

## Uitspraak 201302567/1/R6

DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 23 oktober 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Nijmegen
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Gelderland

201302567/1/R6.

Datum uitspraak: 23 oktober 2013

### AFDELING

### BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellante sub 1A] en [appellant sub 1B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 1]), wonend te Nijmegen,
2. [appellant sub 2], wonend te Nijmegen,
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sportpark de Dennen B.V. en de vereniging Quick 1888, beide gevestigd te Nijmegen (hierna tezamen en in enkelvoud: Sportpark de Dennen),
4. [appellante sub 4], gevestigd te [plaats],

en

de raad van de gemeente Nijmegen,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 6 maart 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Nijmegen West" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], Sportpark de Dennen en [appellante sub 4] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 augustus 2013, waar [appellante sub 1A], bijgestaan door mr. J.G. Woolderink-Tjallingii, advocaat te Arnhem, [appellant sub 2], bijgestaan door J.W.J. de Kanter, [appellante sub 4], vertegenwoordigd door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door mr. L.C.G. Hoenselaar, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan voorziet in een actualisatie van de planologische regeling voor het gebied tussen de Neerboscheweg-Energieweg, de Wolfkuilseweg, de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen, de Graafseweg en het kruispunt Neerboscheweg-Graafseweg en het Maas-Waalkanaal.

Het beroep van [appellant sub 1]

3. [appellant sub 1] richt zich tegen artikel 1, lid 1.85 van de planregels in samenhang gezien met de bestemming "Wonen" in de nabijheid van zijn perceel [locatie 1]. Volgens [appellant sub 1] is deze regeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat op grond hiervan onbeperkte woningsplitsing is toegestaan. Zo is het volgens [appellant sub 1] mogelijk een huizenblok van zes woningen te splitsen in een appartementencomplex van 30 appartementen. [appellant sub 1] stelt dat de aanvaardbaarheid van woningsplitsing ten onrechte niet is onderzocht en dat het toestaan van onbeperkte woningsplitsing zal leiden tot een toename van verkeer, parkeerdruk en geluidhinder, een aantasting van zijn woon- en leefklimaat en rechtsonzekerheid. Hij voert aan dat de raad zijn belangen onvoldoende heeft meegewogen bij het nemen van

het bestreden besluit.

3.1. De raad stelt zich op het standpunt dat met de in het plan opgenomen definitie van wonen geen onderscheid wordt gemaakt in de vorm van bewoning zoals eengezinswoningen, meergezinswoningen of kamerbewoning. Traditionele woonvormen, zoals een eengezinswoning, komen nog veel voor, maar daarnaast zijn er ook samengestelde gezinnen en andere minder traditionele woonvormen. Voorts bestaat in Nijmegen, als studentenstad, grote behoefte aan kamerbewoning. Om de vorm van bewoning zoveel mogelijk vrij te laten, is gekozen voor definities zoals weergegeven in artikel 1, lid 1.84 en lid 1.85 van de planregels. Volgens de raad zijn op grond hiervan in beginsel alle woonvormen toegestaan en is het, door het opnemen van de zinsnede "(gedeelte van)", mogelijk een bestaande woning te splitsen in appartementen en/of te gebruiken voor kamerbewoning voor een of meer bewoners. Op grond van het geldende beleid inzake onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte is voor woningsplitsing geen vergunning vereist, maar voor de verbouwing is in de meeste gevallen wel een omgevingsvergunning vereist en bij bewoning door vijf of meer personen is een vergunning vereist op grond van het Gebruiksbesluit, aldus de raad.

De raad stelt zich op het standpunt dat de in het plan opgenomen definitie van wonen weliswaar gevolgen kan hebben voor onder meer de parkeerdruk en de geluidhinder, maar die gevolgen zijn volgens de raad niet dusdanig dat deze tot een aantasting van het woon- en leefklimaat zullen leiden. De raad heeft ter zitting uiteengezet dat de in dit plan opgenomen definitie van wonen sinds 2004 in een aantal bestemmingsplannen in Nijmegen wordt gehanteerd en dat dit tot nu toe niet heeft geleid tot een grote toename van het aantal woningsplitsingen. Daarom heeft de raad in dit geval afgezien van nader onderzoek.

3.2. Aan het woonblok waar de woning [locatie 1] deel van uitmaakt en aan de in de nabijheid van dit perceel gelegen woningen is de bestemming "Wonen" toegekend.

Ingevolge artikel 1.84, van de planregels, wordt onder wonen verstaan de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip.

Ingevolge artikel 1.85 is een woning een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen.

Ingevolge artikel 22, lid 22.1, zijn de voor "Wonen", voor zover van belang, aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

[...].

Ingevolge lid 22.2.1, voor zover van belang, gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';

3.3. Ingevolge artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) wordt bij het bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden met het oog op die bestemming regels gegeven. Hierbij is onder meer van belang dat voor omwonenden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan gaat het om de beoordeling en de afweging of een bestemming die kamerbewoning en woningsplitsing toestaat, dan wel uitsluit, vanuit ruimtelijk oogpunt is aangewezen. Bij deze beoordeling dient een integrale afweging te worden gemaakt van alle bij kamerwoning en woningsplitsing in het plangebied betrokken ruimtelijk relevante belangen.

3.4. Zoals volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006, in zaak nr. [200600355/1](#), kan het aantal bewoners van een pand dat voor kamerverhuur is bestemd ruimtelijk relevant worden geacht voor en van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij zijn factoren als parkeerdruk en (geluid)hinder van belang. Uit de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2012, in zaak nr. [201107961/1/A1](#), volgt dat een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen bewoning van een pand door studenten en door een gezin; de ruimtelijke uitstraling verschilt, reeds gelet op de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners.

3.5. De geluidaspecten, de gevolgen voor de parkeerdruk en de aanvaardbaarheid van kamerbewoning en woningsplitsing in de nabijheid van de woning [locatie 1] blijven zowel in de plandoelichting als in het geluidrapport onbesproken. Ook anderszins is geen onderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of kamerbewoning en woningsplitsing in het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Evenmin heeft de raad aan de hand van objectief verifieerbare gegevens aannemelijk gemaakt dat het sinds 2004 hanteren van de in het plan opgenomen definitie van wonen in een aantal bestemmingsplannen in Nijmegen niet heeft geleid tot een grote toename van het aantal woningsplitsingen. Nu door de in artikel 1, lid 1.85, van de planregels opgenomen zinsnede "(gedeelte van een)" in dit plan onbepaald woningsplitsing en kamerbewoning zijn toegestaan, overweegt de Afdeling dat niet wordt voldaan aan het in artikel 3.1 van de Wro neergelegde vereiste dat bij het bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan

begrepen grond wordt aangewezen. Hierbij merkt de Afdeling op dat de beoordeling en afweging ingevolge artikel 3.1 van de Wro een andere is dan de afweging die plaatsvindt bij het beoordelen van de vraag of in een concreet geval voor een woonruimte al dan niet een omgevingsvergunning voor een verbouwing ten behoeve van woningsplitsing kan worden verleend, of dat een vergunning krachtens het Gebruiksbesluit kan worden verleend. Bij toepassing van het Gebruiksbesluit is immers niet verzekerd dat alle ruimtelijke relevante belangen een rol kunnen spelen.

3.6. Hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd geeft aanleiding voor het oordeel dat het plan, voor zover het betreft de zinsnede "(gedeelte van een)" in de begripsomschrijving van artikel 1, lid 1.85, van de planregels, ertoe leidt dat artikel 22, lid 22.1, van de planregels, de begripsomschrijving in aanmerking genomen, is vastgesteld in strijd met artikel 3.1 van de Wro. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover het de genoemde zinsnede in artikel 1, lid 1.85, van de planregels betreft.

Beroep van [appellant sub 2]

4. [appellant sub 2] heeft een aantal bezwaren naar voren gebracht over de gevolgde procedure. Zo betoogt zij dat een aantal bezwaren die zij zowel mondeling als schriftelijk in de zogenoemde burgerronde naar voren heeft gebracht ten onrechte niet zijn aangemerkt als formele zienswijze en zij geen antwoord heeft gekregen op haar brieven van 27 december 2012 en 14 januari 2013.

4.1. De raad stelt dat in de zienswijzennota op alle zienswijzen is ingegaan en dat de door [appellant sub 2] bedoelde brieven zijn aangemerkt als aanvulling op de eerder door haar naar voren gebrachte zienswijze.

4.2. Ingevolge artikel 3.8, eerste lid, van de Wro, voor zover van belang, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing op de voorbereiding van een bestemmingsplan, met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

4.3. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb voorziet niet in een recht voor degenen die schriftelijke zienswijzen naar voren hebben gebracht om te worden gehoord onderscheidenlijk een nadere mondelinge of schriftelijke toelichting op de zienswijze te geven.

Voor zover [appellant sub 2] stelt dat zij geen antwoord heeft gekregen op haar brieven van 27 december 2012 en 14 januari 2013, overweegt de Afdeling dat de raad deze heeft aangemerkt als aanvulling op de eerder naar voren gebrachte zienswijze. In de zienswijzennota is gemotiveerd ingegaan op deze zienswijze. [appellant sub 2] heeft in haar beroepschriften, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit in zoverre onjuist zou zijn. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat de gevolgde procedure in strijd is met enige bepaling uit de Wro of de Awb. Evenmin heeft [appellant sub 2] aannemelijk gemaakt dat de procedure anderszins onzorgvuldig is geweest.

5. [appellant sub 2] woont aan de [locatie 2] en richt zich tegen het plan voor zover daarin aan het perceel, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nr. 5110 (hierna: perceel 5110) de bestemming "Verkeer" is toegekend. Zij wenst daar de bestemming "Tuin", zodat zij, overeenkomstig eerder gemaakte afspraken met de gemeente, een gedeelte van dit perceel kan kopen om bij haar tuin te voegen. [appellant sub 2] verzet zich tegen de beoogde parkeerplaatsen achter haar woning. Zij voert aan dat de bestemming "Verkeer" in strijd is met de doelstelling van het voorheen geldende bestemmingsplan voor het gebied Hees, het aanleggen van parkeerplaatsen op het desbetreffende perceel in strijd is met het eerder ingediende bouwplan en dat de parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn, omdat het gebied in voldoende parkeerplaatsen voorziet.

Bij brief van 11 juni 2013 stelt [appellant sub 2] dat de raad zich ten onrechte op het standpunt stelt dat er geen overeenstemming mogelijk is tussen de projectontwikkelaar en omwonenden nu recent het perceel, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nr. 5112 aan de eigenaren van Kerkstraat 201 is verkocht en het perceel, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, nr. 5113 als bouwkaavel te koop wordt aangeboden.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de doelstellingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "Hees-Heseveld" zoveel mogelijk zijn meegenomen in dit plan. Om karakteristieke erven en tuinen van het gebied Hees te behouden en te beschermen is daarom in dit plan de aanduiding "karakteristiek erf" opgenomen. Deze aanduiding is niet toegekend aan het door [appellant sub 2] bedoelde perceel.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van de op 9 januari 2009 verleende vrijstelling, waarin staat dat ten behoeve van de woningen vier openbaar toegankelijke parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd, doet de bestemming "Verkeer" volgens de raad het meest recht aan de planologische en feitelijke situatie. Het op deze wijze aanleggen van de vier parkeerplaatsen biedt volgens de raad verkeerstechnisch voordelen en het reserveren van extra ruimte hiervoor biedt meer ruimte voor het draaien en inparkeren op de parkeerplaatsen. Dit leidt volgens de raad tot een beperking van de hinder voor omliggende woningen. De raad acht dit een ruimtelijke verbetering ten opzichte van het eerder ingediende bouwplan. Dat de projectontwikkelaar niet tot overeenstemming heeft kunnen komen met [appellant sub 2] speelt bij die keuze geen rol, aldus de raad.

5.2. Aan de gronden van perceel 5110 is de bestemming "Verkeer" toegekend.

Ingevolge artikel 20, lid 20.1, van de planregels, zijn de voor "Verkeer" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing (waaronder terrassen), verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (incl. garageboxen) en fietsenstallingen;

[...]

f. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en taluds;

g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;

[...]

5.3. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat de bestemming "Verkeer" in strijd is met de doelstelling van het voorheen geldende bestemmingsplan, overweegt de Afdeling dat in het algemeen aan de doelstelling van een voorheen geldend planologisch regime geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere doelstellingen, bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

5.4. Bij besluit van 9 januari 2009 is door het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) vrijstelling verleend voor de bouw van vijf woningen op het perceel Kerkstraat 187 te Nijmegen. In de toelichting bij dit besluit staat dat de ontsluiting voor de vijf woningen plaatsvindt vanaf de Kerkstraat, dat parkeren voor de bewoners geschiedt op eigen erf en dat aan het ontsluitingsstraatje een viertal bezoekersparkeerplaatsen is gesitueerd. Op deze wijze ontstaat volgens de toelichting een invulling die aansluit bij het karakter van Hees. In deze vrijstelling ligt besloten dat er een viertal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, de noodzaak daarvan is derhalve in die procedure reeds aan de orde geweest. Deze vrijstelling is onherroepelijk. Met het plan is beoogd om hetgeen met de eerder genoemde vrijstelling ter plaatse mogelijk is gemaakt, planologisch vast te leggen. Onder deze omstandigheden sluit de afweging die de raad bij de vaststelling van het plan heeft moeten maken, nauw aan bij de afweging van het college van burgemeester en wethouders in het kader van de verzochte vrijstelling. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval een andere afweging had moeten maken, nu het plan niet verschilt van hetgeen de vrijstelling mogelijk maakt. Het aspect over de noodzaak van de vier parkeerplaatsen is in deze procedure dan ook niet meer aan de orde.

Overeenkomstig deze vrijstelling heeft de raad vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor zover [appellant sub 2] stelt dat de vier parkeerplaatsen in dit plan ten onrechte anders zijn gesitueerd dan in een eerder ingediend bouwplan, overweegt de Afdeling dat dit bouwplan geen deel uitmaakt van het plan en derhalve niet ter beoordeling voor ligt. De raad heeft beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen die hij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft in dit plan voor de desbetreffende locatie voor vier parkeerplaatsen gekozen, omdat deze meer ruimte biedt voor het draaien en inparkeren van auto's en tot beperkte hinder leidt voor omwonenden. De raad heeft ervoor gekozen aan de betreffende gronden de bestemming "Verkeer" toe te kennen om aan te geven dat deze bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Gelet op het voorgaande is in hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding te vinden voor het oordeel dat de raad voor perceel 5110 niet in redelijkheid de bestemming "Verkeer" heeft kunnen toekennen.

5.5. Voor zover [appellant sub 2] stelt dat de gemeente Nijmegen het onderscheid publiekrecht-privaatrecht gebruikt om niet handhavend op te treden tegen de eigenaar van perceel 5110, terwijl zij daarom heeft verzocht, en dat de raad het publiekrecht ondergeschikt maakt aan privaatrecht door de eigenaar van perceel 5110 tegemoet te komen en hem ten onrechte niet te sanctioneren voor het niet nakomen van eerder gemaakte afspraken met omwonenden en de gemeente, overweegt de Afdeling dat dit kwesties zijn die het bereik van het besluit van 6 maart 2013 te buiten gaan en in deze procedure derhalve niet ter beoordeling staan. Bezwaren die hierop zien kunnen in deze procedure dan ook niet worden besproken.

Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond

Het beroep van Sportpark de Dennen

6. De raad stelt dat Sportpark de Dennen in strijd met de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) geen beroepsgronden heeft opgenomen in haar beroepschrift. De later nader aangevoerde beroepsgronden kunnen niet in de procedure worden betrokken, aldus de raad.

6.1. Ingevolge artikel 1.6a, van de Chw, zoals dat luidde ten tijde van belang, kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Ingevolge artikel 6:7, van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een beroepschrift zes weken.

Ingevolge artikel 6:8, vierde lid, van de Awb vangt de beroepstermijn voor een geval als hier aan de orde aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a, ter inzage is gelegd.

6.2. De terinzagelegging van het plan ving aan op 14 maart 2013. De beroepstermijn is derhalve begonnen op 15 maart 2013 en geëindigd op 25 april 2013.

6.3. Sportpark de Dennen heeft bij brief, ingekomen bij de Raad van State op 19 april 2013, beroep ingesteld en vervolgens bij brief, ingekomen bij de Raad van State op 25 april 2013, een beroepschrift ingediend waarin de beroepsgronden zijn vermeld. Dit beroepschrift, dat op 2 mei 2013 is verzonden aan de raad, is ingediend binnen de termijn voor het instellen van beroep. De Afdeling ziet derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de beroepsgronden op grond van artikel 1.6a van de Chw buiten beschouwing gelaten moeten worden.

7. Sportpark de Dennen kan zich niet verenigen met het plan, voor zover aan een deel van de gronden van het perceel Sportpark de Dennen de bestemming "Verkeer" is toegekend ten behoeve van een ontsluitingsweg naar de mogelijk te realiseren binnensportaccommodatie. Sportpark de Dennen stelt dat nu geen bouwvlak voor de binnensportaccommodatie is opgenomen er ook geen ontsluitingsweg ten behoeve daarvan nodig is.

7.1. In het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad (hierna: het voorstel) staat dat de ontwikkeling van de binnensportaccommodatie niet is opgenomen in het plan, omdat hiervoor volgens het voorstel de behoefte bestaat aan een bestemmingsplan "op maat", zodat hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. De voor de binnensportaccommodatie benodigde ontsluiting aan de Rosa de Limastraat is wel alvast opgenomen in dit plan. Om de binnensportaccommodatie te ontsluiten is de verkeersbestemming ten opzichte van het ontwerpplan iets verruimd zodat er een strook in het midden van de weg geplaatst kan worden om het verkeer naar de binnensportaccommodatie te kunnen laten afslaan zonder dat het andere verkeer op de Rosa de Limastraat hierdoor gehinderd wordt.

7.2. In de plantoelichting ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing van het voorstel om de voor de binnensportaccommodatie benodigde ontsluiting in het plan te verruimen ten opzichte van het ontwerpplan. In het akoestisch onderzoek en ook anderszins is niet onderzocht of de verbreding en verruiming van de ontsluiting uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. In zoverre is ten behoeve van het plan geen deugdelijk onderzoek verricht. De conclusie is dat hetgeen Sportpark de Dennen heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat betrekking heeft op het toekennen van de bestemming "Verkeer" aan een deel van de gronden van het Sportpark de Dennen, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is voorbereid. Het beroep is gegrond. Het besluit dient te worden vernietigd, voor zover dat ziet op het plandeel met de bestemming "Verkeer", voor zover dat is toegekend aan een deel van de gronden van het Sportpark, zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart.

Het beroep van [appellante sub 4]

8. [appellante sub 4] kan zich niet verenigen met het vervallen van de bouwmogelijkheden op het perceel [locatie 3]. In het voorheen geldende plan was aan het perceel de bestemming "Eengezinshuizen in gesloten bebouwing" toegekend. Op grond daarvan was het mogelijk op dit perceel aaneengesloten eengezinshuizen in twee woonlagen met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken, met dien verstande dat de breedte van de woning minimaal 6 m en maximaal 10 m moest bedragen, te realiseren. [appellante sub 4] stelt dat zij het perceel [locatie 3] destijds heeft gekocht met het oog op deze bouwmogelijkheid, maar dat zij haar bouwplannen ten gevolge van de economische crisis heeft moeten stilleggen en een huurder heeft gezocht voor de villa op het perceel. Naar aanleiding daarvan heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verruimen van het gebruik van de villa als kantoor, met de bedoeling de woonfunctie te behouden, zodat zij - wanneer de economie weer aantrekt - de bouwplannen alsnog kan realiseren. Zij wenst de bouwmogelijkheid uit het voorheen geldende plan daarom te behouden.

8.1. Op 9 november 2012 is aan [appellante sub 4] een omgevingsvergunning verleend die ziet op het in strijd met de planregeling toestaan van het gebruik van het pand als kantoor, het aanleggen van een nieuwe in- en uitrit aan de achterzijde van het perceel (aan de Tussenweg) en parkeervoorzieningen op het perceel. De raad stelt zich op het standpunt dat hierdoor een nieuwe situatie is ontstaan en dat het planologisch niet wenselijk is om alle opties open te houden en dat de bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende plan daarom niet zijn overgenomen.

Voorts lijkt volgens de raad het realiseren van eengezinswoningen zowel aan de voorzijde als de achterzijde onmogelijk te zijn geworden. Om eengezinswoningen aan de voorzijde van het perceel te kunnen realiseren, zou het bestaande pand - de villa - moeten worden gesloopt. De raad stelt dat hoewel de villa geen bijzondere status geniet, deze wel wordt beschouwd als een uniek, karakteristiek pand. Voorts stelt de raad dat de gronden aan de achterzijde nodig zijn voor de aanleg van parkeerplaatsen overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Volgens de raad zou voor omwonenden een onzekere situatie ontstaan indien niet alleen de

gebruiksmogelijkheden, maar ook de bebouwingsmogelijkheden in dit plan ten opzichte van het ontwerpplan worden verruimd. De raad wijst in geval van het vervallen van bouwmogelijkheden naar eventuele planschade en wijst voorts op de mogelijkheid tot afwijking van het plan door middel van artikel 4, eerste lid, aanhef en onder a, in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

8.2. Aan het perceel [locatie 3] is de bestemming "Gemengd" toegekend.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;

[...]

f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;

g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

Ingevolge artikel 10, lid 10.2.2, aanhef en onder a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

8.3. In de zienswijzennota is vermeld dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed voorstelbaar is dat er aan de zijde van de Graafseweg een extra gebouw wordt gerealiseerd. Omdat de gewenste bouwmogelijkheden van de toekomstige eigenaar in de zienswijze niet voldoende zijn omschreven, kunnen deze niet exact op de verbeelding van het vast te stellen plan worden weergegeven. Het nieuwe gebouw dient bij voorkeur vrijstaand (los van de bestaande villa) te worden gerealiseerd. Daarnaast is het wenselijk dat de villa blijft gehandhaafd en dat het nieuwe gebouw niet groter wordt dan de bestaande villa. De maximale oppervlakte van het nieuwe gebouw zou maximaal 100 m<sup>2</sup> kunnen bedragen, aldus de zienswijzennota.

8.4. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het realiseren van eengezinswoningen zowel aan de voorzijde als de achterzijde onmogelijk is. Hierbij betreft de Afdeling dat in de zienswijzennota staat dat goed voorstelbaar is dat er aan de zijde van de Graafseweg een extra gebouw wordt gerealiseerd. Voorts betreft de Afdeling hierbij dat [appellante sub 4] ter zitting heeft verklaard dat er nooit sprake van is geweest dat de villa op het perceel [locatie 3] zou worden gesloopt, dat deze ook niet zal worden gesloopt en [appellante sub 4] ter zitting aan de hand van een kaart heeft getoond dat er, naast de villa en de parkeerplaatsen aan de achterzijde, voldoende ruimte is om de gewenste bebouwing te realiseren, welke punten de raad ter zitting niet heeft bestreden.

Niet in geschil is dat in het voorheen geldende plan aan het perceel [locatie 3] de bestemming "Eengezinshuizen in gesloten bebouwing" was toegekend, dat [appellante sub 4] de door haar bedoelde en gewenste bouwmogelijkheden had en dat omwonenden hiervan op de hoogte waren. De Afdeling volgt de raad dan ook niet in haar stellingname dat het toekennen van de bouwmogelijkheden in het plan voor omwonenden tot een onzekere situatie zou leiden

Gelet op het vorenstaande is de Afdeling van oordeel dat het besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is gegrond. Het besluit dient, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor het perceel [locatie 3], in strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

Conclusie

9. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

10. De Raad dient ten aanzien van [appellant sub 1], Sportpark de Dennen en [appellante sub 4] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld, waarbij de aan [appellante sub 4] te vergoeden verletkosten worden vastgesteld op een bedrag van € 399,30 uitgaande van het forfaitair vastgestelde aantal van zes uur en het werkelijke uurtarief van € 66,55. Anders dan op het proceskostenformulier is aangegeven, heeft [appellant sub 1] ter zitting geen getuige meegebracht, dan wel een getuige opgeroepen. Reeds hierom komen de daartoe gevraagde reiskosten niet voor vergoeding in aanmerking.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen van [appellante sub 1A] en [appellant sub 1B], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sportpark de Dennen B.V. en de vereniging Quick 1888 en [appellante sub 4] gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nijmegen van 6 maart 2013, voor zover het betreft:

- a. artikel 1, lid 1.85, van de planregels, voor zover het betreft de zinsnede "(gedeelte van een)";
- b. het plandeel met de bestemming "Verkeer", voor zover dat is toegekend aan een deel van de gronden Sportpark de Dennen, zoals weergegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart;
- c. het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor het perceel [locatie 3];

III. verklaart het beroep van [appellant sub 2] ongegrond;

IV. draagt de raad van de gemeente Nijmegen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

V. veroordeelt de raad van de gemeente Nijmegen tot vergoeding van bij de hierna vermelde verzoekers in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten ten bedrage van:

- a. € 987,45 (zegge: negenhonderdzevenentachtig euro en vijfenveertig cent) aan [appellante sub 1A] en [appellant sub 1B], waarvan € 944,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan de een bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- b. € 472,00 (zegge: vierhonderdtweeënzeventig euro) aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sportpark de Dennen B.V. en de vereniging Quick 1888, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- c. € 444,38 (zegge: vierhonderdvierenveertig euro en achtendertig cent) aan [appellante sub 4];

VI. gelast dat de raad van de gemeente Nijmegen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht vergoedt ten bedrage van:

- a. € 118,00 (zegge: honderdachttien euro) voor [appellante sub 1A] en [appellant sub 1B], met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- b. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Sportpark de Dennen B.V. en de vereniging Quick 1888, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- c. € 318,00 (zegge: driehonderdachttien euro) voor [appellante sub 4]

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. Heinen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Heinen  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 23 oktober 2013

632.



Kaart 1

Het in de beslissing onder II, onder b van uitspraak no. 201302567/1/R6 genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:

