Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg)

voorontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 **Haalbaarheid van het plan** **7**
2.1 Geluidzone 7
2.2 Milieuzonering 7
2.3 Ruimtelijke aspecten 8

Hoofdstuk 3 **Juridische planbeschrijving** **9**
3.1 Bestemmingsplan 9

Hoofdstuk 4 **Uitvoerbaarheid** **11**
4.1 Financiële uitvoerbaarheid 11
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11

Bijlagen bij toelichting **13**
Bijlage 1 ABRS 23-10-2013 (201302567/1/R6) 14
Bijlage 2 ABRS 1-8-2018 (201704238/1/A1) 15

Regels **17**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **19**
Artikel 1 Begrippen 19

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **21**
Artikel 2 Gemengd 21
Artikel 3 Tuin 22
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding 23

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **25**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 7 Overige regels 27

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **29**
Artikel 8 Overgangsrecht 29
Artikel 9 Slotregel 31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

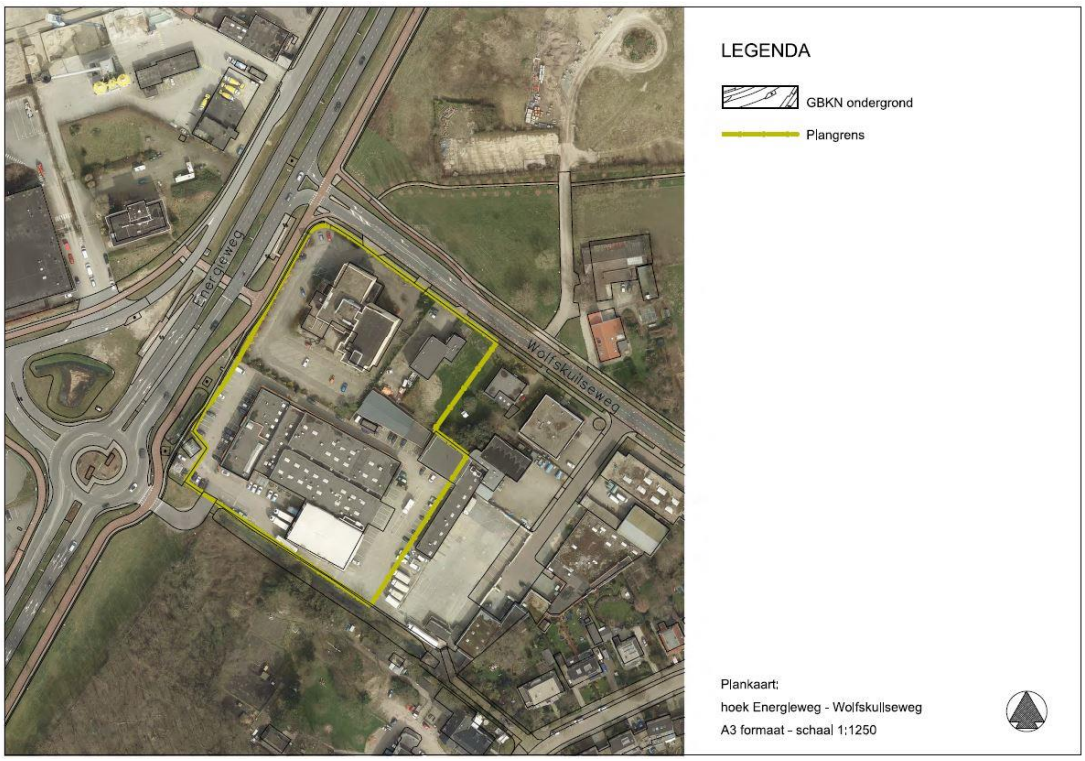
Op 23 oktober 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) geoordeeld dat in Nijmegen West kamerbewoning en woningsplitsing slechts aanvaardbaar is als uit onderzoek blijkt dat deze woonvorm (kamerbewoning en woningsplitsing) ruimtelijk aanvaardbaar is in het plangebied. Als gevolg hiervan gaat de gemeente Nijmegen ervan uit dat er altijd een planologische procedure moet worden doorlopen om dergelijke woonvormen mogelijk te maken. Op 1 augustus 2018 heeft de Afdeling echter uitspraak gedaan over het gebouw Wolfskuilseweg 279-437 (het "Tiemstrapand") te Nijmegen. Dit voormalige kantoorpand is, zonder vergunning, getransformeerd in 80 wooneenheden. Hoewel de gemeente ervan uitgaat dat hiervoor een planologische procedure noodzakelijk is, naar aanleiding van de uitspraak uit 2013, oordeelt de Afdeling dat wonen past binnen de bestemming 'Gemengd'. De weigering van de vergunning blijft echter in stand omdat het bouwplan niet voldoet aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder.

Aan de overzijde van de Energieweg, tegenover de planlocatie, ligt het gezoneerde industrieterrein Nijmegen West/Weurt. Het doel van een gezoneerd industrieterrein is om geluidgevoelige bestemmingen en industrie van elkaar te scheiden zodat bedrijven hun activiteiten ongehinderd kunnen uitvoeren. De planlocatie valt binnen de geluidszone van dit industrieterrein. De aanwezigheid van het industrieterrein en de consequenties daarvan in de vorm van diverse milieuaspecten zorgen ervoor dat de planlocatie niet is geschikt. Daarom wordt door middel van deze herziening de functie 'wonen' uitgesloten voor de panden aan Energieweg 25, Wolfskuilseweg 279/437 en Wolfskuilseweg 275/277. Tevens wordt voor deze panden de mogelijkheid tot onzelfstandige woonvormen binnen maatschappelijke voorzieningen geschrapt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het geldende bestemmingsplan Nijmegen West is op 23 oktober 2013 vastgesteld. Het ligt tussen de Neerbosscheweg-Energieweg, de Wolfskuilseweg, de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen, de Graafseweg en het kruispunt Neerbosscheweg-Graafseweg en het Maas-Waalkanaal. De locatie waar deze partiële herziening betrekking op heeft, zijn de panden met de adressen Energieweg 25, Wolfskuilseweg 279/437 en Wolfskuilseweg 275/277.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



1.3 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een wijziging op het vigerende bestemmingsplan Nijmegen West. De planregels van het vigerende bestemmingsplan blijven van toepassing, met uitzondering van twee wijzigingen in de regels voor de bestemming 'Gemengd'; binnen deze partiële herziening wordt de functie wonen geschrapt alsmede onzelfstandige woonvormen binnen maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt de meest actuele parkeerregeling aan de regels van deze partiële herziening toegevoegd. De verbeelding blijft ongewijzigd.

De toelichting bij deze partiële herziening is beknopt. Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische aspecten. Voorliggende partiële herziening betreft een ondergeschikte herziening/aanpassing van het bestemmingsplan Nijmegen West. Het beleid van de hogere overheden, is nog steeds van toepassing. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. De in het plan voorziene wijziging is geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.16 lid 2 Bro is dan ook niet van toepassing.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Nijmegen West zijn tijdens de planologische procedure de benodigde onderzoeken al uitgevoerd. Deze partiële herziening bevat geen zodanige aanpassingen dat nieuwe of aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen.

Hoofdstuk 2 Haalbaarheid van het plan

Binnen het bestemmingsplan Nijmegen West, vastgesteld op 23 oktober 2013, zijn enkele panden bestemd als 'Gemengd'. Deze panden liggen aan Energieweg 25, Wolfskuilseweg 279/437 en Wolfskuilseweg 275/277. De bestemming 'Gemengd' houdt in dat de gronden bestemd zijn voor: wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Aan de overzijde van de Energieweg, tegenover de planlocatie ligt het gezoneerde industrieterrein Nijmegen West/Weurt. Wonen op de planlocatie is niet wenselijk omdat het gebied hiervoor niet is geschikt. Dit wordt nu verder toegelicht.

2.1 Geluidzone

Vanwege de ligging van de planlocatie is er sprake van wegverkeerslawaai en industrielawaai. Industrielawaai wordt veroorzaakt door het gezoneerde industrieterrein dat zich aan de overzijde van de planlocatie bevindt. Onderstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie binnen de geluidzone ligt van het gezoneerde industrieterrein. Als gevolg hiervan is de gevelbelasting van het pand (in het plangebied) dermate hoog dat de maximale grenswaarde voor industrielawaai op drie gevels wordt overschreden. Het vaststellen van een Hogere Waarde is daardoor niet mogelijk, tenzij een overdrachtsmaatregel wordt getroffen waardoor geluidsbelasting aan de gevel dusdanig is dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarden dan wel dat hogere waarden kunnen worden verleend.

Ook de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai wordt ruim overschreden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Realisatie van een woonvorm is alleen mogelijk mits hogere waarden worden vastgesteld of als er een overdrachts-onderbrekende voorziening wordt toegepast.

Uit de uitspraak van de Raad van State op 1 augustus 2018 blijkt dat wanneer wordt voldaan aan de Wet geluidhinder, wonen is toegestaan. Voor de panden die liggen in het plangebied houdt dit in dat er technische maatregelen zouden moeten worden getroffen om voor de functie wonen te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan dove gevels of voorzetgevels. Uiteraard zou na het treffen van deze maatregelen altijd moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zoals bijvoorbeeld luchttoetreding e.d.

Ter hoogte van de planlocatie is tevens sprake van cumulatie van genoemde zoneringsplichtige geluidbronnen Wegverkeerslawaai (VL) en Industrielawaai (IL). Deze redenen zorgen ervoor dat wonen op de planlocatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

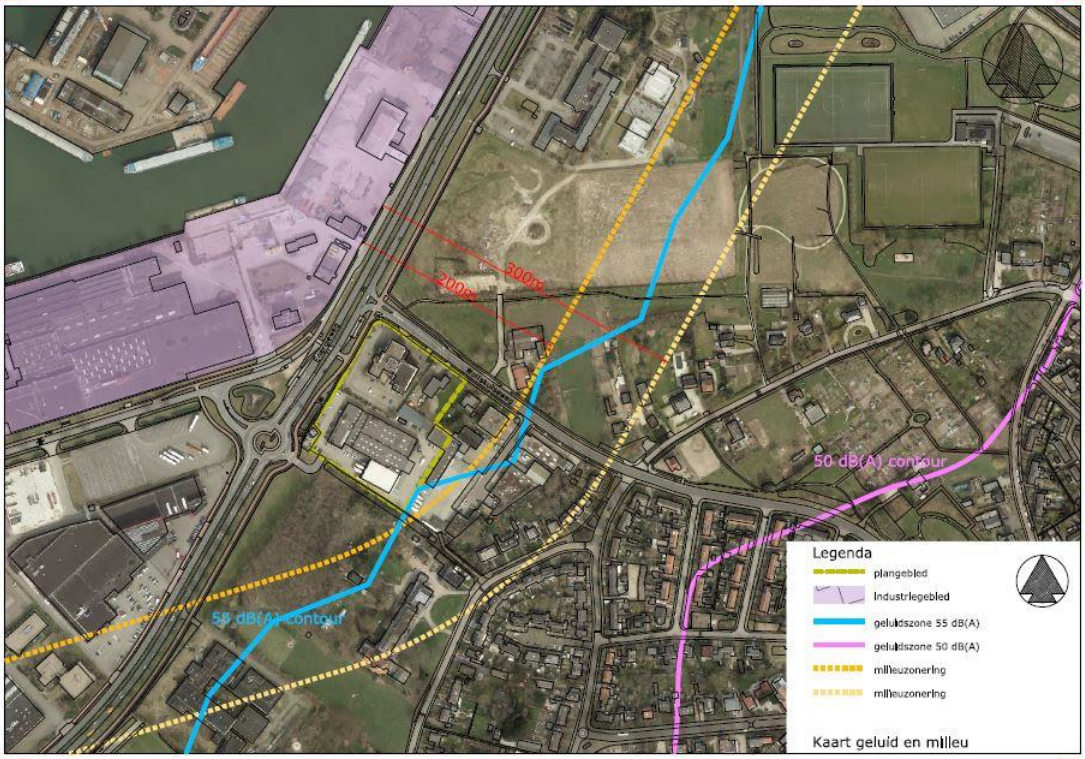
2.2 Milieuzonering

Het gezoneerde industrieterrein gelegen tegenover het plangebied biedt mogelijkheden binnen de bestemming Bedrijventerrein – 2 voor bedrijven om zich te vestigen tot en met maximaal milieucategorie 4.2. Bij een milieucategorie 4.2 activiteit behoort een aan te houden richtafstand van 300 meter tot een rustige woonwijk. In dit geval is er sprake van 'gemengd gebied' waardoor een afstandsstap lager wordt gehanteerd, namelijk 200 meter (zie onderstaande afbeelding). De aspecten die zorgen voor deze afstand zijn geluid, geur, stof en gevaar. Omdat het bedrijventerrein Kanaalhavens een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein is, is het aspect geluid geregeld in de geluidzone (zie punt 1).

Wanneer er woningen in de milieuzone worden gebouwd, kan voor deze woningen geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Andersom geldt voor de bedrijven die gelegen zijn op het bedrijventerrein Kanaalhavens dat deze in hun mogelijkheden kunnen worden beperkt door het bouwen van woningen in de milieuzone.

2.3 Ruimtelijke aspecten

Naast de voornoemde milieuaspecten spelen ook ruimtelijke aspecten een rol die wonen in het plangebied niet wenselijk maken. De planlocatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven, groothandel en kantoren en de ligging naast een doorgaande verkeersroute (het pand is georiënteerd op de Energieweg). Woonfuncties zijn in de directe nabijheid van het pand niet aanwezig. Door de aanwezigheid van o.a. bedrijven en groothandels staan verkeersaspecten zoals doorstroming en ontsluiting centraal. De omgeving is ontworpen voor bedrijvigheid en biedt op die manier geen goede woonkwaliteit.



Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Bestemmingsplan

De herziening Bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (Hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) is de gezamenlijke geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (bestand NL.IMRO.0268.BP11008-VO01) met bijbehorende regels. Deze partiële herziening is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De herziening Bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (Hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan Nijmegen West.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Nijmegen. Derhalve kan worden gesteld dat de partiële herziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld worden.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is op 7 november 2018 een vooraankondiging gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad. Conform de inspraakverordening wordt inspraak op het plan mogelijke gemaakt. De partiële herziening zal gedurende 6 weken ter inzage liggen en in deze periode kunnen inspraakreacties worden ingediend. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 ABRS 23-10-2013 (201302567/1/R6)

Bijlage 2 ABRS 1-8-2018 (201704238/1/A1)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ONDERDEEL A TOEPASSINGSVERKLARING

Op het plan zijn van toepassing:

- de regels en verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Nijmegen West" en te raadplegen via de volgende link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP11000-VG02/r_NL.IMRO.0268.BP11000-VG02_index.html

- de regels en verbeelding welke deel uitmaken van het "Facetbestemmingsplan Archeologie" en te raadplegen via de volgende link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01/r_NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01.html

met dien verstande dat die regels en verbeelding op onderstaande onderdelen worden aangepast:

ONDERDEEL B PARTIËLE HERZIENING

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP11008-VO01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 partiële herziening

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels behorende bij het bestemmingsplan Nijmegen West en het facetbestemmingsplan Archeologie zijn onverminderd van toepassing op de gronden die betrokken zijn bij de onderhavige partiële herziening, met uitzondering van een aantal aanpassingen die in de artikelen hierna worden aangegeven.

Artikel 2 Gemengd

De regels behorende bij de bestemming Gemengd uit het bestemmingsplan Nijmegen West (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, met dien verstande de volgende aanvullingen en wijzigingen zijn aangebracht:

- in artikel 10.1 lid a. wordt de functie 'wonen' alsmede onzelfstandige woonvormen binnen maatschappelijke voorzieningen geschrapt. Hierdoor komt dit lid als volgt te luiden:
  'bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
  1. onzelfstandige woonvormen niet zijn toegestaan;
  2. nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.'

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP11000-VG02/r_NL.IMRO.0268.BP11000-VG02_2.10.html

Artikel 3 Tuin

De regels behorende bij de bestemming Tuin uit het bestemmingsplan Nijmegen West (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP11000-VG02/r_NL.IMRO.0268.BP11000-VG02_2.19.html

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

De regels behorende bij de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding uit het bestemmingsplan Nijmegen West (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP11000-VG02/r_NL.IMRO.0268.BP11000-VG02_2.26.html

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Geluidzone - industrie

De regels behorende bij de in lid 35.2 opgenomen 'geluidzone - industrie' uit het bestemmingsplan Nijmegen West (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.BP11000-VG02/r_NL.IMRO.0268.BP11000-VG02_3.35.html#_35.2_Geluidszone-Industrie

6.2 Wetgevingzone - waarde archeologie 1

De regels behorende bij de in lid 5.2 opgenomen 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' uit het facetbestemmingsplan Archeologie (NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01) zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01/r_NL.IMRO.0268.FBPArcheologie-VG01.html#_5_Algemeneaanduidingsregels

Artikel 7 Overige regels

De regels behorende bij de in lid 36.1 opgenomen bepaling Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening uit het bestemmingsplan Nijmegen West (NL.IMRO.0268.BP11000-VG02) vervallen en worden vervangen door de volgende regels:

36.1 Parkeerregels

36.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

36.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

36.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

36.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.1.2 en in lid 36.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzonderingen

Artikel 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.3 Uitzonderingen

Artikel 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen West - 8 (hoek Energieweg-Wolfskuilseweg)'.