 24 m². Vier van de vijf woningen zijn dus **minder dan 25 m²** groot.

De initiatiefnemer woont zelf op nr. 68. Een aanzienlijk deel van het oorspronkelijke perceel van nr. 70 is bij nr. 68 betrokken. Op het resterende deel wordt nr. 70 nu ontwikkeld tot vijf zelfstandige woningen. De economische opbrengst van deze intensivering ligt bij de initiatiefnemer; de verdere verdichting en toename van het aantal bewoners vinden plaats in de bestaande woonomgeving.

Dit speelt in een gedeelte van de Berg en Dalseweg waar al veel verkamering, studentenhuisvesting en kleine appartementen voor eenpersoonshuishoudens aanwezig zijn. De toevoeging van vijf kleine zelfstandige woningen staat daarmee niet op zichzelf en kan de parkeerdruk verder vergroten en de woonkwaliteit beïnvloeden.

In het voorliggende omgevingsplan is juist bepaald dat de gebruiksoppervlakte van een toe te voegen zelfstandige woning niet minder dan 25 m² bedraagt. Het concrete voorbeeld van nr. 70 laat zien dat ook het overgangsrecht daarbij van belang is. Vier woningen van 22–24 m² zouden anders mogelijk uitsluitend vanwege het moment waarop een aanvraag is ingediend buiten die nieuwe minimumnorm kunnen vallen.

Ik vraag u niet over deze individuele vergunningaanvraag te beslissen. Ik vraag u dit praktijkvoorbeeld mee te wegen bij uw besluitvorming over het omgevingsplan en in het bijzonder bij de minimumnorm en het overgangsrecht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1