

Overzicht e-mail document en bijlagen

De eerstvolgende pagina('s) bevatten de inhoud van het e-mail document met naam: **FW beantwoording vragen t.a.v. bestemmingsplan Nijmegen Goffert Winkelsteeg 2017_clean.msg**

Daarnaast bevat deze e-mail bijlagen, in het onderstaande tabel staan de namen van de bijlagen en of ze meegenomen zijn in het huidige document.

Naam van bijlage	Aanwezig in dit bestand
beantwoordingvragenNEC.pdf	Ja
NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01-hekwerk.pdf	Ja
Bestemmingsplan op lufo 1-1000.pdf	Ja

From 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject **FW: beantwoording vragen t.a.v. bestemmingsplan Nijmegen Goffert Winkelsteeg 2017**
To "5.1.2e" <5.1.2e@nec-nijmegen.nl>, "5.1.2e@dietz.nl" <5.1.2e@dietz.nl>
Date March 1, 2019, 9:58:46 AM UTC

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

bijgevoegd het document dat een jaar geleden nav het gesprek met 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e is toegezonden. Op pagina 3 en 4 staan de antwoorden op de vragen over het bouwvlak en de wijze van meten van de bouwhoogte (bepaling peil). Ter verduidelijking heb ik een projectie van het bestemmingsplan op de luchtfoto toegevoegd.

Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

stedenbouwkundige



Nijmegen

Gemeente Nijmegen

5.1.2e

5.1.2e@nijmegen.nl

bereikbaar op dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 11:29

Aan: 5.1.2e@stadiumconsultancy.com; 5.1.2e@nec-nijmegen.nl; 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e@nec-nijmegen.nl);

5.1.2e@nec-nijmegen.nl

CC: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: beantwoording vragen t.a.v. bestemmingsplan Nijmegen Goffert Winkelsteeg 2017

Beste 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Hierbij sturen we jullie de beantwoording van jullie vragen. Ik neem aan dat jullie hiermee verder kunnen.

Mochten er vragen of onduidelijkheden zijn of willen jullie graag nog een toelichting hierop, dan is dan altijd mogelijk.

Vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Senior juridisch adviseur



Nijmegen

Gemeente Nijmegen

5.1.2e

5.1.2e@nijmegen.nl

bereikbaar op maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag

Bijlage: beantwoordingvragenNEC.pdf



- Bestemming; in artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving wordt gesproken over 'daaraan gerelateerde voorzieningen'; een hotel (logiesfunctie) is niet benoemd in de opsomming. Is dit wel mogelijk binnen de omschrijving die daar nu staat?

Antwoord:

In het vigerende plan Nijmegen Goffert-Winkelsteeg (2008) was aan het stadion gerelateerde voorzieningen, zoals ruimten voor horeca reeds toegestaan. Tegelijkertijd was er een verbod op horeca in de specifieke gebruiksregels, tenzij sprake was van ondersteunende horeca (openingstijden aangepast aan openingstijden van hoofdactiviteit stadion, geen aparte toegang etc.).

In het ontwerp plan Nijmegen Goffert Winkelsteeg 2017 keert de bepaling t.a.v. aan het stadion gerelateerde voorzieningen, zoals ruimten voor horeca terug. Een hotel is niet rechtstreeks aan het stadion gerelateerd, heeft immers ook een zelfstandige functie.

Insteek van het ontwerpplan is geweest de bestaande horecagelegenheden, zijnde de Gaanderij en de Brasserie (waar in 2003 ook een milieuvergunning voor is verleend; thans YveY/ De Goffert Hospitality & Events) positief te bestemmen.

In het ontwerpplan is een hotel/ logiesfunctie thans dus niet toegestaan. Indien NEC dit wel wenselijk acht, kan hier een gemotiveerde zienswijze op worden ingediend tot 7 maart a.s. . Het is vervolgens uiteraard aan de raad te kijken hoe daarmee om te gaan.

- Archeologie. In artikel 27 Waarde - Archeologie worden specifieke bouwregels benoemd.
 - Het artikel 27 is tweeledig van opzet betreffende bouwwerken en het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde). Een definitie kwestie is waarschijnlijk of het stadion, en dan doel ik op de tribunes, een bouwwerk of gebouw is. Onder welke definitie zou dit in jullie optiek vallen?

Antwoord:

Alle gebouwen zijn bouwwerken, maar niet elk bouwwerk is juridisch gezien een gebouw. Ik meen dat gelet op de jurisprudentie hier sprake is van een gebouw omdat in de eerste plaats , wat de tribunes betreft, sprake is van een “geheel met wanden omsloten ruimte”. Ik wijs op de volgende jurisprudentie:

Zie bijv. uitspraak ECLI:NL:RBOBR:2015:6856, overweging 3.4:

(...) “Met betrekking tot het aanmerken van de overkapping als gebouw, spitst het geschil zich toe op de vraag of sprake is van een gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) kan het volgende worden afgeleid. In de uitspraak van 15 augustus 2001 (ECLI:NL:RVS:2001:AE3530) heeft de Afdeling een bouwwerk waarvan drie wanden in een

U-vorm ruim de helft van het bouwwerk beslaan aangemerkt als een gebouw. In de uitspraak van 18 februari 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AO4330) heeft de Afdeling een bouwwerk waarbij sprake is van anderhalve gesloten zijwand aangemerkt als een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

In deze situatie is sprake van een bouwwerk met acht gelijke zijden, waarbij drie aaneengesloten wanden minder dan de helft van het bouwwerk beslaan. Gelet op de hoek waarin deze wanden ten opzichte van elkaar staan, is er geen sprake van een situatie die moet worden aangemerkt als een gedeeltelijke omsluiting. Nu er geen sprake is van een gedeeltelijk omsloten ruimte, is er geen sprake van een gebouw. De overkapping dient daarom te worden aangemerkt als bouwwerk “..

Daarnaast bestaat het stadion, los van de tribunes, natuurlijk uit andere ruimten (kleedruimte, fysio etc.) die als “gebouw” in de zin van de Woningwet kwalificeren (gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt’).

- Zoals gisteren besproken zoekt N.E.C. naar mogelijkheden om de business case te versterken, al dan niet met een publieksomloop met faciliteiten of het toevoegen van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Zoals besproken is er de mogelijkheid om af te wijken (artikel 27.3 en 27.4.2, 27.4.4 en 27.5), zoals beschreven op basis van uitgebreid archeologisch onderzoek waarin is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

☞ Is dat ook jullie lezing?

Het is juist dat er een bouwverbod geldt, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

☞ is er in het verleden hier al eens onderzoek naar gedaan?

voor zover bij mijn collega van Archeologie bekend, zijn in de afgelopen jaren in het Goffertpark geen onderzoeken uitgevoerd op dit vlak..

-
- Bebouwingspercentage. Zoals besproken is het bebouwingspercentage gesteld op 50%. Uit onze analyse blijkt dat het stadion circa 29% is en het voetbalveld 28%. Als dit tezamen wordt beschouwd dan bedraagt dit circa 50%.
 - Is er vanuit jurisprudentie bij jullie bekend of het speelveld wordt beschouwd als bebouwd oppervlak?

Ons standpunt is dat het speelveld, met uitzondering van de goals, dug-outs e.d (strikt genomen zijn dit bouwwerken) niet kan worden beschouwd als bebouwd oppervlak. Jurisprudentie: uit uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:3388, overweging 15.4 komt ook nog voren dat dit bouwwerken zijn: (...). Artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels staat ter plaatse van de bestemming "Sport" een

sportterrein voor hockey met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals onder meer terreinafscheidingen, dug-outs, doelen en ballenvangers, toe (...)

Zie ook uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:710 (aanpassing stadion Dordrecht) , overweging 4.4. : (...) "In paragraaf 5.3 van de plantoelichting is vermeld: "De verschillende sportaccommodaties in het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming "Sport". Er is een bouwvlak opgenomen voor de kantine, kleedkamers, tribunes e.d. Voorts is geregeld dat buiten het bouwvlak bouwwerken als dugouts, ballenvangers, lichtmasten en hekwerken, mogen worden geplaatst. Het stadion van FC Dordrecht is afzonderlijk aangeduid; er is bepaald dat dit bouwvlak met een afwijking (onthefing) met 50 % mag worden vergroot. Op deze wijze kan worden ingespeeld op een aanpassing van de accommodatie."

- Wij zullen dit ook uitzoeken.
- Perceelsgrens. Uit het bestemmingsplan wordt o.i. duidelijk dat de perceelsgrens niet enkel tot het huidige hekwerk is bovenop het talud is maar dat daarin ook het deel tot en met de voet-/fietspaden is.
 - Kunnen jullie dit bevestigen? Jullie interpretatie is juist, met dien verstande dat het hier gaat om de bestemmingsgrens. We sturen een bijlage mee waarop dit zichtbaar is.

Overigens : Perceel 4252, dat in de verkoopoptie zit, komt nagenoeg geheel overeen met de bestemmingsgrens Gemengd 2.

- Welke status heeft het talud? **Het behoort tot het bouwvlak.**
- Maatvoering. In het wijzigingsvoorstel wordt gesproken over het verhogen van de dak-/goothoogte tot maximaal 20 meter. Het is ons onduidelijk vanaf welk niveau (maaiveld/peil) dit gemeten is.

Dit is gemeten vanaf 21.5 m NAP. Dat is immers het niveau van de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen aansluitend aan het stadion. In de planregels is in artikel 2.17 bepaald :

2.17 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

- a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;

- d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

In dit geval geldt het bepaalde onder a.

- Uit de doorsnede van de huidige tribune blijkt dat het tribunedak op circa 9 meter ligt; net binnen de grens van 10 meter zoals dat nu in het bestemmingsplan staat.
 - Is onze analyse correct dat ook vanaf het peil dat nu gemeten is in de doorsnede het uitgangspunt is voor de verhoging van de dakhoogte met een extra 10 meter? (mogelijk is in deze tekening het peil gelijk aan het maaiveld).
 - Het peil in het bestemmingsplan ligt circa 0,9 m lager dan waar NEC van uitgaat.

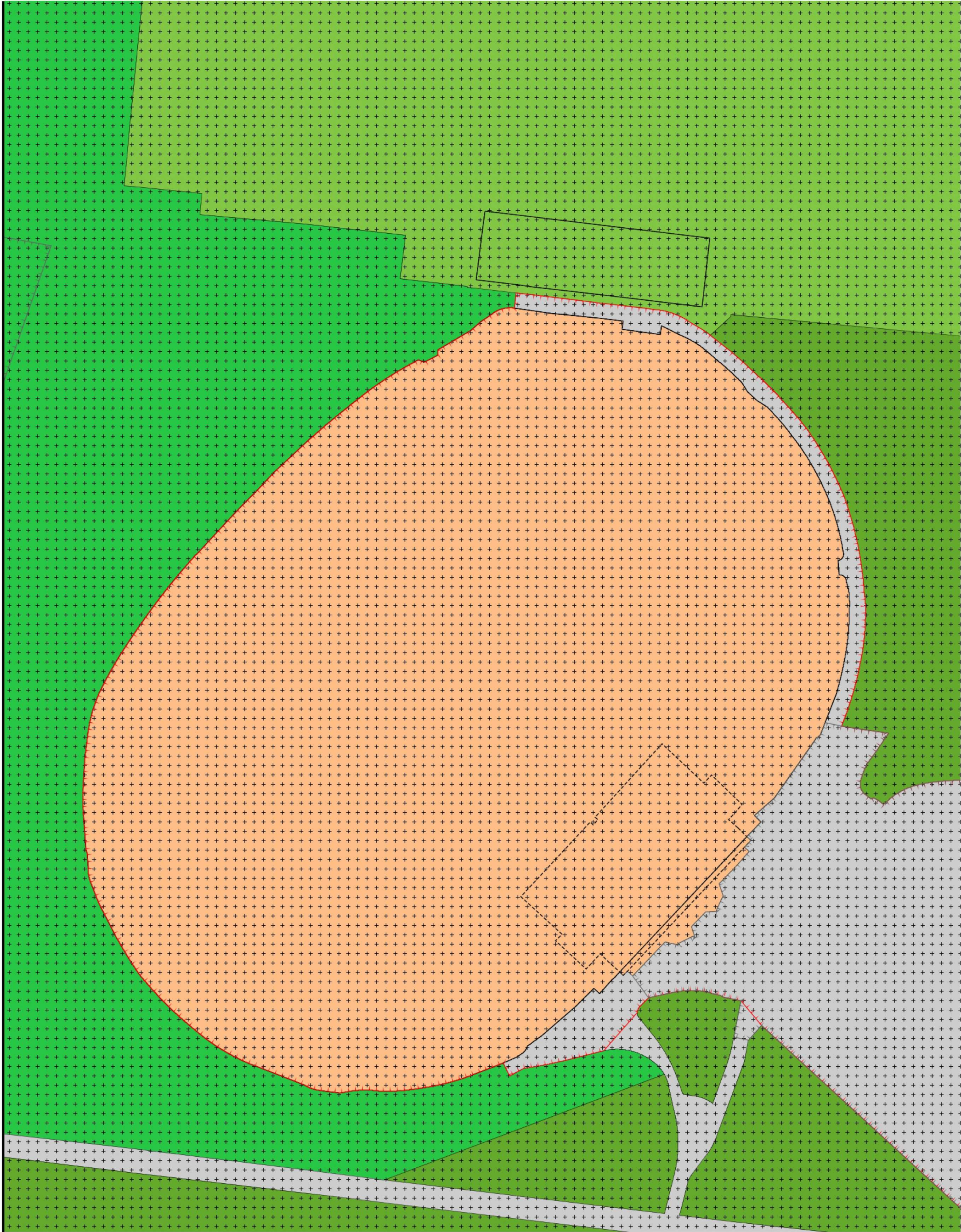
Bijlage: NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01-
hekwerk.pdf





Bijlage: Bestemmingsplan op lufo 1-
1000.pdf





2019-03-01

0 10 20m
Schaal 1:1000



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2