

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan
Nijmegen West

Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen West heeft in de periode van 13 oktober tot en met 23 november 2011 voor inspraak ter inzage gelegen.

Er zijn 44 inspraakreacties op het voorontwerp binnengekomen. Voor een samenvatting en beoordeling van de ingekomen inspraakreacties wordt verwezen naar de inspraaknota (bijlage 2 ontwerpbestemmingsplan).

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in de periode van 16 augustus tot en met 26 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 23 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van een motivering. Deze zienswijzen voldoen daarmee aan de ontvankelijkheidsvereisten en zijn in behandeling genomen.

Deze zienswijzennota van het bestemmingsplan Nijmegen West geeft een samenvatting van de belangrijkste aandachtspunten van het bestemmingsplan, een overzicht van degene die zienswijzen hebben ingediend, de inhoud van de zienswijzen, de beoordeling van de zienswijzen en de aanpassingen van het bestemmingsplan.

Overzicht ingediende zienswijzen

Naam	Adres	Woonplaats
1. Vereniging Dorpsbelang Hees	p/a Schependomlaan 14	6542 RM NIJMEGEN
2. Eigenaar/bewoner	Natalstraat 20	
3. Stichting RIBW	p/a SUR Rechtsbijstand, tav mw mr M.A.Tilstra, postbus 557 Graafseweg 250	9400 AN ASSEN
4. Stichting Standvast Wonen	p/a Hekkelman Advocaten N.V. t.a.v. mr. R. Benhadi, postbus 1094 Graafseweg 276/Oude Graafseweg 15A	6501 BB NIJMEGEN
5. Eigenaar/bewoners	p/a Hekkelman Advocaten N.V. t.a.v. mr. R. Benhadi, postbus 1094 Hatertseveldweg 259	6501 BB NIJMEGEN
	p/a De Kempnaer Advocaten t.a.v. mr. J.G. Woolderink-Tjallingii Postbus 9218	6800 HX ARNHEM
6. Eigenaar/bewoners	Kaaplandstraat 52	6543 PG NIJMEGEN
7. Buurtcomité Kaaplandplantsoen	p/a Natalstraat 24	6543 PA NIJMEGEN
8. Eigenaar/bewoners	Kaaplandstraat 50	6543 PG NIJMEGEN
9. Eigenaren/bewoners	Seringenstraat (kadastraal gemeente Neerbosch, sectie H, nr 5019)	6543 KH NIJMEGEN
10. DADA Consultancy B.V.	p/a Kerkstraat 115 Godfried Bomansstraat 31 (aan te kopen perceel, kadastraal nr.: 4823)	
11. Eigenaren/bewoners	p/a postbus 38121 Dorpsstraat 92	6503 AC NIJMEGEN
12. Bastion hotel	p/a Joosten architecten De Heister 2	6681 DA BEMMEL
	Neerboscheweg 614 p/a Van Riezen Consult bv Frederiksplein 1	1017 XK AMSTERDAM
13. Eigenaar/bewoner	Molenweg 146/146a	6543 VG NIJMEGEN
14. Eigenaar/bewoner	Graafseweg 385 p/a Hermsen Garantiemakelaars Postbus 141	6850 AC HUISSEN
15. Eigenaar/bewoner	Florence Nightingalestraat 85	6543 KV NIJMEGEN
16. Eigenaar/bewoners	Kerkpad 32	6543 XP NIJMEGEN
17. Eigenaar/bewoners	Joubertstraat 142/Jouberstraat ongeummerd/Dennenstraat 30 p/a Van de Water Beheer BV Bredestraat 210	6543 ZZ NIJMEGEN
18. Eigenaar/bewoners	Korte Bredestraat 18 en 18a	

	p/a Tweede Oude Heselaan 474	6542 VK NIJMEGEN
19. Eigenaar/bewoner	Schependomlaan 61 en 63 p/a Duindoornstraat 9	6543 RS NIJMEGEN
20. Eigenaar/bewoner	Dennenstraat 67-69 p/a MRE properties T.a.v. mevr. M.A.J. Kroon Bedrijfsweg 9	6541 DC NIJMEGEN
21. Eigenaren/bewoners	Hatertseveldweg huisnrs. 206, 210, 236, 238, 242, 243, 251, 253, 259, 261, 267, 270, 272, 278; p/a Hatertseveldweg 261	6532 XR NIJMEGEN
22. Eigenaar/bewoner	Natalstraat 28 p/a ARAG Rechtsbijstand Postbus 230	3830 AE LEUSDEN
23. Gasunie	Gastransportleiding p/a Postbus 19	9700 MA GRONINGEN

Aandachtspunten voor het bestemmingsplan

Karakteristieke erf (Hees)

Het (dorpse) karakter van Hees wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ruimtelijke structuur. De ruimtelijke structuur van het gebied kenmerkt zich door drie hoofdvormen:

1. de halfopen lintstructuur langs de Dr. De Blecourtstraat-Kerkstraat en Bredestraat. Met name de Kerkstraat en de Bredestraat hebben een karakteristiek profiel met brede groene bermen. kenmerkend zijn de onregelmatig verspreide open ruimten tussen de bebouwing met onder andere agrarische functies of grote erven;
2. de bouwblokken met een half open ruimtelijke structuur via erfafscheidingen tussen de bebouwing;
3. bebouwingselementen in groene ruimte. Kenmerken: vrijstaande en over het algemeen grootschalige bebouwing zoals de kloosters, tehuizen, het sportfondsenbad en de aanwezige kassen.

Om de karakteristieke erven en tuinen te behouden en beschermen is op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan (Hees-Heseveld) de aanduiding “karakteristiek erf” opgenomen.

Deze bescherming is overgenomen in dit bestemmingsplan door middel van de functieaanduiding “erf”. Deze functieaanduiding komt met name voor langs de Kerkstraat, de Bredestraat en de Korte Bredestraat. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor het perceel Kerkpad/Melkweg. Op grond van de functieaanduiding is een aanlegvergunning nodig voor het aanbrengen van verharding (parkeerplaatsen) en het verwijderen van beplanting. Hierdoor kan per geval een afweging worden gemaakt of het aanbrengen van de verharding en/of het verwijderen van de beplanting noodzakelijk is. Aan de omgevingsvergunning kunnen bovendien voorschriften (bijvoorbeeld ten aanzien van het herplanten) verbonden worden.

Ontwikkelingen Dennenstraat (sportpark De Dennen)

De (toekomstige) ontwikkelingen op sportpark de Dennen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan (H10) nader onderbouwd. Het gaat met name om de ontwikkeling van de Praktijkschool en de binnensportaccommodatie (nu: Talent Centraal). De ontwikkelingen zijn onderzocht met betrekking tot het ruimtelijke-en sectorale beleid en (overige) omgevingsaspecten. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de ontwikkelingen, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, wenselijk en aanvaardbaar zijn.

De ontwikkeling van de binnensportaccommodatie wordt niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling bestaat behoefte aan een bestemmingsplan “op maat” zodat hiervoor een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. De voor de accommodatie benodigde ontsluiting aan de Rosa de Limastraat wordt wel alvast meegenomen in dit bestemmingsplan. Om de sportaccommodatie 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 sportaccommodatie te kunnen laten afslaan zonder dat het andere verkeer op de Rosa de Limastraat hierdoor gehinderd wordt.

Woningbouw Kaaplandstraat (Kaaplandplantsoen)

Verschillende zienswijzen zijn gericht tegen de bouw van de 24 grondgebonden woningen op het Kaaplandplantsoen. Het gaat om de zienswijzen met nr 2 (eigenaren/bewoners Natalstraat 20), 6 (eigenaren/bewoners Kaaplandstraat 52), 7 (Buurtcomite Kaaplandplantsoen) en 22 (eigenaar/bewoner Natalstraat 28).

De bezwaren van de omwonenden hebben met name betrekking op de toename van het verkeer en het verstoren van de rust en de natuurwaarden in de buurt. Ook wordt er bezwaar gemaakt tegen het verruimen van de gebruiksfunctie van het achtergelegen perceel (Pater Dehonterrein). Daarnaast zou de voorgestelde ontsluitingsweg voor risicovolle verkeerssituaties zorgen. Verzocht wordt om het plan te herzien dan wel om (een gedeelte van) de locatie te behouden voor groen in de wijk.

Er wordt al geruime tijd over woningbouwontwikkeling op dit terrein gelegen tussen de Kaaplandstraat, Graafseweg en de Dennenstraat gesproken. De ontwikkelaar ging hierbij in eerste instantie uit van

hoogbouw (ca. 25 lagen) maar heeft dit een tijd geleden al teruggebracht naar grondgebonden woningen.

Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel "Groen lef!" (geagendeerd voor de raadsvergadering van 24 februari 2010) heeft uw Raad besloten om geen pro-actieve medewerking te verlenen aan een ontwikkelplan op deze locatie. De belangrijkste reden hiervoor was gelegen in de ecologische waarde van de plek. Besloten is om de steilrand, als uitwaai van de stuwwal, niet bebouwd mag worden. Bebouwing is pas mogelijk vanaf de teen van de steilrand.

Aan de hand van hoogtekaarten is de puinwaaier zo goed mogelijk opgenomen op de plankaart van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het vorige bestemmingsplan is de groenbestemming op deze locatie zelfs uitgebreid om de puinwaaier zo goed mogelijk te behouden en te beschermen. De beoogde woningbouwontwikkeling vindt, conform het eerdere besluit, op ruime afstand van de puinwaaier plaats.

Woningsplitsing(en) Hatertseveldweg

Een aantal eigenaren/bewoners van de Hatertseveldweg (zie zienswijzen onder de nrs. 5 en 21) maakt zich zorgen om de toename van het aantal woningsplitsingen in de straat. Het splitsen van woningen is planologisch mogelijk door het verruimen van de woonfunctie in het actualisatieplan. In het (ontwerp)bestemmingsplan is "wonen" net als in alle andere actualisatieplannen van de gemeente Nijmegen, gedefinieerd als: "de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip". In de bestemmingsplannen wordt derhalve geen onderscheid gemaakt in de vorm van de bewoning: eengezinswoningen, meergezinswoningen, kamerbewoning: alle mogelijke woonvormen zijn in beginsel toegestaan. Wat niet is toegestaan zijn woonvormen waarbij 24-uurs zorg en/of toezicht nodig is. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten dergelijke (onzelfstandige) woonvormen worden ondergebracht binnen de bestemming Maatschappelijk.

Op grond van deze definitie van "wonen" is het mogelijk om een bestaande woning te splitsen in appartementen (bijvoorbeeld een boven-en benedenwoning) en/of te gebruiken voor kamerbewoning. Ook mag een nieuwe woning, die bij de bouw al is gesplitst in appartementen, worden opgericht. Het gebruik van de woning door een of meerdere personen is op grond van het bestemmingsplan immers toegestaan.

De bewoners maken zich met name zorgen over de mogelijke overlast (geluid, verkeersaantrekkende werking, toename parkeerdruk) en waardevermindering van hun woning. Het verruimen van de woonbestemming kan o.a. gevolgen hebben voor de parkeerdruk, verkeersaantrekkende werking, (geluids)overlast en het woon-en leefklimaat van omliggende percelen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn deze gevolgen in een stedelijke leefmilieu echter aanvaardbaar. Bovendien is in de loop der tijd de visie op wonen en de vorm waarin dat gebeurt, ingrijpend gewijzigd. Traditionele woonvormen, zoals een eengezinswoning, komen nog veel voor maar daarnaast komen er ook allerlei andere, minder traditionele woonvormen voor (bijvoorbeeld bij samengestelde gezinnen) waarbij formeel de vraag kan worden gesteld of er nog wel sprake is van bewoning door 1 gezin. Om de vorm van bewoning zoveel mogelijk vrij te laten, het betreft bovendien grotendeels een prive-aangelegenheid van de bewoners, is gekozen voor een ruimer woonbegrip. Bovendien wordt door dit ruimere begrip kamerbewoning op meer plaatsen in de stad mogelijk gemaakt. In Nijmegen, als studentenstad, bestaat grote behoefte aan kamerbewoning.

De beleidsregels "Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte" (vastgesteld begin 2011) zijn niet van toepassing op woningsplitsingen. Bij woningsplitsing wordt de zelfstandige woning omgezet naar twee zelfstandige woningen. Op basis van het beleid is voor deze omzetting geen vergunning nodig.

Voor het verbouwen is in de meeste gevallen wel een omgevingsvergunning nodig waartegen bezwaar kan worden gemaakt. Als er echt sprake is van overlast, waarbij de leefbaarheid van de omgeving als zodanig in het gedrang komt, wordt het een zaak van openbare orde en veiligheid (en dus van de politie). Een dergelijke mate van overlast zal zich echter niet zo snel voordoen als het gevolg van (alleen) een woningsplitsing. Daarnaast is het natuurlijk mogelijk dat burens elkaar privaatrechtelijk aanspreken op grond van onrechtmatige daad. (voorkomen van overlast, verschaffen van rustig woongenot e.d.). De gemeente speelt hierbij in beginsel geen rol.

Kerkstraat 189/Hutting

De bouw van een vijftal vrijstaande woningen, op het perceel waar voorheen kwekerij/bloemisterij Hutting was gevestigd, is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling (art. 19 lid 2 WRO). De vrijstelling is verleend op 9 januari 2009. Bij het vrijstellingenbesluit hoort geen kaart waarop de ontwikkeling is aangegeven. In de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling (stedenbouwkundige motivatie) is de volgende tekst opgenomen: "De vorm en ligging van het terrein zorgen ervoor dat er twee woningen aan de Kerkstraat en drie op het achterliggende terrein kunnen worden gesitueerd". "Aan het diepe terrein van de voormalige kwekerij grenzen de achtertuinen van de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat, Dennenstraat en Florence Nightingalestraat. Een aantal bewoners heeft de mogelijkheid tot tuinvergroting geaccepteerd. Op het overgebleven terrein is de mogelijkheid een drietal vrijstaande woningen aan een hof te situeren. Deze grenzen met hun achtertuin aan de tuinen van eerder genoemde woningen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Kerkstraat. Parkeren voor de bewoners geschiedt op eigen erf. Aan het ontsluitingsstraatje zijn verder een viertal bezoekersplaatsen gesitueerd."

Daarnaast staat in de ruimtelijke onderbouwing (onder Verkeer/parkeren) dat: " Het minimaal noodzakelijke aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de richtlijnen en parkeercijfers van ASVV/CROW publicatie 182. Deze woningen vallen in het gebied "rest bebouwde kom". Voor deze locatie bedraagt de parkeernorm 1,85 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen openbaar toegankelijk te zijn."

Aan het eind van het ontsluitingsstraatje (Dr. Hessel Groeneveldstraat) worden nu inderdaad een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is dus in overeenstemming met hetgeen staat vermeld in de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingenbesluit.

In het ontwerpplan zijn de gronden bestemd als Wonen omdat er sprake van was dat de gronden zouden worden verkocht aan de achtergelegen percelen aan de Florence Nightingalestraat (83 t/m 87). Met de bestemming Wonen zouden de gronden dan eenvoudig bij de bestaande achtertuinen kunnen worden betrokken. Inmiddels blijkt dat de ontwikkelaar (verkoper) niet tot overeenstemming heeft kunnen komen met een aantal bewoners van de aangrenzende percelen (de kopers). De gemeente is echter geen partij bij de onderhandelingen over de grondverkoop. Ook de pogingen van de gemeente om te bemiddelen tussen deze bewoners en de ontwikkelaar hebben geen resultaat opgeleverd. De grondverkoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid die los staat van de aan de gronden te geven bestemming.

Op gronden met de bestemming Wonen is parkeren toegestaan als bijbehorende voorziening bij de woonfunctie. Strikt genomen betekent dit dat de parkeerplaatsen alleen gebruikt mogen worden door de bewoners en bezoekers van de meest nabij gelegen woonfuncties (Dr. Hessel Groeneveldstraat 3), voor zover er kadastraal sprake is van hetzelfde perceel. In deze opvatting is er in ieder geval geen sprake van (openbaar) toegankelijke parkeerplaatsen.

Om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk (moeten) zijn worden de gronden waarop de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Verkeer.

Inhoud en beoordeling zienswijzen

1. Vereniging Dorpsbelang Hees

Inhoud zienswijzen:

In de eerste plaats wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat het Raamwerk Hees-Heseveld dat deel uitmaakt van de plantoelichting niet is toegevoegd aan de tervisie gelegde stukken.

In het ontwerpplan zijn de gemeentelijke besluiten en standpunten tav Hees (o.a. ten aanzien van het niet bebouwen van open groen plekken in de bestaande stad) niet afdoende in de regels verankerd. Dit is wel gebeurd in het nu nog geldende bestemmingsplan Hees-Heseveld en bijvoorbeeld in de Structuurvisies (1993 en 2010) en in het Structuurplan Koers West. Het (ontwerp) bestemmingsplan wordt niet ervaren als een document waarmee actief beleid wordt gevoed op het versterken van het beschreven karakter van Hees.

Verzocht wordt om het ontwerpplan op de volgende punten aan te passen:

- opnemen van een artikel "Beschrijving in hoofdlijnen" dat kan dienen als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen;
- de Structuurvisie wordt onvoldoende planologisch geborgd omdat de bufferzone Hees niet als "Park" of "Groen" in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen;
- opnemen, net als nu in het vigerende plan, van locaties met landschappelijke elementen (zoals bomen) en karakteristieke erven (bv de beeldbepalende bomen bij Sancta Maria, de Kekstraat);
- opnemen van een aanlegvergunning ter bescherming van deze landschappelijke elementen en karakteristieke erven;
- wijziging van de in artikel 20.3 onder "Tuin" opgenomen gebruiksregels in die zin dat de mogelijkheid om aan de straatzijde gelegen gronden bij de bestemming Wonen voor 50% en bij andere bestemmingen voor 100% voor parkeerdoeleinden te benutten, wordt ingeperkt;
- het begrip "laagbouw" wordt niet gedefinieerd terwijl wel is aangegeven dat laagbouw richtinggevend is;
- Klooster Wolfkuilseweg 173:
op beide percelen rust de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" terwijl 1 gedeelte de bestemming "Groen" kan krijgen omdat bouwen hier niet mogelijk is. De aanduiding "gestapelde woningbouw" kan verdwijnen;
- de beschermde bomen in Hees zijn niet aangeduid op de kaart. Er is ook geen definitie van opgenomen in het plan;
- op iedere afstand van de erfafscheiding zijn bouwwerken van 4m mogelijk. Verzocht wordt om dit terug te brengen naar 2m;
- ontwikkelingen Sportpark De Dennen
achter de uitspraken over milieu-en geluidsoverlast zitten onvoldoende inzichtelijke overwegingen en keuzes. Deze overwegingen zijn belangrijk om goed zicht te krijgen in de verhouding tussen het welzijn van de bewoners/gebruikers (verlagen van de geluidsbelasting, milieudruk en overlast) en de kosten van de gekozen oplossingen (overschrijding voorkeurswaarden, niet gebruiken geluidsarm asfalt, het presenteren van 3 onafhankelijke veranderingen, negeren GGD-richtlijn);
- Kerkstraat 189 (voorheen bloemisterij Hutting)
in de uitvoering (aanleg parkeerplaatsen) wordt afgeweken van de vastgestelde plannen en hetgeen in ontwerp is vastgelegd.

Beoordeling zienswijze:

Raamwerk Hees-Heseveld

Het Raamwerk Hees-Heseveld maakt, evenals de Ruimtelijke analyse en visie Neerbosch Oost, deel uit van de toelichting van dit (ontwerp)bestemmingsplan. Het Raamwerk heeft niet ter visie gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan maar wel bij de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan (in de periode 13 oktober tot en met 23 november 2011). Door de ontwikkelingen in het ontwerpplan en de daarbij behorende bijlagen is abusievelijk het Raamwerk bij de tervisielegging van het

ontwerpplan niet meer ter visie gelegd. Omdat het Raamwerk onderdeel uitmaakt van de toelichting en niet van het juridisch plan zijn er geen belangen geschaad.

Beschrijving in hoofdlijnen (BIH)

Zoals beschreven in de inspraaknota op het voorontwerpplan wordt voor het (ontwerp)-bestemmingsplan een andere methodiek gehanteerd dan in het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe methodiek is gebaseerd op de Standaardvoorschriften Bestemmingsplan (SVBP 2008) en is voorgeschreven in verband met de digitaliseringsverplichting voor bestemmingsplannen. Op basis van deze methodiek hebben alle digitale bestemmingsplannen een uniforme bestemmingsplanregeling. In de SVBP 2008 komt een beschrijving in hoofdlijnen niet voor. Gemeenten kunnen ook niet zelf regels toevoegen aan de SVBP omdat deze niet digitaal worden ondersteund en dus ook niet zichtbaar zijn in het digitale plan. Sinds de invoering van de digitaliseringsverplichting geldt het digitale plan als het juridisch bindende plan.

Park West

Park West zoals genoemd in de Structuurvisie is inmiddels geheel gerealiseerd en zit slechts voor een gedeelte in dit bestemmingsplan. Bovendien bestaat de bufferzone/groene zone ten oosten van de Energieweg in dit plangebied vooral uit sportvelden en deze zijn ook als zodanig bestemd.

Karakteristieke erven

In het vigerend bestemmingsplan Hees-Heseveld is een Beschrijving in Hoofdlijnen (BIH) opgenomen. Deze BIH vormt het toetsingskader voor *toekomstige* ontwikkelingen. Dit betekent dat *uitsluitend* bij de toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden alsmede voor het stellen van nadere eisen getoetst wordt aan deze BIH. In de BIH zijn beleidsuitgangspunten om o.a. het dorpse karakter van Hees te behouden en de bestaande groenelementen te beschermen en verder te ontwikkelen. Om dit te bewerkstelligen zijn op de bij de BIH behorende kaart (kaart 2 van het bestemmingsplan) aanduidingen opgenomen voor o.a.: “historische linten”, gewenste bomenstructuur” en “bosgebied”. Kaart 2 maakt onderdeel uit van de Beschrijving in Hoofdlijnen. Omdat de beleidsuitgangspunten en de nadere uitwerking daarvan zich richten op verschillende delen van het plangebied (bijvoorbeeld deelgebied Hees), is een begeleidende kaart onontbeerlijk (vgl. Toelichting bestemmingsplan Hees-Heseveld, par. 7.4, p. 56). In de systematiek van het vigerend plan komen deze aanduidingen (binnen de bestemming Woondoeleinden bijvoorbeeld) vervolgens aan de orde indien er een vrijstelling wordt gevraagd voor de situering van de bijgebouwen, het bebouwingspercentage c.q. de maximale bebouwde oppervlakte van aan-uit en bijgebouwen per woning te kunnen verhogen of om een grotere nok-en/of goothoogte toe te staan.

In het actualisatieplan komen deze vrijstellingsmogelijkheden niet (meer) voor. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om zoveel mogelijk rechtstreekse flexibiliteit (bouw- en gebruiksmogelijkheden) te bieden om extra procedures te voorkomen. Het via een vrijstelling (nu: afwijking) toestaan van een overschrijding van een bouwbeperking is immers nogal omslachtig als een dergelijke overschrijding bij voorbaat stedenbouwkundig aanvaardbaar en/of wenselijk is. Daarnaast is met de gemeenteraad afgesproken dat er geen gebruik (meer) wordt gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Het college is bevoegd om gebruik te maken van een in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid maar de raad wil zelf de bevoegdheid houden om plannen vast te stellen waarin sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Het is overigens niet zo dat door het ontbreken van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, dit bestemmingsplan meer bouw- en gebruiksmogelijkheden kent dan het voorgaande plan. Met name de terminologie en de systematiek van dit plan zijn anders dan die van het vigerende plan. In plaats van over bebouwingsgrenzen en bebouwingzones wordt er in dit bestemmingsplan gesproken over bouwpercelen en bouwvlakken. De bebouwingmogelijkheden qua hoogte en oppervlakte van de gebouwen, zijn in het oude en nieuwe plan nagenoeg gelijk.

Naast de aanduidingen op kaart 2 zijn op de plankaart van het vigerende plan de aanduidingen “karakteristiek erf” en “landschappelijk element” opgenomen. De aanduiding “karakteristiek erf” is opgenomen voor erven en tuinen die vanwege hun specifieke karakter en kwaliteit worden beschermd. De aanduiding “landschappelijk element” is opgenomen voor de verspreid aanwezige waardevolle bomen. De binnen het plangebied aanwezige waardevolle bomen worden beschermd in die zin dat bij ontwikkelingen/bouw- en gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving van deze bomen, het waardevolle karakter van deze bomen dient te worden meegenomen.

In de doeleindenomschrijving van bijvoorbeeld de woonbestemming in het vigerend plan is opgenomen dat de op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden *met de bijbehorende voorzieningen zoals* tuinen en erven. De opsomming van de bijbehorende voorzieningen is niet limitatief. Parkeren moet eveneens worden gezien als een bijbehorende voorziening. Een van de uitgangspunten van het parkeerbeleid in Nijmegen is dat het parkeren, indien mogelijk, zoveel mogelijk gebeurd op eigen terrein.

In het vigerende plan is alleen binnen de bestemming Bijzondere doeleinden (artikel 7.6) een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van het waardevolle groene karakter van enkele percelen (voormalige kloosters en een kerk) binnen deze bestemming. Een aanlegvergunning wordt vereist voor het verharden en het verwijderen van beplanting. Deze percelen zijn op de kaart aangeduid als "karakteristiek erf".

Om de karakteristieke waarde van het dorp Hees te handhaven is op de plankaart van het bestemmingsplan de functieaanduiding "erf" opgenomen. Deze functieaanduiding komt met name voor langs de Kerkstraat, de Bredestraat en de Korte Bredestraat. Daarnaast is een aanduiding opgenomen voor het perceel Kerkpad/Melkweg. Op grond van deze functieaanduiding is een aanlegvergunning nodig voor het aanbrengen van verharding (parkeerplaatsen) en het verwijderen van beplanting. Hierdoor kan per geval een afweging gemaakt worden.

De gemeente heeft sinds dit jaar de monumentale en waardevolle gemeentelijke en particuliere bomen in kaart gebracht en op een lijst geplaatst. Deze lijst is via de gemeentesite in te zien. In de omgevingsvergunning, waar de kapvergunning onderdeel van uit maakt, wordt ook gebruikt gemaakt van deze lijst. Monumentale en waardevolle status verlenen extra punten aan een boom waardoor er niet zomaar een kapvergunning voor verkregen kan worden. Daarmee wordt het belang van deze bomen via de omgevingsvergunning geborgd en biedt een expliciete vermelding in het bestemmingsplan geen extra bescherming. De aanduiding "landschappelijk element" is dan ook niet overgenomen in dit bestemmingsplan.

Laagbouw

De notitie "Hoogbouw, Nijmegen boven de boomgrens", spreekt zich uit over de kansen en mogelijkheden van hoogbouw. Voor Nijmegen wordt de volgende indeling gehanteerd:

- laagbouw: 2-3 lagen (al dan niet met kap);
- middelhoogbouw: 4-8 lagen (ca. 12-25m);
- hoogbouw: > 8 lagen (hoger dan 25m.)

De definitie van hoogbouw wordt gerelateerd aan de stedenbouwkundige context en de situatie waarin men de hoogbouw beschouwt. Het is dus niet mogelijk om hiervoor een standaardbegripsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan. Bovendien is het niet nodig om een dergelijke begripsbepaling op te nemen omdat de (maximale) hoogtematen zijn opgenomen in het bouwvlak. Bij het bepalen van deze hoogtematen is steeds uitgegaan van de bestaande, feitelijke bebouwing tenzij er natuurlijk sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

Wolfkuilseweg 173/klooster

Het pand is opgekocht door de RIBW. Voor zover bekend willen zij gebruik maken van de bestaande bebouwing en zijn er geen plannen om de bebouwing uit te breiden en/of nieuw te bouwen. In het (ontwerp)plan is geen aanduiding opgenomen voor gestapelde bouw. De maximale goot-en bouwhoogte bedraagt 8m. Het perceel bestaat uit meerdere kadastrale percelen. Alleen het perceel met kadastraal nummer 05128 (en 05133) is in eigendom van het RIBW. Het naastgelegen kadastrale perceel (05134) heeft een andere eigenaar. Voor dit perceel is echter geen bouwvlak opgenomen zodat het, op basis van dit bestemmingsplan, niet zelfstandig kan worden bebouwd. De bestemming Groen suggereert dat er sprake is van een terrein dat openbaar toegankelijk is. Aangezien het perceel in eigendom is van een private partij is dit niet aan de orde. De bestemming (Gemengd) behoeft dan ook niet te worden gewijzigd.

Hoogte bouwwerken

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2m bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4m bedragen.

Deze regel is hetzelfde als in het vigerende plan waarin is bepaald dat: “ de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2m mag bedragen”.

Bouwwerken mogen in beginsel op de erfafscheiding worden geplaatst en kunnen derhalve ook fungeren als erfafscheiding. Gelet op de beperkte omvang van deze bouwwerken, kan de erfafscheiding slechts voor een klein gedeelte uit een dergelijk bouwwerk bestaan (en dus ook deze hoogte hebben).

Ontwikkelingen Dennenstraat (sportpark De Dennen)

De (toekomstige) ontwikkelingen op sportpark de Dennen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan nader onderbouwd. Het gaat om de ontwikkeling van de Praktijkschool en de binnensportaccommodatie (inmiddels genoemd: Talent Centraal). De ontwikkelingen zijn onderzocht met betrekking tot het ruimtelijk-en sectorale beleid en (overige) omgevingsaspecten. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de ontwikkelingen, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, wenselijk en aanvaardbaar zijn.

Voor de luchtkwaliteit in het plangebied van de ontwikkeling zijn naast de heersende achtergrondconcentraties, de volgende wegen in het plangebied van belang: Graafseweg en Neerboscheweg. Overigens zijn de bestaande verkeersstromen opgenomen in het rekenmodel in de heersende achtergrondconcentraties. Alleen bij ontwikkellocaties die extra verkeersbewegingen opleveren is een nadere toets nodig.

De voorziene ontwikkelingen op het sportpark hebben nauwelijks gevolgen voor de bewoners van het plangebied. De ontwikkeling van de Praktijkschool levert extra verkeersbewegingen op maar deze verkeersaantrekkende werking blijft (ruim) onder de wettelijke norm (van ca. 7500 motorvoertuigen per etmaal). Het plan draagt derhalve niet (meer dan 3%) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en behoeft niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer.

Ook de (toekomstige) gebruikers van de Praktijkschool worden voldoende beschermd tegen het geluid en lucht (fijnstof) vanaf met name de Neerboscheweg en de Graafseweg. Uit akoestische berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanuit de Graafseweg 56 dB bedraagt. Dit is boven de voorkeurswaarde maar binnen de maximaal toegestane geluidsbelasting. Aangezien een geluidsscherm en/of geluidsreducerend asfalt niet doelmatig en gewenst zijn (vanuit stedenbouwkundig oogpunt respectievelijk kwaliteitsbeheer), mag de voorkeurswaarde worden overschreden, mits er een Hogere waarde wordt verleend op grond van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit Hogere waarde heeft tegelijkertijd met het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaan geen bezwaren om de Hogere waarde ten behoeve van de school te verlenen. Om de vestiging van andere geluidgevoelige functies binnen de bestemming Maatschappelijk op deze locatie onmogelijk te maken, is op de plankaart de aanduiding onderwijsgebouw (on) opgenomen. In de regels is bepaald dat op deze locatie uitsluitend een onderwijsgebouw is toegestaan.

Daarnaast heeft de landelijke GGD in de richtlijn “medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid” geadviseerd om gebouwen met een gevoelige bestemming (waaronder een school) op minimaal 50m van de rand van een drukke gemeentelijke weg te realiseren. In dit geval gaat het om de Graafseweg en Neerboscheweg. Het bouwvlak voor de Praktijkschool ligt op meer dan 50m afstand tot deze wegen. Hoewel dit geen wettelijke verplichting is, wordt in dit geval dus wel voldaan de GGD-richtlijn.

Aangezien er meerdere ontwikkelingen spelen (in de nabijheid van) het sportpark is het wenselijk om te kijken naar de stedenbouwkundige samenhang. Een belangrijke stedenbouwkundige doelstelling is om het sportpark te integreren in het omliggende stedelijke gebied. Nu is het sportpark te kenschetsen als een groene leegte (een eiland) dat van de omgeving wordt gescheiden door de bestaande infrastructuur (Dennenstraat, Graafseweg, Neerboscheweg en Rosa da Limastraat). De bebouwing binnen het terrein op en rond het sportpark kenmerkt zich door functionaliteit, boven samenhang en vormgeving.

Door een visuele en een fysieke verbinding te leggen met de Rosa de Limastraat en de Graafseweg ontstaat er een gebied dat aan drie zijden is aangehaakt aan de omgeving door middel van

bebouwing, groen en routes. Op deze manier kan het terrein functioneren als “groene kamer” in het stedelijk gebied. De wanden worden gevormd door de groenstructuren met bomen uit de hoofdbomenstructuur (Neerbosschweg en Graafseweg) en de wijkstructuur van de Rosa de Limastraat en Dennenstraat (ontwikkeling). In het gebied zullen kleinere subkamers ontstaan voor de verschillende functies onder invloed van de inrichting van de percelen. Het versterken van de ruimtelijke beleving staat centraal bij de inrichting van het gebied door middel van groen en routes.

De gebouwen en de inrichting van het gebied vertonen een sterke samenhang, die zichtbaar is in de functionaliteit en vormgeving. De verschillende bouwlocaties in het gebied hebben een aantal beeldbepalende aspecten waarmee deze zich onderscheiden van de andere. Om de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing te handhaven worden hiervoor criteria opgesteld waaraan de bouwaanvragen getoetst kunnen worden.

Overigens wordt de ontwikkeling van de binnensportaccommodatie niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling bestaat behoefte aan een bestemmingsplan “ op maat” zodat hiervoor een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Er wordt ook opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. De voor de accommodatie benodigde ontsluiting aan de Rosa de Limastraat wordt wel alvast meegenomen in dit bestemmingsplan.

Kerkstraat 189/Hutting

De bouw van een vijftal vrijstaande woningen, op het perceel waar voorheen kwekerij/bloemisterij Hutting was gevestigd, is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling (art. 19 lid 2 WRO). De vrijstelling is verleend op 9 januari 2009. Bij het vrijstellingenbesluit hoort geen kaart waarop de ontwikkeling is aangegeven. In de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling (stedenbouwkundige motivatie) is de volgende tekst opgenomen: “De vorm en ligging van het terrein zorgen ervoor dat er twee woningen aan de Kerkstraat en drie op het achterliggende terrein kunnen worden gesitueerd”. “Aan het diepe terrein van de voormalige kwekerij grenzen de achtertuinten van de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat, Dennenstraat en Florence Nightingalestraat. Een aantal bewoners heeft de mogelijkheid tot tuinvergroting geaccepteerd. Op het overgebleven terrein is de mogelijkheid een drietal vrijstaande woningen aan een hof te situeren. Deze grenzen met hun achtertuin aan de tuinen van eerder genoemde woningen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Kerkstraat. Parkeren voor de bewoners geschiedt op eigen erf. Aan het ontsluitingsstraatje zijn verder een viertal bezoekersplaatsen gesitueerd.”

Daarnaast staat in de ruimtelijke onderbouwing (onder Verkeer/parkeren) dat: “ Het minimaal noodzakelijke aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de richtlijnen en parkeercijfers van ASVV/CROW publicatie 182. Deze woningen vallen in het gebied “rest bebouwde kom”. Voor deze locatie bedraagt de parkeernorm 1,85 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen openbaar toegankelijk te zijn.”

Aan het eind van het ontsluitingsstraatje (Dr. Hessel Groeneveldstraat) worden nu inderdaad een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is dus in overeenstemming met hetgeen staat vermeld in de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingenbesluit.

In het ontwerpplan zijn de gronden bestemd als Wonen omdat er sprake van was dat de gronden zouden worden verkocht aan de achtergelegen percelen aan de Florence Nightingalestraat (83 t/m 87). Met de bestemming Wonen zouden de gronden dan eenvoudig bij de bestaande achtertuinten kunnen worden betrokken. Inmiddels blijkt dat de ontwikkelaar (verkoper) niet tot overeenstemming heeft kunnen komen met een aantal bewoners van de aangrenzende percelen (de kopers). De gemeente is echter geen partij bij de onderhandelingen over de grondverkoop. Ook de pogingen van de gemeente om te bemiddelen tussen deze bewoners en de ontwikkelaar hebben geen resultaat opgeleverd. De grondverkoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid die los staat van de aan de gronden te geven bestemming.

Op gronden met de bestemming Wonen is parkeren toegestaan als bijbehorende voorziening bij de woonfunctie. Strikt genomen betekent dit dat de parkeerplaatsen alleen gebruikt mogen worden door de bewoners en bezoekers van de meest nabij gelegen woonfuncties (Dr. Hessel Groeneveldstraat 3), voor zover er kadastraal sprake is van hetzelfde perceel. In deze opvatting is er in ieder geval geen sprake van (openbaar) toegankelijke parkeerplaatsen.

Om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk (moeten) zijn worden de gronden waarop de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Verkeer.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- opnemen aanduiding karakteristiek erf (ka);
- de inmiddels gerealiseerde parkeerplaatsen aan de Dr. Hessel Groeneveldstraat bestemmen als Verkeer.

2. Eigenaar/bewoner Natalstraat 20

Inhoud zienswijze:

De eigenaren/bewoners hebben de volgende bezwaren tegen het ontwerpplan:

De gronden die grenzen aan de achterzijde van het perceel hebben nu nog de bestemming Bijzondere doeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit gewijzigd naar Gemengd 2 waardoor een verruiming van de gebruiksmogelijkheden ontstaat. Deze verruiming past niet in de woonomgeving en het bestemmingsplan bevat geen onderbouwing voor deze verruiming;

Door de bouw van de 24 woningen aan de Kaaplandstraat verdwijnen de huidige groenvoorzieningen met speel- en moestuin. Aangezien er in de buurt verder weinig speeltuinen of veldjes zijn, wordt verzocht om binnen de bestemming "Groen" (nieuwe) speelvoorzieningen voor de buurtkinderen te realiseren;

Door de komst van de woningen bestaat de vrees dat de weg achter de tuin (welke door de bewoners van de Dennenstraat 10 wordt gebruikt om te parkeren) als sluiproute zal worden gebruikt. Verzocht wordt om een voorziening (bv door een versperring/groenstrook) in het ontwerpplan om dit onmogelijk te maken.

Beoordeling zienswijze:

Achterzijde van het perceel

Op grond van het vigerende bestemmingsplan (Hees-Heseveld) zijn de gronden bestemd voor bijzondere doeleinden. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bijzondere doeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, groenvoorziening, tuinen en erven. Volgens de begripsbepalingen van dit bestemmingsplan wordt onder bijzondere doeleinden verstaan: voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, recreatie, sport, lichamelijke- en/of geestelijke volksgezondheid. Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft de locatie (ruime) gebruiksmogelijkheden.

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als Gemengd. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: wonen, kantoren, bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn een aantal functies samengevoegd waarvoor, op grond van het vigerende plan nog een enkelbestemming gold. Het uitgangspunt van het geactualiseerde bestemmingsplan is een flexibel en toekomstgericht plan. De bestemmingsregeling maakt enerzijds in zekere mate ontwikkelingen mogelijk maar zorgt er tegelijkertijd voor dat de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd blijft. Dit betekent dat niet alleen het bestaande gebruik van een perceel of pand wordt vastgelegd maar dat ook wordt gekeken of een ander gebruik aanvaardbaar is. Daarnaast wordt gekeken in hoeverre (bepaalde) extra bouwmogelijkheden kunnen worden geboden.

Deze wijze van bestemmen heeft als voordeel dat niet voor elke (geringe) afwijking een planologische procedure behoeft te worden gevoerd. Het toestaan van meerdere functies binnen de bestemming heeft geen grote ruimtelijke impact. De ruimtelijke impact van de toegestane functies zijn vergelijkbaar met de functies die op grond van het vigerende plan al zijn toegestaan. Bovendien is de ruimtelijke impact aanvaardbaar in een stedelijk woon- en leefmilieu.

Woningen Kaaplandstraat

De ontwikkeling van de 24 woningen aan de Kaaplandstraat vindt plaats binnen de Provinciaal bepaalde contouren voor nieuwbouw. De nieuwbouw van grondgebonden woningen aan de Kaaplandstraat past bij de ambitie uit de gemeentelijke Structuurvisie om in de wijken minder sterk in te zetten op bouw van appartementen. De ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie is geen grootschalige ontwikkeling en past, dan wel is niet in strijd met het bovengenoemde beleid. Er hoeft dan ook niet van dit beleid te worden afgeweken dan wel nader te worden gemotiveerd waarom aan deze ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

De huidige “groenvoorzieningen” bevinden zich op particulier terrein en zijn dus geen openbare ruimtes alhoewel ze de laatste jaren wel als zodanig in gebruik zijn genomen. In de herziening van het bestemmingsplan is, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, een formele groenvoorziening opgenomen die ook als zodanig is bestemd. In deze bestemming Groen kunnen sport-en speelvoorzieningen worden opgenomen. De ontwikkelaar heeft, op verzoek van de omwonenden, aangegeven in deze zone een speelvoorziening te gaan plaatsen.

Op de zuidelijke kop van de rij met nieuwbouwwoningen, die haaks op de Kaaplandstraat staat, wordt een soort besloten parkeerterrein (zogenaamde “parkeerkoffer”) gesitueerd. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de zijde van de woningen waardoor er geen directe verbinding meer naar met de “straat”, achter de woningen van de Natalstraat, aanwezig is.

Wat betreft de sluiproute wijzigt de huidige doorsteek van de Natalstraat naar het achtergelegen terrein vooralsnog niet omdat deze situatie buiten het terrein van de geplande ontwikkeling valt. De ontwikkeling van de 24 woningen en de herinrichting van het omliggende terrein beslaat alleen het terrein ten oosten van de Natalstraat en niet het terrein ten zuiden ervan.

Aanpassing bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. RIBW/Graafseweg 250

Inhoud zienswijzen:

Het perceel is aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Hiervoor is op 30 mei 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is nog in behandeling.

Omwonenden hebben enthousiast gereageerd op de plannen. De plannen leiden tot vermindering van de overlast en een verbetering van de sociale cohesie. Daarnaast wordt een nuttige invulling gegeven aan het pand dat leegstaat.

Om de combinatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen op het perceel mogelijk te maken wordt verzocht de volgende wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan:

- het wijzigen van de bestemming naar Gemengd 1 zodat ook een woonfunctie kan worden gerealiseerd. De bestaande woonfunctie valt nu onder het overgangsrecht. Dit is niet wenselijk en in strijd met de jurisprudentie van de Raad van State waarin is bepaald dat bestaand gebruik alleen onder het overgangsrecht mag worden gebracht indien aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd; Planologisch bestaan er geen bezwaren tegen een woonbestemming omdat het pand aan beide zijden gelegen is naast woonbebouwing;
- het handhaven van de bebouwingshoogte uit het vigerende plan;
- het “terugleggen” van de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen zodat deze gelijk loopt met de grens van het bouwvlak;
- artikel 11.3.3 (invulling horeca-functie) van de planregels is onvolledig aangezien een deel van de regeling, kennelijk, is weggefallen.

Beoordeling zienswijzen:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan (Hees-Heseveld) is het pand bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (garagebedrijven). De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de

begane grond. De verdiepingen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone mogen uitsluitend worden aangewend voor woondoeleinden. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de bebouwingsgrens. Op de kaart lijken de bebouwingszone en de bebouwingsgrens voor dit perceel samen te vallen. Op grond van het vigerende plan is wonen (op de verdiepingen) dan ook toegestaan.

In het ontwerpplan is het perceel bestemd als Gemengd-2 (GD2). Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Dit betreft echter een fout in het ontwerpplan. Vanwege de geluidsbelasting van onder andere de Graafseweg, Neerboscheweg, Wolfkuilseweg, de spoorlijn Nijmegen-'s Hertogenbosch en het geluidgezoneerd industrieterrein Nijmegen West-Weurt, is er in het ontwerpplan voor gekozen om binnen de zones van deze "geluidsbronnen", geen geluidsgevoelige functies, zoals wonen, mogelijk te maken. Dit heeft te maken met de vereisten uit de Wet geluidhinder. Op locaties waar voorheen geen woonfuncties was toegestaan en de geluidsbelasting (voorkeurswaarde) te hoog is, mogen geen nieuwe woonfuncties worden toegevoegd zonder dat daarvoor een Hogere waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder wordt doorlopen. Voor locaties, zoals in dit geval, waar op grond van het geldende bestemmingsplan, al wel een woonfunctie was toegestaan, geldt dit vereiste niet. Hierdoor kan ook in het nieuwe bestemmingsplan een woonfunctie op deze locatie worden toegestaan. Volgens het gemeentelijk bouwarchief wordt het pand, samen met het adres Wolfkuilseweg 19, aangemerkt als woning+fabriek/atelier/werkplaats.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de maximale hoogte 8m (bouw-en goothoogte). In het ontwerpplan is de maximale goothoogte teruggebracht naar 6m omdat dit beter aansluit bij de bestaande/feitelijke situatie. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren om de bebouwingshoogte uit het vigerende plan over te nemen.

De gebiedsaanduiding veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen is opgenomen als gevolg van de spoorlijn Nijmegen-'s Hertogenbosch waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van het groepsrisico (200m vanaf het hart van de spoorlijn) is aangegeven op de plankaart zodat hiermee bij eventuele ontwikkelingen rekening gehouden moet worden. Op grond van de bestemming Gemengd (1) zijn o.a. maatschappelijke voorzieningen (bv een kinderdagverblijf) toegestaan waar mogelijk verminderd- of niet- zelfredzame personen gebruik van kunnen maken. Binnen de gebiedsaanduiding zijn (nieuwe) maatschappelijke voorzieningen slechts toegestaan indien maatregelen worden getroffen om het verblijf of gebruik door verminderd of niet-zelfredzame personen voldoende veilig wordt gemaakt. Hierover wordt vooraf advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio.

Door de veiligheidszone terug te leggen tot de grens van het bouwvlak ontstaat het risico dat binnen het gebouw voorzieningen worden gevestigd voor verminderd- of niet-zelfredzame personen zonder dat daarvoor vooraf advies is ingewonnen en/of maatregelen zijn getroffen om het verblijf van deze personen voldoende veilig te maken.

De regeling in artikel 11.3.3 is inderdaad weggefallen. Het artikel moet luiden als volgt: "horeca, met uitzondering van logiesverstrekking horeca, is uitsluitend toegestaan op de begane grond; in appartementengebouwen is ook logiesverstrekking horeca uitsluitend toegestaan op de begane grond. Bestaand gebruik ten behoeve van horeca op verdiepingen is toegestaan." Aangezien er voor deze locatie geen aanduiding "horeca" is opgenomen is binnen de bestemming ook geen horeca toegestaan. In het vast te stellen plan wordt de volledige tekst van de regeling opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- op het perceel wordt een woonfunctie toegestaan (laten vervallen bestemming Gemengd 2 ivm geluid);
- opnemen maximale goot-en bouwhoogte van 8m;
- de regeling mbt horeca (binnen de bestemming Gemengd) wordt aangevuld.

4. Standvast Wonen/Graafseweg 276/Oude Graafseweg 15A

Inhoud zienswijzen:

Verzocht wordt om de, in de op 8 februari 2011 verleende omgevingsvergunning (Z10.020870), opgenomen bouw-en gebruiksmogelijkheden integraal op te nemen in het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijzen:

De bouwmassa zoals vergund op 8 februari 2011 past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Uitgaande van het peil bij de hoofdingang volstaat een bouwhoogte van 7m. De gebruiksmogelijkheden passen binnen de bestemming Maatschappelijk (zie artikel 1.54 Begrippen/maatschappelijke voorzieningen). De omgevingsvergunning (Z10.020870) is inmiddels onherroepelijk. De ontwikkelaar en de buurt hebben met elkaar afspraken gemaakt over de realisatie van de ontwikkeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

5. Eigenaar/bewoners Hatertseveldweg 259

Inhoud zienswijzen:

Verwezen wordt naar de zienswijze d.d. 12 september 2012 die is ingediend samen met onwonenden.

Sinds 2006 bestaat er een geschil over de onrechtmatige bewoning van twee woningen, in het huizenblok van de Hatertseveldweg 259. Inmiddels is beroep aangetekend tegen het besluit om de onrechtmatige bewoning te legaliseren.

De zienswijze is gebaseerd op de volgende gronden:

- de beleidsregels inzake onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte is niet van toepassing. De onrechtmatige bewoning betreft geen onttrekking, samenvoeging of omzetting van woonruimte;
- de beleidsregels kunnen niet voorkomen dat overlast/onveilige situaties ontstaan;
- de gemeente heeft geen (beleids) instrument om overlast/onveilige situaties te voorkomen;
- het verruimen van de woonfunctie wordt ingegeven door het feit dat dit verruimde gebruik zich nu eenmaal al voordoet. Hiermee worden (de kosten van) handhavingstrajecten uitgespaard. De belangen die bij de niet-handhaving van het feitelijk gebruik gebaat zijn, moeten echter voldoende gewicht krijgen.
- in het ontwerpplan is geen afweging gemaakt ten aanzien van deze belangen (waaronder de toegenomen parkeerdruk, verkeersaantrekkende werking, (geluids)overlast, de aantasting van het woon-en leefklimaat, de aard van de woningen etc.). Hierdoor is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpplan voldoet niet aan de eisen van proportionaliteit (art. 3:4 lid 2 Awb). Ook op grond van dit evenredigheidsbeginsel hadden de bovengenoemde belangen bij het ontwerpplan moeten worden betrokken.
- de verruimde woonbestemming kan als gevolg hebben dat mensen (gezinnen) die op zoek zijn naar een traditioneel woonhuis zich niet zullen vestigen in Nijmegen vanwege de verruimde woonfunctie;
- toevallige voordelen van de verruimde woonfunctie (consistentie, legalisatie en financieel gewin) wegen niet op tegen de belangen van de bewoners bij het behoud van hun woongenot;
- de verruimde woonbestemming doet afbreuk aan de rechtszekerheid. Alle waarborgen ten aanzien van geluid, verkeer, woon-en leefklimaat komen te vervallen;
- er is sprake van een evident privaatrechtelijke beperking die aan de verruiming van de woonbestemming in de weg staat. Omwonenden zullen hinder blijven ervaren van de verruimde woonfunctie. De woonwijk verslechtert en wordt onaantrekkelijk om in te wonen;
- verzocht wordt om de woonfunctie niet te verruimen en handhavend op te treden tegen de bestaande situaties.

Beoordeling zienswijzen:

Definitie wonen

In het (ontwerp)bestemmingsplan is "wonen" net als in alle andere actualisatieplannen van de gemeente Nijmegen, gedefinieerd als: "de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip". In de bestemmingsplannen wordt derhalve geen onderscheid gemaakt in de vorm van de bewoning: eengezinswoningen, meergezinswoningen,

kamerbewoning: alle mogelijke woonvormen zijn in beginsel toegestaan. Wat niet is toegestaan zijn woonvormen waarbij 24-uurs zorg en/of toezicht nodig is. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten dergelijke (onzelfstandige) woonvormen worden ondergebracht binnen de bestemming Maatschappelijk.

Op grond van deze definitie van “wonen” is het mogelijk om een bestaande woning te splitsen in appartementen (bijvoorbeeld een boven-en benedenwoning) en/of te gebruiken voor kamerbewoning. Ook mag een nieuwe woning, die bij de bouw al is gesplitst in appartementen, worden opgericht. Het gebruik van de woning door een of meerdere personen is op grond van het bestemmingsplan immers toegestaan.

Beleidsregels onttrekking, samenvoeging en omzetting

Begin 2011 zijn door het college van burgemeester en wethouders, beleidsregels inzake onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte vastgesteld. Op basis van dit beleid is bepaald dat samenvoegings- en onttrekkingsvergunningen in principe worden verleend. Kamerverhuur (omzetting) is vergunningvrij tot bewoning door maximaal 4 personen. Bij bewoning door 5 of meer personen is een vergunning nodig (die wordt gekoppeld aan een meldingsplicht Gebruiksbesluit/brandveiligheidseisen). In deze beleidsregels staat ook beschreven wanneer vergunningen kunnen worden geweigerd op basis van leefbaarheid. Het College kan ook wijken aanwijzen waarin kamerverhuur beperkt wordt in verband met de leefbaarheid in de wijk. Van deze bevoegdheid heeft het College geen gebruik gemaakt.

Het splitsen van een woning valt niet onder het omzettingsbeleid. Bij woningsplitsing wordt de zelfstandige woning omgezet naar twee zelfstandige woningen. Op basis van het beleid is voor deze omzetting in beginsel geen vergunning nodig.

Overlast/onveilige situaties

Voor het verbouwen is in de meeste gevallen wel een omgevingsvergunning nodig waartegen bezwaar kan worden gemaakt. Als er echt sprake is van overlast, waarbij de leefbaarheid van de omgeving als zodanig in het gedrang komt, wordt het een zaak van openbare orde en veiligheid (en dus van de politie). Een dergelijke mate van overlast zal zich echter niet zo snel voordoen als het gevolg van (alleen) een woningsplitsing. Daarnaast is het natuurlijk mogelijk dat burens elkaar privaatrechtelijk aanspreken op grond van onrechtmatige daad (voorkomen van overlast, verschaffen van rustig woongenot e.d.). De gemeente speelt hierbij in beginsel geen rol.

Handhaving

Er is besloten om niet handhavend op te treden tegen de woningsplitsing op de Haterstseveldweg omdat er concreet zich bestaat op legalisatie. Ten behoeve van de (afgifte van de bouwvergunning voor de) woningsplitsing is immers een vrijstellingenprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO doorlopen. Dat dit besluit voor de rechter niet in stand is gebleven doet niet af aan de intentie van de gemeente om deze situatie te legaliseren. Inmiddels heeft het ontwerp-bestemmingsplan Nijmegen West ter visie gelegen zodat er ook op grond hiervan concreet zicht bestaat op legalisatie. De kosten van het doorlopen van een handhavingstraject hebben bij dit besluit in beginsel geen rol gespeeld.

Belangenafweging

Bij de beslissing om al dan niet handhavend op te treden is wel degelijk rekening gehouden met de betrokken belangen. Bij deze belangenafweging spelen echter niet alleen de belangen van omwonenden maar ook de belangen van de eigenaren/vergunninghouders een rol.

Goede ruimtelijke ordening

Het ruime woonbegrip wordt in alle geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen gehanteerd. Op grond van art. 3.1 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in ieder geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

Het verruimen van de woonbestemming kan o.a. gevolgen hebben voor de parkeerdruk, verkeersaantrekkende werking, (geluids)overlast en het woon-en leefklimaat van omliggende

percelen. Wij zijn echter van mening dat deze gevolgen in een stedelijke leefmilieu, vanuit een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar zijn.

Evenredigheid/rechtszekerheid en privaatrechtelijke belemmeringen

De lasten of nadelige gevolgen van het verruimen van de woonfunctie zijn voor de omwonenden niet zwaarder zijn dan het algemeen belang dat is gediend met deze verruiming. Onder het vorige kopje (goede ruimtelijke ordening) hebben we immers gezien dat het verruimen van de woonfunctie wel ruimtelijke impact heeft maar dat de effecten van de verruiming in een stedelijke woonomgeving acceptabel zijn. Daarentegen geldt voor de woningen van de omwonenden ook de verruimde woonfunctie zodat de woningen voor een grotere doelgroep aantrekkelijker worden en dus gemakkelijker te verkopen.

Ook aan het vereiste van rechtszekerheid wordt voldaan. Het verruimde woonbegrip staat duidelijk omschreven in de definitiebepalingen van het (ontwerp)bestemmingsplan. Met deze definitie wordt een ruimere woonbestemming mogelijk gemaakt dan onder het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Het vigerende bestemmingsplan dateert echter uit 1999 en dient dan ook te worden geactualiseerd. Daarnaast is in de loop der tijd de visie op wonen en de vorm waarin dat gebeurt, ingrijpend gewijzigd. Traditionele woonvormen, zoals een eengezinswoning, komen nog veel voor maar daarnaast hebben we bijvoorbeeld ook te maken met samengestelde gezinnen en allerlei andere minder traditionele woonvormen, waarbij formeel de vraag kan worden gesteld of er nog wel sprake is van bewoning door 1 gezin. Om de vorm van bewoning zoveel mogelijk vrij te laten, het betreft bovendien grotendeels een prive-aangelegenheid van bewoners, is gekozen voor een ruimer woonbegrip. Bovendien wordt door dit ruimere begrip kamerbewoning op meer plaatsen in de stad mogelijk gemaakt. In Nijmegen, als studentenstad, bestaat grote behoefte aan kamerbewoning.

In de bestemmingsplanprocedure bestaat ook de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de verruiming van de woonfunctie.

Van (ernstige) privaatrechtelijke belemmeringen is geen sprake. Dit is alleen aan de orde indien de bestemming van een object niet kan worden gewijzigd vanwege privaatrechtelijke belemmeringen met betrekking tot het object zelf, bijvoorbeeld de eigendomssituatie. Daarnaast is hier geen sprake van het wijzigen van de bestemming. Slechts de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bestemming worden uitgebreid. Indien door de verruiming van de bestemming, door omwonenden aantoonbaar schade geleden wordt, bestaat bovendien de mogelijkheid van vergoeding van planschade.

Aanpassing bestemmingsplan:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Eigenaar/bewoner Kaaplandstraat 52

Inhoud zienswijzen:

De zienswijzen zijn gericht tegen de bouw van de 24 grondgebonden woningen op het Kaaplandplantsoen.

De woningen hebben een verkeersaantrekkende werking wat vooral 's avonds en 's nachts tot veel overlast zal leiden vanwege het schijnen van de koplampen (in de woonkamer van appellanten). Voorgesteld wordt om de ontsluiting van de woningen om te wisselen met de ernaast gelegen parkeerhavens waardoor de weg uitkomt op de bestaande opritten van Kaaplandstraat 50 en 52. Dit leidt tot minder overlast.

De voorgestelde ontsluitingsweg van de woningen zorgt voor verstoring van de rust en veroorzaakt risicovolle verkeerssituaties. Voorgesteld wordt om van deze weg eenrichtingsverkeer te maken die om de geplande woningen heenloopt en uitkomt op (bv) de Transvaalstraat, de Natalstraat en/of de Oude Graafseweg. Hierdoor wordt de verkeersdruk op de Kaaplandstraat sterk verminderd en meer evenredig verdeeld over de omliggende straten. De relatief veilige verkeerssituatie aan de Kaaplandstraat blijft behouden. Dit is ook wenselijk gezien het aantal kleine kinderen in de wijk.

Door de komst van de 24 woningen worden de natuur en de rust in de straat sterk aangetast. Daardoor neemt de kwaliteit van wonen en leven voor de mensen in de buurt af. Verzocht wordt om

het plan te herzien dan wel om dit gedeelte van het bestemmingplan te behouden voor groen in de wijk.

Beoordeling zienswijzen:

Verkeer

De toevoeging van 24 woningen betekent voor verkeerskundige begrippen een kleine verkeerstoename. De huidige situatie met een leegstaand schoolgebouw brengt inderdaad minder verkeersbewegingen/drukke met zich mee. Echter, op grond van het vigerende bestemmingsplan kan er op het terrein ook een nieuwe school worden gerealiseerd. Hierdoor zou een veel grotere verkeersaantrekkende ontstaan dan door de realisatie van de nieuwe bestemming met 24 grondgebonden woningen.

De (extra) verkeersbewegingen die ten gevolge van deze ontwikkeling ontstaan, vinden met name overdag en in het begin van de avond plaats en slechts in zeer geringe mate in de nacht. De verwachte overlast in de avond en nacht, zoals beschreven in de zienswijze, zal in de praktijk dus meevallen en is bovendien acceptabel voor een (reguliere) woonomgeving.

Situering ontsluiting

De situering van de ontsluitingsweg van de ontwikkellocatie is zorgvuldig gekozen. Enerzijds is er gezocht naar aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur waaraan de "Tuinwijk- gedachte" ten grondslag ligt. Anderzijds is duidelijk gekozen voor een inrichting die een entree van de ontwikkellocatie benadrukt. Daarnaast is er bewust een relatie met het achterliggende terrein gecreëerd. Bij het ontwerp van de verkaveling is bovendien rekening gehouden met de verkeersrichting op de Kaaplandstraat (eenrichtingsverkeer) in de richting van de Dennenstraat.

Een ontsluiting op bijvoorbeeld de Transvaalstraat beperkt de inrichtingsmogelijkheden op het terrein en heeft daardoor grote financiële gevolgen. Tussen de ontwikkellocatie en de Transvaalstraat bestaat bovendien een groot hoogte(niveau)verschil. Ruimtelijk gezien is het onwenselijk om de ontwikkellocatie op een bestaande woonwijk te ontsluiten, die min of meer op zich zelf staat, terwijl de Kaaplandstraat juist een doorgaande straat is waar verschillende woonsferen op ontsloten worden.

Verstoring rust en natuur

Op de ontwikkellocatie staat momenteel een leegstaand schoolgebouw en bestaat verder uit een verwilderd, braakliggend terrein. Achter de locatie ligt een groenzone en aan de voet van de stuwwal is een maatschappelijke instelling gesitueerd waar jongeren onder begeleiding wonen. De groene zone wordt momenteel gebruikt door de omwonenden maar is in principe geen openbare ruimte. Het leegstaande schoolgebouw levert op dit moment geen overlast op voor de omgeving. Het risico bestaat echter dat het gebouw in de toekomst een toenemende mate van verloedering met zich mee brengt.

De natuurwaarden in de straat zijn beperkt tot de (voor)tuinen met groen. Deze worden door het voorgenomen plan niet verstoord. Andere natuurwaarden zijn niet aangetroffen in het flora- en fauna-onderzoek. In Nijmegen is de groennorm 'binnen 300 meter voor elke inwoner 0,5 hectare openbaar groen'. De Kaaplandstraat en directe omgeving voldoen aan deze norm. Daarbij is het groen op de bouwlocatie niet meegerekend omdat het geen openbaar gebied is.

Aanpassing bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. Buurtcomite Kaaplandplantsoen

Inhoud zienswijzen:

De zienswijze is gericht tegen de bouw van de 24 grondgebonden woningen op het Kaaplandplantsoen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de wensen en ideeën van de bewoners van de Natalstraat, Kaaplandstraat en Transvaalstraat. In de huidige plannen wordt o.a. geen verbinding gemaakt met de bestaande woonwijk in de Natalstraat;

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming van het resterende gebied (Paters Dehon terrein). De bestemming GD-2 is te ruim. Daarnaast is een gedeelte van het Kaaplandplantsoen bestemd als GD-2 terwijl is aangegeven dat dit een open groene ruimte wordt.

Verwezen wordt naar de brief van 5 november 2011, gericht aan de burgemeester, wethouders en politieke partijen, tav mevrouw J.G. Kunst (bijlage 1).

Beoordeling zienswijzen:

Verbinding met bestaande woonbuurt in het bijzonder de Natalstraat

In de opzet van de ontwikkellocatie is bewust gekozen om aan te sluiten op de hoofdstructuur en het omliggende terrein en om juist niet de Natalstraat door te zetten. De motivering hiervoor is dat het niet wenselijk is om nieuwe woningen op het terrein te projecteren die op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Kaaplandstraat georiënteerd zijn.

Daarnaast speelt dat er in dat geval opnieuw achterkantsituaties gecreëerd zouden worden richting het terrein met de stuwwal. Wanneer de bestaande verkaveling rond de Natalstraat wordt voortgezet, wordt de belevingswaarde van het groen op dit terrein beperkt en komt de daar aanwezige maatschappelijke instelling nog meer geïsoleerd te liggen. De gekozen opzet van de ontwikkellocatie komt dus zowel ten goede aan de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie zelf als van de omliggende gronden. Met het doorzetten van de Natalstraat wordt een dergelijke ruimtelijke kwaliteit niet bereikt.

Voor de bestemming van het aangrenzende terrein (Pater Dehon) wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijzen onder 2 (eigenaar/bewoner Natalstraat 20).

De brief waarnaar wordt verwezen betreft de in het kader van het voorontwerpplan ingediende inspraakreactie van het buurtcomite. Voor de beoordeling van deze inspraakreactie wordt verwezen naar de inspraaknota zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2012. In aanvulling op de reactie in de inspraaknota wordt nog het volgende opgemerkt:

- (be)sparen van monumentale bomen. Voorkomen van fijnstof en vervuiling vanuit de Graafseweg en Neerboscheweg;
- (be)sparing puinwaaier;
- (be)sparing speelveldje;
- geen pro-actieve gemeentelijke medewerking (door de Raad);
- datum/verslag informatieavond in de buurt;

Ten behoeve van het bouwplan worden geen monumentale bomen gerooid. Om de waardevolle bomen op deze locatie te beschermen tegen nieuwe ontwikkelingen zijn de bomen opgenomen in de bestemming Groen.

Naar aanleiding van het initiatiefvoorstel "Groen lef!" (geagendeerd voor de raadsvergadering van 24 februari 2010) heeft de Raad besloten om geen pro-actieve medewerking te verlenen aan dit ontwikkelplan. De belangrijkste reden hiervoor was gelegen in de ecologische waarde van de plek. Besloten is om de steilrand, als uitwaaier van de stuwwal, niet bebouwd mag worden. Bebouwing is mogelijk vanaf de teen van de steilrand.

Aan de hand van hoogtekaarten is deze puinwaaier zo goed mogelijk opgenomen op de plankaart van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van het vorige bestemmingsplan is de groenbestemming op deze locatie zelfs uitgebreid om de puinwaaier zo goed mogelijk te behouden en te beschermen. De beoogde woningbouwontwikkeling vindt op ruime afstand van de puinwaaier plaats.

Voor de datum en het verslag van de informatieavond in de buurt wordt verwezen naar de zienswijze onder nr. 22 (eigenaren/bewoners Natalstraat 28). Hier vind u ook een reactie ten aanzien van (het behoud van) het speelveldje.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

8. Eigenaren/bewoners Kaaplandstraat 50

Inhoud zienswijzen:

De zienswijze is gericht tegen de bouw van de 24 grondgebonden woningen op het Kaaplandplantsoen. Het plan leidt tot versterking van de rust en creëert een risicovolle verkeerssituatie.

Voorgesteld wordt om van de ontsluitingsweg een eenrichtingsstraat te maken die om de woningen heenloopt en uitkomt op bijvoorbeeld de Transvaalstraat. Hierdoor wordt de verkeersdruk op de Kaaplandstraat verminderd en meer evenredig verdeeld over de wijk.

De geplande ontsluitingsweg maakt het mogelijk om in de tegengestelde richting de Kaaplandstraat uit te rijden terwijl de Kaaplandstraat momenteel (gedeeltelijk) een eenrichtingsweg is (vanaf de Retiefstraat tot de Dennenstraat). Hierdoor ontstaat een onveilige situatie omdat men niet bedacht zal zijn op dit verkeer.

Daarnaast zijn appellanten van mening dat door de komst van de 24 woningen de natuur in de straat aantast en de kwaliteit van wonen en leven van henzelf en buurtgenoten achteruitgaat. Verzocht wordt om het plan te herzien dan wel daadwerkelijk een groen plantsoen te creëren.

Beoordeling zienswijzen:

Voor de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de nummers 2 (eigenaren/bewoners Natalstraat 20), 6 (eigenaren/bewoners Kaaplandstraat 52) en 7 (Buurtcomite Kaaplandplantsoen).

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen niet aangepast.

9. Eigenaren Seringenstraat (kadastraal gemeente Neerbosch, sectie H, nr 5019)

Inhoud zienswijzen:

Op het perceel staan momenteel 38 garageboxen die worden gebruikt voor opslag van goederen men/of stalling van voertuigen. In het ontwerpplan wordt het perceel bestemd als "Verkeer". Door deze bestemming worden de bouw-en gebruiksmogelijkheden beperkt en de waarde aangetast.

Beoordeling zienswijzen:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Hees-Heseveld zijn de garageboxen gelegen aan het Seringenpad (hoek Seringenstraat) bestemd voor Woondoeleinden.

De garageboxen zijn gelegen binnen een bebouwingsgrens (bouwperceel) maar er zijn geen bebouwingszones (bouwvlakken) voor opgenomen. Er zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan welke ten dienste staan van de bestemming (Woondoeleinden). Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de bebouwingszone. Aangezien er voor de garageboxen geen bebouwingszone is opgenomen, zijn er geen hoofdgebouwen toegestaan. Hieruit volgt dat de garageboxen ongeschikt moeten zijn aan de hoofdbebouwing (woningen). Het bestaande gebruik, opslag van voertuigen en het stallen van voertuigen is toegestaan zolang dit behoort bij de hoofdactiviteit. Er mogen vanuit de garageboxen dus geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden (stalling van goederen ten behoeve van bedrijven en/of stalling van auto's ten behoeve van een garagebedrijf bijvoorbeeld). Alle activiteiten moeten zijn gerelateerd aan de woonbestemming.

De bestemming Wonen suggereert dat de garageboxen, als bijbehorende voorziening, behoren bij de woningen in de directe nabijheid. Rondom de garageboxen zijn echter met name (garage-en transport)bedrijven gesitueerd. De garageboxen worden gescheiden van de woningen aan de Seringenstraat door het Seringenpad. Het is dus niet helemaal duidelijk bij welke woningen de garageboxen horen. Daarnaast is het natuurlijk mogelijk dat de boxen worden gebruikt door de eigenaren/bewoners van een woning die niet in de directe nabijheid van de garageboxen is gelegen. Zolang de garageboxen worden gebruikt voor opslag (van privé-goederen) en stalling van (prive) auto's is dat in beginsel geen probleem.

De bestemming Verkeer past beter bij de garageboxen omdat hiermee geen directe relatie wordt gelegd met de woonomgeving. De garageboxen behoeven dus niet te worden gebruikt door de

eigenaren/bewoner van een woning in de directe nabijheid maar mogen ook niet worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Door het wijzigen van de bestemming worden de bouw-en gebruiksmogelijkheden van de garageboxen niet aangetast.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

10. Eigenaren/gebruikers pand Godfried Bomansstraat 31 (aan te kopen grond: kadastraal nr.: 4823).

Inhoud zienswijzen:

Om verder te kunnen groeien wil het bedrijf (DaDa consultancy) een klein, vrijstaand bijkantoor/dependance bouwen. Het betreft een gebouw met een oppervlakte van ongeveer 200m², in een bouwlaag met een plat dak. Door de ligging in de noordwesthoek van het perceel zal het zicht op dit gebouw vanaf de straat en de overburen minimaal zijn. Om te kunnen voldoen aan het vereiste parkeren op eigen terrein bestaan plannen om (ongeveer 500m²) grond aan te kopen van het naastgelegen perceel Dennenstraat 109-111.

Bijgevoegd zijn een aantal schetstekeningen met betrekking tot de gewenste uitbreiding. Verzocht wordt om de uitbreidingsmogelijkheid mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijzen:

De gewenste extra bouwmogelijkheid van 200m² betekent een aanzienlijke uitbreiding (verdubbeling) van de bestaande bebouwing op het (nog te verwerven) perceel. Het vigerende bestemmingsplan Hees-Heseveld 6, vastgesteld 16 maart 2005) kent geen uitbreidingsmogelijkheden: bebouwing is alleen toegestaan binnen de bebouwingsgrens.

Op grond van de "kruimelgevallenregeling" uit het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage II, artikel 4 lid 1 onder a) mag een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd. Het bouwwerk moet uiteraard planologisch aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat de ruimtelijke impact voldoende is onderzocht en onderbouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er in beginsel geen bezwaar tegen een uitbreiding. Er blijft nog voldoende ruimte/doorzicht naar het achterliggende groen. Om het bedrijf zoveel mogelijk te faciliteren op de bestaande locatie, bestaat er ook vanuit economisch oogpunt geen bezwaar tegen de uitbreiding. Ten aanzien van kleinschalige kantoren kan voor de vraag tot 500m² worden voorzien in woonwijken.

De gewenste uitbreiding valt niet onder de verplichte grondexploitatie uit de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) omdat de uitbreiding kleiner is dan 1000m² (bruto-vloeroppervlakte). Wel zullen er nadere afspraken gemaakt moeten worden over het verhaal van planschade (verhaalsovereenkomst).

Hoewel er in beginsel mogelijkheden zijn om de gewenste uitbreiding te realiseren, wordt de uitbreiding niet in dit bestemmingsplan meegenomen. Geadviseerd wordt om hiervoor een aparte planologische procedure te doorlopen.

Om de gewenste uitbreiding te realiseren is een omgevingsvergunning nodig (voor het bouwen). De planologische afwijking kan worden meegenomen in de omgevingsvergunning zodat voor het geheel (zowel het bouwen als de planologische afwijking) een omgevingsvergunning kan worden verleend. Op deze wijze kan de gewenste uitbreiding ook beter met de buurt worden gecommuniceerd.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

11. Eigenaar/bewoner Dorpsstraat 92

Inhoud zienswijzen:

Verzocht wordt om voor het perceel een woonbestemming op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan:

- de huidige bestemming agrarisch-glastuinbouw is thans, en zeker op termijn, niet meer actueel en verdwijnt vanuit economisch oogpunt;
- de wijk Neerbosch is een woonwijk zodat een woonbestemming beter aansluit op de omgeving;
- een woonbestemming sluit bovendien beter aan op de plannen voor de naastgelegen percelen (kadastraal: gemeente Neerbosch, sectie H, nr 3626, 4200 en 4201) waar tevens 11 woningen worden gerealiseerd, de plannen voor het kerkje aan de Dorpsstraat (waar een woonbestemming wordt mogelijk gemaakt) en de plannen voor het perceel tussen Dorpsstraat 104 en 108 (waar een vrijstaande woning mogelijk wordt).

Bijgevoegd is een schetsontwerp dat uitgaat van (12) vrijstaande woningen op het perceel. Het bestaande woonhuis met bijgebouw (Dorpsstraat 92) blijft gehandhaafd. Er worden geen verblijfsruimten gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie".

Beoordeling zienswijzen:

Het verzoek om de gronden te bestemmen voor woningbouw is, gelet op de onzekere toekomst van het bestaande bedrijf en de ontwikkelingen in de omgeving, heel begrijpelijk. Het wijzigen van de bestemming voor dit terrein is echter niet eenvoudig.

In de eerste plaats moeten er nadere afspraken worden gemaakt over de exploitatie van de gronden (artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening en artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat er een exploitatieplan moet worden vastgesteld dan wel dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd (door middel van een verhaals-cq exploitatieovereenkomst).

Voorts zijn woningen ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) aangewezen als geluidgevoelige objecten. Uit de akoestische onderzoeken voor het naastgelegen terrein is gebleken dat de geluidsbelasting op de te realiseren woningen te hoog is. Om deze woningen te kunnen realiseren moet een zogenaamde Hogere waarde worden vastgesteld. Omdat de woningen op het perceel Dorpsstraat 92 nog dichterbij de geluidsbronnen (Neerboscheweg, Energieweg) komen te liggen, moet hiervoor ook een Hogere waarde worden vastgesteld. Dat is in deze bestemmingsplanprocedure niet meer mogelijk omdat het ontwerpbestemmingsplan al ter visie heeft gelegen en de procedures gelijk op moeten lopen. Daarnaast is het nog maar de vraag of de woningen niet in de geluidzone van het industrieterrein Nijmegen West Weurt komen te liggen. Binnen deze zone kunnen helemaal geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd omdat dit mogelijk tot beperkingen kan leiden voor de bedrijvigheid op het gezoneerde industrieterrein.

Vervolgens moet worden onderzocht of de woningen kunnen worden gerealiseerd in de nabijheid van de op het terrein aanwezige hogedrukgasleiding. Deze gasleiding kan risico's met zich meebrengen voor de mogelijke bewoners van de toekomstige woningen.

Bovendien moet de eventuele woningbouw worden onderzocht op o.a stedenbouwkundige inpasbaarheid, woonbeleid, bodem, bereikbaarheid en parkeren, de gevolgen voor het groen (flora en fauna) en water (afvoer).

Tot slot moet worden aangetoond dat de ontwikkeling maatschappelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat er bij de voorbereiding van de ontwikkeling een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Nu de gewenste ontwikkeling pas bij de tervisielegging van het ontwerpplan is ingediend, bestaat er voor omwonenden en andere belanghebbenden geen mogelijkheid meer om hierop te reageren.

Geadviseerd wordt om ten behoeve van de gewenste ontwikkeling een ambitiedocument te laten opstellen. In een dergelijk document worden alle bovengenoemde aspecten onderzocht en kan worden beoordeeld of de ontwikkeling ruimtelijk gewenst en haalbaar is. Voor het opstellen van een dergelijk ambitiedocument kunt u contact opnemen met het Ontwikkelbedrijf van de gemeente Nijmegen. Aan het opstellen van dit document zijn kosten verbonden.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

12. Eigenaar/gebruiker Neerbosscheweg 614 (Bastion hotel)

Inhoud zienswijzen:

Het hotel heeft plannen om te vergroten en vernieuwen en is daar al enige tijd met de gemeente in overleg. De plannen passen echter nog niet in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- het hotel krijgt na vernieuwing een grootte van ca. 80 kamers. Om ruimte te kunnen bieden aan een optimale ontwikkeling, wordt verzocht om het bouwvlak te vergroten en voor het gehele bouwvlak de maximaal toegestane hoogte aan te houden (zie schetsplan in de bijlage);
- verzocht wordt om het bestemmingsvlak naar het noorden uit te breiden zodat de gronden, na verwerving van de gemeente, in de toekomst wellicht gebruikt kunnen worden voor de uitbreiding van de parkeerruimte;
- de bestaande mast van 23m hoog is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze mast alsnog op te nemen;
- verzocht wordt om een algemene afwijkingsregeling op te nemen in het plan zodat (toekomstige) dakoverstekken en technische dakopbouwen (bv een liftopbouw) daaronder kunnen vallen.

Beoordeling zienswijzen:

De zienswijzen worden als volgt beoordeeld:

Op de plankaart van het ontwerpplan zijn ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen dan onder het vigerende plan (Neerbosch- Oost 1983- XIII, vastgesteld op 19 februari 1992). Dit in tegenstelling tot het voorontwerpplan, waarin de mogelijkheden uit het vigerende plan zijn overgenomen.

In het ontwerpplan is de maximale hoogte in het bouwvlak voor het zuidelijk gedeelte van de bebouwing opgehoogd naar 20m (goot-en bouwhoogte) waardoor de realisatie van een soort "toren" op het gebouw mogelijk wordt en het aantal hotelkamers kan worden verruimd naar 80 kamers. Daarnaast is een specifieke bouwaanduiding opgenomen op het zuidelijke deel van het bestemmingsvlak zodat de realisatie van een parkeerdek mogelijk wordt.

Bovengenoemde verruiming van de bouw-en gebruiksmogelijkheden, zijn in het ontwerpplan echter niet ruimtelijk onderbouwd. De specifieke bouwaanduiding voor de parkeergarage (sba-pde) is bovendien niet opgenomen in de planregels.

Het ontbreken van een onderbouwing voor deze verruiming is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening omdat deze verruiming wel degelijk ruimtelijke effecten hebben. De mogelijkheid om het gebouw (gedeeltelijk) te verhogen betekent immers dat er twee keer zoveel hotelkamers kunnen worden gerealiseerd als dat in de huidige situatie aanwezig zijn. Dit heeft o.a. gevolgen voor (de afwikkeling van) het verkeer, het parkeren, groen en geluid.

In de toelichting op het vigerende plan is bijvoorbeeld opgenomen dat de beperkte hoogte van het hotel (maximaal 8m), slechts enige geluidreflectie (vanwege het wegverkeer) richting de bestaande woningen aan de Aubadestraat kan veroorzaken. Daarnaast gaat men er in deze toelichting vanuit dat het hotel (eveneens vanwege de beperkte hoogte) geen grote belemmering voor het uitzicht met zich meebrengt en dat de bewoners niet behoeven te vrezen voor aantasting van hun privacy (door inkijk vanuit het hotel). Al deze aspecten moeten opnieuw worden beoordeeld als het hotel in het nieuwe bestemmingsplan kan worden verhoogd.

Daarnaast moet ook aandacht worden besteed aan de financieel-economische-en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Tegen het ontwerpplan zijn door omwonenden op dit onderdeel geen zienswijzen ingediend. Dit geeft echter geen garantie dat dit onderdeel, gelet op het ontbreken van een behoorlijke onderbouwing, ook voor de Raad van State in stand blijft. Daarnaast hebben omwonenden nog de gelegenheid om bij de gemeenteraad te komen inspreken voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De gemeenteraad is uiteindelijk bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen en kan hierbij ook afwijken van het advies van burgemeester en wethouders (bijvoorbeeld ten aanzien van de behandeling van de tegen het plan ingediende zienswijzen).

Indien de eigenaar/gebruiker van het perceel de ruimere bouw-en gebruiksmogelijkheden uit het ontwerpplan wil handhaven, moet hiervoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, nader worden onderzocht wat de ruimtelijke effecten zijn van deze verruimingen. De ambtelijke uren voor dit onderzoek en eventuele externe onderzoekskosten worden in rekening gebracht bij de eigenaar/gebruiker van het perceel. Daarnaast wordt met de eigenaar/gebruiker een anterieure overeenkomst gesloten om de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te waarborgen. De ambtelijke uren (en eventuele externe onderzoeken) worden als plankosten meegenomen in deze overeenkomst. Ook moeten er in deze overeenkomst afspraken worden gemaakt over de afwikkeling/aansprakelijkheid van eventuele planschadeclaims.

Nu, blijkens de namens de eigenaar/gebruiker ingebrachte zienswijze, de gewenste uitbreidingsmogelijkheden van het hotel niet volledig passen in de ruimere bouw-en gebruiksmogelijkheden uit het ontwerpplan, wordt geadviseerd hiervoor een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure te doorlopen. In een dergelijke (postzegel) procedure wordt onderzocht of de gewenste ontwikkeling haalbaar en wenselijk is (vanuit ruimtelijk perspectief). Daarnaast kunnen er nadere afspraken worden gemaakt over de (financieel-economische) uitvoerbaarheid. In een (post)zegelprocedure kan dus alsnog maatwerk worden geleverd ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

Ook de uitbreiding van het bestemmingsvlak kan pas plaatsvinden na zorgvuldig onderzoek naar de ruimtelijke effecten ervan. Geadviseerd wordt om dit als een integraal onderdeel op te nemen in een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure ten behoeve van de totale ontwikkeling;

De bestaande mast (23m hoog) kan met een bouwaanduiding alsnog worden mogelijk gemaakt. De bouw van de mast was in het vigerende plan ook mogelijk. Deze mogelijkheid moet dus worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan;

In de systematiek van de geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen wordt zo min mogelijk gewerkt met (algemene) afwijkingsregels. Het uitgangspunt is dat geringe afwijkingen al bij recht (dus in het plan zelf) mogelijk worden gemaakt. Ondergeschikte bouwonderdelen (zoals dakoverstekken en technische ruimten) worden niet meegeteld bij de bouwhoogte van het bouwwerk (zie art. 2.5 Wijze van meten) zodat deze, mits ondergeschikt, kunnen worden gerealiseerd.

Aanpassing bestemmingsplan:

De plankaart van het ontwerpplan wordt aangepast zoals de plankaarten van het voorontwerpplan en het vigerende plan. De ontwikkeling (verhogen van een gedeelte van het hotel en het parkeerdek) wordt verwijderd. Voor de bestaande mast (23m) wordt een bouwaanduiding opgenomen op de plankaart (met een omschrijving in de regels binnen de bestemming Horeca).

13. Eigenaar/bewoner Molenstraat 146-146a

Inhoud zienswijzen:

Verzocht wordt om de panden te bestemmen voor gemengde doeleinden. Deze bestemming is in het verleden altijd van toepassing geweest. Het geheel is gebouwd als huisartsenpraktijk en woonruimte en op basis hiervan wil de eigenaar/bewoner het pand gebruiken als praktijkruimte fysiotherapie en aanverwante paramedische activiteiten met de mogelijkheid om erbij te wonen.

Beoordeling zienswijzen:

In het vigerende bestemmingsplan Hees-Heseveld zijn de percelen alleen bestemd voor Woondoeleinden. Er is geen aanduiding of iets dergelijks opgenomen dat er ook dienstverlenende-en/of maatschappelijke bedrijven zijn toegestaan. Huisnummer 146 is vergund en in gebruik als woning. Huisnr 146a is volgens het bouwarchief vergund als huisartsenpraktijk. Planologisch bestaan er geen bezwaren om de bestemming van de percelen te wijzigen naar de bestemming Gemengd. Binnen de bestemming Gemengd zijn de volgende functies toegestaan: wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Door het toepassen van deze (ruime) gemengde bestemming, kan het beoogde gebruik op een flexibele manier worden ingevuld.

Bij een functieverandering kan een omgevingsvergunning nodig zijn voor het bouwen en moet er worden getoetst of wordt voldaan aan de toepasselijke parkeernorm. Ook bij een functieverandering

blijft het uitgangspunt dat de benodigde parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de bestemming van de percelen Molenweg 146 en Molenweg 146a gewijzigd naar Gemengd.

14. Eigenaar/bewoner Graafseweg 385

Inhoud zienswijze:

De villa staat al lange tijd te koop. Recent is er belangstelling getoond door een stichting die mensen met mentale problemen behandelt, begeleidt en ondersteunt. Om de stichting in de villa te kunnen huisvesten is een ruimere bestemming nodig. Daarnaast wordt verzocht om in de tuin extra ruimte te creëren voor groepstherapie en begeleid wonen. Met de stichting is een huurovereenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de bestemming (en bebouwingsmogelijkheden) kan worden geregeld.

Beoordeling zienswijzen:

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Nijmegen West I-IA (vastgesteld op 27 april 1978) Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor eengezinshuizen in gesloten bebouwing (E2G). De gronden met de bestemming E2G zijn bestemd voor de bouw van aaneengesloten eengezinshuizen in twee woonlagen met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken met dien verstande dat de breedte van de woning minimaal 6m en maximaal 10m bedraagt.

Het bestaande gebouw (villa) op het perceel geniet geen bijzondere status. Het wordt gezien als een karakteristiek pand maar het heeft geen monumentale status. De bestaande bebouwing is op de plankaart aangegeven. Daarnaast is er een bebouwingsgrens aangegeven op de kaart. De bebouwingsgrens is de lijn waarop de toegestane bebouwing moet worden opgericht en die behoudens toegestane afwijkingen niet door de bebouwing mag worden overschreden.

Op 9 november 2012 is een omgevingsvergunning (ons kenmerk: Z12.07420) verleend voor het wijzigen van het gebruik van de woning ten behoeve van kantoor en het maken van een nieuwe inrit met parkeervoorzieningen op het perceel. Tegen deze vergunning is door de buurt bezwaar gemaakt.

Hoewel de voornoemde omgevingsvergunning, vanwege de ingediende bezwaren, nog niet onherroepelijk is, wordt deze toch alvast meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Om de behandeling en begeleiding van mensen met mentale problemen (dagbehandeling) op grond van het bestemmingsplan ook mogelijk te maken, is het wenselijk dat de bestemming nog verder wordt verruimd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het perceel bestemd als Gemengd. Binnen de bestemming Gemengd zijn de volgende functies toegestaan: wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Door het toepassen van deze (ruime) gemengde bestemming, kan het beoogde gebruik op een flexibele manier worden ingevuld.

Tegen het wijzigen van het gebruik van wonen naar een gemengde bestemming bestaan planologisch geen bezwaren. In een stedelijk leefmilieu zijn de mogelijke effecten van deze wijziging op het woon- en leefklimaat, aanvaardbaar. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat er op grond van het vigerende plan, nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden (rijtjeswoningen), aan zowel de zijde van de Graafseweg als aan de Tussenweg mogelijk waren. Indien deze bouwmogelijkheden volledig waren gerealiseerd, had dit wellicht een vergelijkbare invloed gehad op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Door de te realiseren parkeergelegenheid, inclusief in- en uitrit, kunnen de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan aan de Tussenweg in ieder geval niet meer worden gerealiseerd. Deze bouwmogelijkheden worden dan ook niet overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter goed voorstelbaar dat er aan de zijde van de Graafseweg een extra gebouw wordt gerealiseerd. Bovendien wordt door het zoveel mogelijk handhaven van de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan, vermeden dat er een verplichting tot vergoeding van planschade ontstaat.

Omdat de gewenste bouwmogelijkheden van de toekomstige eigenaar in de zienswijzen niet voldoende concreet zijn omschreven, kunnen deze niet exact op de plankaart van het vast te stellen bestemmingsplan worden weergegeven. Het nieuwe gebouw dient bij voorkeur vrijstaand (dus los van de bestaande villa) te worden gerealiseerd. Daarnaast is het wenselijk dat het bestaande gebouw gehandhaafd blijft en dat het nieuwe gebouw niet groter wordt dan dit gebouw. De maximale oppervlakte van het nieuwe gebouw zou maximaal 100m² kunnen bedragen.

Voor de eventueel te realiseren nieuwbouw kan wederom gebruik worden gemaakt van de eerder benutte wijzigingsmogelijkheid. Op grond van de "kruimelgevallenregeling" uit het Besluit omgevingsrecht (Bor, bijlage II, artikel 4 lid 1 onder a) mag een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd. Het bouwwerk moet uiteraard planologisch aanvaardbaar zijn. Dit betekent dat de ruimtelijke impact voldoende is onderzocht en onderbouwd. Ook hierbij moeten de onbenutte bouwmogelijkheden uit het vigerende plan in aanmerking worden genomen.

Om de gewenste uitbreiding te realiseren is een omgevingsvergunning nodig (voor het bouwen). Geadviseerd wordt om de planologische afwijking ten behoeve van het bouwen mee te nemen in de omgevingsvergunning zodat voor het geheel (zowel het bouwen als de planologische afwijking) een omgevingsvergunning kan worden verleend. Op deze wijze kan de gewenste uitbreiding ook beter met de buurt worden gecommuniceerd. Aangezien de gewenste ontwikkeling nu pas als zienswijze in het kader van deze bestemmingsplanprocedure is ingediend, is hiervoor in deze procedure geen gelegenheid meer.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd:

- wijzigen van de bestemming van Wonen naar Gemengd;

15. Eigenaar/bewoner Florence Nightingalestraat 85 (grenzend aan Kerkstraat 187)

Inhoud zienswijzen:

In de jaren 2004-2010 is het bestemmingsplan gewijzigd voor het perceel Kerkstraat 187. In deze procedure heeft de eigenaar/bewoner van de Florence Nightingalestraat 85 aangegeven de gronden achter haar huis (behorend bij het perceel Kerkstraat 187) te willen kopen. De gemeente zou hiermee bij het wijzigen van de bestemming rekening houden.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de juiste bestemming (tuin) gekregen. Inmiddels heeft reclamant echter via verschillende kanalen vernomen dat er op deze gronden parkeerhavens worden gerealiseerd. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "tuin" te handhaven en erop toe te zien dat de ontwikkelaar zich houdt aan het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijzen:

Aan het eind van het ontsluitingsstraatje van de nieuwbouwwoningen (Dr. Hessel Groeneveldstraat) worden nu inderdaad een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met hetgeen staat vermeld in de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingenbesluit. Hierin (stedenbouwkundige motivatie) staat beschreven dat: "De vorm en ligging van het terrein zorgen ervoor dat er twee woningen aan de Kerkstraat en drie op het achterliggende terrein kunnen worden gesitueerd". "Aan het diepe terrein van de voormalige kwekerij grenzen de achtertuinen van de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat, Dennenstraat en Florence Nightingalestraat. Een aantal bewoners heeft de mogelijkheid tot tuinvergroting geaccepteerd. Op het overgebleven terrein is de mogelijkheid een drietal vrijstaande woningen aan een hof te situeren. Deze grenzen met hun achtertuin aan de tuinen van eerder genoemde woningen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Kerkstraat. Parkeren voor de bewoners geschiedt op eigen erf. Aan het ontsluitingsstraatje zijn verder een viertal bezoekersplaatsen gesitueerd."

Daarnaast staat in de ruimtelijke onderbouwing (onder Verkeer/parkeren) dat: " Het minimaal noodzakelijke aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de richtlijnen en parkeercijfers van ASVV/CROW publicatie 182. Deze woningen vallen in het gebied "rest bebouwde kom". Voor deze locatie bedraagt de parkeernorm 1,85 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen openbaar toegankelijk te zijn."

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden bestemd als Wonen omdat er sprake van was dat de gronden zouden worden verkocht aan de achtergelegen percelen aan de Florence Nightingalestraat (83 t/m 87). Met de bestemming Wonen zouden de gronden dan eenvoudig bij de bestaande achtertuinten kunnen worden betrokken. Inmiddels blijkt dat de ontwikkelaar (verkoper) niet tot overeenstemming is gekomen met de bewoners van de aangrenzende percelen (de kopers). De gemeente is echter geen partij bij de onderhandelingen over de grondverkoop. Ook de pogingen van de gemeente om te bemiddelen tussen de bewoners en de ontwikkelaar hebben geen resultaat opgeleverd. De grondverkoop is een privaatrechtelijke aangelegenheid die in beginsel los staat van de aan de gronden te geven bestemming.

Op gronden met de bestemming Wonen is parkeren toegestaan als bijbehorende voorziening bij de woonfunctie. Strikt genomen betekent dit dat de parkeerplaatsen alleen gebruikt mogen worden door de bewoners en bezoekers van de meest nabij gelegen woonfuncties (Dr. Hessel Groeneveldstraat 3), voor zover er kadastraal sprake is van hetzelfde perceel. In deze opvatting is er in ieder geval geen sprake van (openbaar) toegankelijke parkeerplaatsen.

Om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de bezoekersparkeerplaatsen openbaar toegankelijk (moeten) zijn worden de gronden waarop de parkeerplaatsen zijn gerealiseerd in het vast te stellen (ontwerp)bestemmingsplan bestemd als Verkeer.

Aanpassing bestemmingsplan:

De bestemming van de parkeerplaatsen aan de Dr. Hessel Groeneveldstraat wordt gewijzigd in Verkeer.

16. Eigenaar/bewoner Kerkpad 32

Inhoud zienswijzen:

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel aangeduid als ontwikkelingsgebied met voorgenomen woningbouw. Ook is er op het perceel een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. In het ontwerpplan Nijmegen West is het perceel echter bestemd voor glastuinbouw en wordt de wijzigingsbevoegdheid niet meer genoemd. Bovendien is het perceel niet meer aangeduid als ontwikkelingsgebied.

De eerder ingediende inspraakreactie heeft niet geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant betreurt dit, temeer omdat in voorgaande bestemmingsplanwijzigingen het perceel steeds (mede) werd bestemd voor woningbouw maar deze bestemming toen steeds niet paste in de bedrijfsvoering. Reclamant wil echter binnen afzienbare tijd stoppen met zijn bedrijfsvoering zodat woningbouw nu wel een geschikte bestemming zou zijn. Bovendien is woningbouw op deze locatie goed denkbaar en passend in het historische karakter van Hees.

Beoordeling zienswijzen:

In de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie is aangegeven dat de gemeenteraad van Nijmegen heeft besloten dat er niet meer wordt gewerkt met wijzigingsbevoegdheden en dat daarom de wijzigingsbevoegdheid niet opnieuw kan worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is gedurende de looptijd van het geldende bestemmingsplan geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zodat niet gesproken kan worden van een recht dat moet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het laten vervallen van een wijzigingsbevoegdheid in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan is ook geen zelfstandige grond voor de vergoeding van planschade.

Mochten er in de toekomst, na de bedrijfsbeëindiging, alsnog concrete bouwvoornemens bestaan voor deze locatie, dan is het mogelijk, indien de ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aanvaardbaar en wenselijk is, hiervoor een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure te voeren. Aan deze procedure zijn (plan)kosten verbonden. Daarnaast worden de (ontwikkel)kosten die de gemeente moet maken om de gronden te exploiteren, verhaald op de eigenaar/ontwikkelaar.

Een andere mogelijkheid is om een zogenaamd ambitiedocument te laten opstellen. In een dergelijk document worden de randvoorwaarden en kaders voor de mogelijke ontwikkeling op de locatie

beschreven. Aan het opstellen van een ambitiedocument zijn echter ook kosten verbonden. U kunt hiervoor contact opnemen met het gemeentelijke ontwikkelbedrijf. De bevindingen uit het ambitiedocument zijn, o.a. vanwege de veranderingen in wet-en regelgeving, slechts beperkt houdbaar. Het is dus raadzaam om te wachten met het opstellen van een dergelijk document totdat u weet op welke termijn u de huidige bedrijfsactiviteiten wil beëindigen.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze niet aangepast.

17. Eigenaren/bewoners Joubertstraat 138, 138a, 140, 142 en Dennenstraat 28 en 30

Inhoud zienswijzen:

Joubertstraat 142

Dit woonhuis is nu verhuurd aan het RIBW. Het wijzigen van de bestemming van Wonen naar Gemengd is niet wenselijk;

Perceel Joubertstraat

Tussen de Joubertstraat 140 en 142 is een perceel ontstaan welke geschikt is voor bebouwing (zie bijlage). Verzocht wordt om voor dit perceel een bouwvlak op te nemen zodat hier bijvoorbeeld een uitbreiding van het kantoor Joubertstraat 140, garageboxen of een woonhuis met tuin en parkeerplaats kan worden gerealiseerd.

Dennenstraat 30

De bestaande bebouwing is niet juist ingetekend op de plankaart. Verzocht wordt om dit aan te passen/ het bouwvlak te vergroten. Het pand (beschermd dorpsaanzicht) is momenteel in gebruik als kantoor/werkplaats/opslag en wonen. Verzocht wordt om de bestemming te verruimen (nu : Wonen) zodat alle genoemde functies binnen de bestemming passen.

Beoordeling zienswijzen:

Joubertstraat 142

In het ontwerpplan is het perceel bestemd als Gemengd-2 (GD2). Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Dit betreft echter een fout in het ontwerpplan. Vanwege de geluidsbelasting van onder andere de Graafseweg, Neerboscheweg, Wolfskuilseweg, de spoorlijn Nijmegen-'s Hertogenbosch en het geluidgezoneerd industrieterrein Nijmegen West-Weurt, is er in het ontwerpplan voor gekozen om binnen de zones van deze "geluidsbronnen" , geen geluidsgevoelige functies, zoals wonen, mogelijk te maken. Dit heeft te maken met de vereisten uit de Wet geluidhinder. Op locaties waar voorheen geen woonfuncties was toegestaan en de geluidsbelasting (voorkeurswaarde) te hoog is, mogen geen nieuwe woonfuncties worden toegevoegd zonder dat daarvoor een Hogere waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder wordt doorlopen. Voor locaties, zoals in dit geval, waar op grond van het geldende bestemmingsplan, al wel een woonfunctie was toegestaan, geldt dit vereiste niet. Hierdoor kan ook in het nieuwe bestemmingsplan een woonfunctie op deze locatie worden toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan komt het onderscheid tussen de bestemming Gemengd 1 (met woonfunctie) en Gemengd-2 (zonder woonfunctie) te vervallen. Beide bestemmingen worden samengevoegd tot de bestemming Gemengd.

Perceel tussen Joubertstraat 140 en 142

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om de ruimte tussen Joubertstraat 140 en 142 op te vullen met bebouwing. Deze ruimte is bedoeld voor licht en lucht (achter-en zijtuin) voor de aanwezige woonfunctie. De gewenste uitbreiding en functies (met uitzondering van een woonhuis) kunnen worden gerealiseerd op basis van de aan-en bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan. Op basis van deze regeling mag, onder voorwaarden, maximaal 50m² worden aan-en uitgebouwd.

Dennenstraat 30

Het bouwvlak wordt overgenomen op de plankaart conform de bestaande bebouwing. De bebouwing aan de achterzijde krijgt een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 6m. De bestemming wordt gewijzigd van Wonen naar Gemengd. Binnen de bestemming Gemengd zijn alle genoemde functies toegestaan. Planologisch bestaan er geen bezwaren tegen het verruimen van de

gebruiksmogelijkheden. Naast de woonfunctie komen er in de omgeving al diverse andere functies voor. Er is dus sprake van een gemengd gebied waarin een verdere functiemenging geen bezwaar is. Bij het wijzigen van de functie moet worden voldaan aan de parkeernorm. Dit wordt beoordeeld bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen die bij een functieverandering over het algemeen nodig is.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de bestemming van het perceel Dennenstraat 30 gewijzigd naar Gemengd, het bouwvlak wordt aangepast conform de bestaande situatie en de maximale (bouw)hoogte wordt aangepast naar 6/9m (conform vigerend plan).

18. Eigenaren/bewoners Korte Bredestraat 18 en 18a

Inhoud zienswijzen:

Verzocht wordt om het "bijgebouw" (met huisnr 18a) positief te bestemmen. In het ontwerpplan is voor het gehele perceel de bestemming Wonen opgenomen. Het bijgebouw is niet apart aangeduid/bestemd terwijl het wel van oudsher op het perceel aanwezig is en ook in gebruik is geweest. Het is de bedoeling om het bijgebouw in de toekomst te gebruiken als kantoor en studieruimte.

Beoordeling zienswijze:

In het vigerende bestemmingsplan Hees- Heseveld is het perceel bestemd voor Woondoeleinden. Op 16 juli 1968 is (aan de Orde der Reguliere Kanunniken van het H. Kruis) een bouwvergunning verleend voor het bouwen en rioleren van een missieprocure en studiehuis en het veranderen van de bestaande missieprocure. Op grond van deze vergunning is de bestaande bebouwing gesloopt en is de bebouwing met de huisnrs 12 t/m 18 opgericht.

Het gebouw aan de zijkant van het perceel (westkant) met huisnr 18 is op de bouwtekeningen aangegeven als bestaande (en te handhaven) bebouwing. Van dit gebouw zelf zijn in het gemeentelijk bouwarchief geen vergunningen en/of tekeningen aangetroffen. Wanneer en met welk doel dit gebouw precies is gebouwd is dus niet bekend. Waarschijnlijk is het gebouw in het verleden al in gebruik geweest als studiehuis.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het gebouw een bouwaanduiding bijgebouw (bg) opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan mag er bij een woning maximaal 50m² worden opgericht aan aan- uit- en bijgebouwen. Omdat dit bestaande gebouw groter is dan 50m² zou het niet meer in deze omvang mogen worden opgericht. Om dit te voorkomen wordt in de bouwaanduiding opgenomen dat het bijgebouw een omvang van 200m² mag hebben. De maximale hoogte is 5m.

Daarnaast wordt voor het bijgebouw een functieaanduiding kantoor (k) en dienstverlening (dv) opgenomen zodat het gebouw ook voor deze functies mag worden gebruikt. Op grond van de standaardregels uit het bestemmingsplan mag een bijgebouw niet worden gebruikt voor de uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps-of bedrijfsactiviteiten. Om het bijgebouw te kunnen gebruiken als kantoor en studieruimte, wordt door middel van de functieaanduiding afgeweken van de standaardregels uit het bestemmingsplan. Planologisch bestaan er geen bezwaren tegen het handhaven van de bebouwing en het toestaan van de gewenste functies omdat het bijgebouw van oudsher al deze omvang heeft en als zodanig is gebruikt. Wel is het belangrijk dat er een functionele relatie blijft bestaan tussen het hoofdgebouw (woning) en het bijgebouw (kantoor/studieruimte). Het is dus niet toegestaan om het bijgebouw als zelfstandige kantooruimte/studiehuis te verhuren. Het bijgebouw mag alleen worden gebruikt ten behoeve van de activiteiten van de bewoners van de woning, het hoofdgebouw.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voor het bijgebouw een bouwaanduiding bijgebouw (bg) en een functieaanduiding kantoor (k) en dienstverlening (dv) opgenomen. Door de bouwaanduiding kan de bestaande omvang van het bijgebouw worden gehandhaafd en door de functieaanduidingen is het mogelijk om de gewenste functies in het bijgebouw uit te oefenen.

19. Eigenaar/bewoner Schependomlaan 61 en 63

Inhoud zienswijze:

In de inspraaknota is opgenomen dat het bouwvlak voor wat betreft huisnr 61, overeenkomstig het verzoek, is aangepast. Dit is echter niet gebeurd zodat wordt verzocht dit in het ontwerpplan alsnog te doen, zoals aangegeven op de bijlage (dit bouwvlak is sterk gereduceerd ten opzichte van de eerdere zienswijze). Daarnaast wordt verzocht om de bestaande goot-en bouwhoogte aan te passen van 3/6m naar 4/8m. Deze hoogten passen beter in de directe omgeving.

Beoordeling zienswijzen:

Schependomlaan 61

In het voorontwerpplan is abusievelijk geen bouwvlak opgenomen voor dit pand. In het ontwerpplan is dit hersteld en is alsnog een bouwvlak opgenomen met een goot-en nokhoogte van 3/6m. Deze hoogten zijn gelijk aan de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan (Hees-Heseveld). Gelet op de hoogte van de bebouwing in de omgeving is het stedenbouwkundig niet gewenst om de hoogten aan te passen.

Schependomlaan 63

Verzocht is om het bouwvlak van dit pand te verruimen in het ontwerpbestemmingsplan. Uit de inspraaknota blijkt dat dit verzoek kan worden gehonoreerd maar dit is uiteindelijk niet aangepast op de plankaart. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het bouwvlak alsnog verruimd (tot 4m afstand tot de erfgrans met Schependomlaan 59).

In het voorontwerpbestemmingsplan was voor dit pand, gelet op de feitelijke en omliggende bebouwing, een goot-nokhoogte opgenomen van 4/8m. Deze hoogten zijn in het ontwerpplan aangepast naar 6/9m, conform de hoogten uit het vigerende bestemmingsplan (Hees-Heseveld).

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwvlak van Schependomlaan 63 alsnog verruimd.

20. Eigenaren/bewoners Dennenstraat 67-69

Inhoud zienswijze:

In het vigerende bestemmingsplan rust op de percelen de bestemming Woondoeleinden waaronder winkels, dienstverlenende bedrijven en kantoren zijn toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de percelen bestemd als Gemengd 2 waardoor de woonfunctie is komen te vervallen. In de panden zijn echter zelfstandige woonruimten gesitueerd (geen dienstwoningen). Verzocht wordt om de woonfunctie te handhaven. Daarnaast wordt verzocht, gelet op de wens van de huurder om de verkoopoppervlakte uit te breiden, om de bestemming uit te breiden (naar Gemengd, dienstverlening, kantoren detailhandel en wonen) en de bebouwingsmogelijkheid uit te breiden.

Beoordeling zienswijzen:

Ten opzichte van het vigerende plan (Hees-Heseveld) is het bouwvlak in dit bestemmingsplan al vergroot. Daarnaast is ten opzichte van het vigerende plan de bouwhoogte vergroot met 1m naar 10m (was 9m). De goothoogte bedraagt 6m. Een (verdere) uitbreiding van de bouw mogelijkheden is stedenbouwkundig en planologisch niet gewenst. Uiteraard kan gebruik worden gemaakt van de aan-uit-en bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan om bebouwing buiten het bouwvlak te realiseren (maximaal 50m²).

In het ontwerpplan is het perceel bestemd als Gemengd-2 (GD2). Binnen deze bestemming is wonen niet toegestaan. Dit betreft echter een fout in het ontwerpplan. Vanwege de geluidsbelasting van onder andere de Graafseweg, Neerbosscheweg, Wolfkuilseweg, de spoorlijn Nijmegen-'s Hertogenbosch en het geluidgezoneerd industrieterrein Nijmegen West-Weurt, is er in het ontwerpplan voor gekozen om binnen de zones van deze "geluidsbronnen", geen geluidsgevoelige functies, zoals wonen, mogelijk te maken. Dit heeft te maken met de vereisten uit de Wet geluidhinder. Op locaties waar voorheen geen woonfuncties was toegestaan en de geluidsbelasting (voorkeurswaarde) te hoog is, mogen geen nieuwe woonfuncties worden toegevoegd zonder dat daarvoor een Hogere waarde procedure op grond van de Wet geluidhinder wordt doorlopen. Voor locaties, zoals in dit geval, waar op grond van het geldende bestemmingsplan, al wel een woonfunctie was toegestaan, geldt dit vereiste niet. Hierdoor kan ook in het nieuwe bestemmingsplan een woonfunctie op deze locatie worden toegestaan. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de

bestemmingen Gemengd 1 en Gemengd 2 samengevoegd tot Gemengd. In deze bestemming is wonen toegestaan.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

21. Eigenaren/bewoners Hatertseveldweg (206, 210, 236, 238, 242, 243, 251, 253, 259, 261, 267, 270, 272, 278)

Inhoud zienswijze:

In het huidige bestemmingsplan is de woonfunctie geëxpliciteerd naar de vorm van bewoning. Daarbij zijn de woningen aan de Hatertseveldweg aangemerkt als woningen met de bestemming: eengezinswoningen. Steeds meer woningen worden echter gesplitst en gebruikt voor bewoning door meerdere personen. Reclamanten maken bezwaar tegen de intensivering van de bewoning. Eerder is al bezwaar gemaakt tegen de bouwplannen voor de woningen met huisnr's 245, 255 en 257. De bouwvergunning voor huisnr. 255 is inmiddels ingetrokken maar omdat de eigenaar van dit pand beroep heeft aangetekend bij de rechtbank loopt de procedure nog. Inmiddels is de woning wel gesplitst in een boven- en benedenwoning.

Reclamanten hebben de volgende bezwaren tegen de intensivering van de bewoning:

- meer verkeers- en parkeerdruk in de straat. De parkeerdruk is al hoog ivm het boeddhistisch centrum in de straat waar de cursisten vaak met de auto naar toe komen. Bovendien is de straat aangemerkt als fietsveilige rode loper zodat toename van het autoverkeer onwenselijk is;
- de bouwaard van de woningen (gerealiseerd in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw) is niet geschikt voor bewoning door meerdere gezinnen. Intensivering van de bewoning leidt tot een groter brandgevaar (vanwege de houten dwarsverbindingen en de enkelsteens muren) en geluidsoverlast voor geschakelde woningen;
- het karakter van het samenwonen in de straat verandert. Er is sprake van toenemende anonimiteit en een afname van saamhorigheid. Er zijn nu teveel passanten aanwezig die geen verbinding hebben met de buurt;
- de overtredingen van het bestemmingsplan, het legaliseren van deze trend door het opschalen van de woonfunctie levert een verdergaande aantasting op van het woongenot.

Verzocht wordt om de bestemming eengezinswoning in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

Beoordeling zienswijzen:

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze onder 5 (eigenaren/bewoners Hatertseveldweg 259).

Aanpassing bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

22. Eigenaar/bewoner Natalstraat 28

Inhoud zienswijze:

In het nieuwe bestemmingsplan wordt wederom geen rekening gehouden met de wensen en ideeën van de bewoners van de Natalstraat, Kaaplandstraat en Transvaalstraat. Hierdoor is het voornemen om het bestemmingsplan vast te stellen in strijd met een goede ruimtelijke ordening, een zorgvuldige voorbereiding, afweging van belangen en onvoldoende gemotiveerd. Er is sprake van strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Awb.

In het huidige nieuwbouwplan voor het Kaaplandplantsoen wordt ten onrechte geen verbinding gemaakt met de bestaande woonwijk in de Natalstraat. Ten aanzien van het resterende terrein, zoals het gebied van het voormalige "Paters Dehon" pand wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemming GD-2. Deze bestemming is te ruim en opent de deur voor ongewenste ontwikkelingen.

Bijgevoegd is een reactie (productie 1) waarvan de inhoud al grotendeels is gecommuniceerd tijdens de informatie-avond op 3 juli jl. In deze reactie zijn de volgende punten opgesomd:

- het belangrijkste bezwaar tegen de nieuwbouw betreft de ontsluiting van de huidige woonwijk aan de Natalstraat. Een goede verbinding met de huidige woonwijk kan worden gerealiseerd door de twee bestaande rijen woningen (Kaaplandstraat en Natalstraat) te verlengen met nieuwbouwwoningen;
- er is geen doorgang van de Natalstraat naar de nieuwe woonwijk;
- veel bewoners maken nu nog gebruik van de mogelijkheid om aan het einde van de Natalstraat naar de speelplaats en de groene omgeving bij de oude school te gaan. Dit kan straks niet meer;
- de vluchtroute via een poort aan de zijkant van de tuin is straks, in geval van brand, niet meer toegankelijk;
- het realiseren van twee bergingen/tuinhuisjes pal aan de achtertuin is onacceptabel;
- het verlengen van het pad zou niet mogelijk zijn ivm het politiekeurmerk voor de nieuwe woningen (ivm de vluchtmogelijkheid in twee richtingen). Er zijn echter al 2 vluchtwegen mogelijk en daarnaast kan een doodlopend pad aan de zijkant van de woning ook tot overlast leiden;
- bovengenoemde punten vragen om een heroverweging op dit gebied en een betere aansluiting op de bestaande woonwijk. Alternatieven zijn onvoldoende beschouwd;
- de positionering van blok A loodrecht op de huidige woningen aan de Natalstraat leidt tot overlast ten aanzien van geluid, schaduwwerking en inkijk in de achtertuin;
- deze overlast wordt met name veroorzaakt door de laatste twee woningen aan het einde van het blok. De laatste woning in het blok is bovendien hoger en heeft meer ramen (op grotere hoogte);
- de overlast en bezwaren tegen het huidige plan kunnen worden verminderd door blok A met minimaal 1 woning te verminderen en geen kopgevelwoning te plaatsen;
- gevraagd wordt om een bevestiging van het standpunt dat er geen verdere bebouwing zal plaatsvinden op de rest van de grond;
- voor de leefbaarheid in de wijk is, naast het behoud van groen, een speelplaats op de huidige locatie bij de oude school noodzakelijk;
- het aantal parkeerplaatsen aan het uiteinde van blok A kan niet worden gerealiseerd zonder aantasting van het groen (uitloper van de stuwwal met bomen). Ook hierbij biedt het verminderen van het aantal woningen van blok A met tenminste 1 woning, een oplossing;

Beoordeling zienswijzen:

Voor een beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzen onder nummer 2 (eigenaar/bewoner Natalstraat), 6 (eigenaar/bewoner Kaaplandstraat 52) en 7 (Buurtcomite Kaaplandplantsoen).

De reactie tijdens de informatie-avond van 3 juli 2012 wordt als volgt beoordeeld:

Achterpad

Een reeks van de opmerkingen heeft betrekking op de wijze van ontsluiten en beëindiging van het achterpad van de rijenwoningen die haaks op de Kaaplandstraat worden geprojecteerd. De bewoner van Natalstraat 28 maakt zich zorgen over de vluchtroute en heeft moeite met de slechte bereikbaarheid van het achterterrein, waar gespeeld kan worden.

Het bestemmingsplan is echter geen middel om de exacte ontsluiting en beëindiging van een achterpad te regelen. Dit is te detaillistisch en hoort thuis in het inrichtingsplan dat door de ontwikkelaar wordt opgesteld. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de mogelijke oplossingen in overleg met desbetreffende bewoner worden besproken. In dit overleg zal eveneens de positionering van de bergingen besproken moeten worden omdat dit in relatie tot het achterpad staat. De vluchtroute wordt door de brandweer getoetst bij de bouwaanvraag.

Positionering van woningblok loodrecht op Kaaplandstraat

De geluidsoverlast, schaduwwerking en inkijk ten gevolge van de positionering van dit nieuw te bouwen blok zijn niet onevenredig groot. In een stedelijke woonomgeving kan niet of nauwelijks worden voorkomen dat er (vanuit de slaapkamers van de nabijgelegen woningen) in de achtertuin gekeken kan worden. Geluidsoverlast ten gevolge van het toevoegen van enkele grondgebonden woningen wordt in een stedelijke woonomgeving (waar al sprake is van een bepaald geluidniveau) als verwaarloosbaar gezien. Qua bezonning kan worden opgemerkt dat het nieuwe woonblok zelfs gunstig ligt ten opzichte van de woning Natalstraat 28. Het bouwblok ligt namelijk ten noordoosten van de desbetreffende woning. De woning zelf heeft een zuidoost georiënteerde achtertuin, zonder

achterliggende bebouwing aan de zuidwestkant. Kortom, er is nagenoeg de hele dag zon in deze achtertuin en schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw is dan ook niet aan de orde.

Speelplaats en behoud van groen

Opgemerkt dient te worden dat het huidige groen en huidige speelplaats geen openbaar gebied is. Het is een particulier terrein dat door de bewoners in gebruik is genomen om te spelen en recreëren. De ontwikkelaar komt aan de wens van de bewoners om het groengebied in stand te houden door een deel van de ontwikkellocatie als groen te laten bestemmen en er een speeltoestel te plaatsen. In het vigerende bestemmingsplan is geen groenbestemming aanwezig.

Parkeerkoffer op de kop van de rijenwoning

De parkeerkoffer is op de kop van de rijenwoningen gesitueerd zodat er een royale groene speelplek ten oosten van de ontwikkellocatie gerealiseerd kan worden. In dit bestemmingsplan is een groenbestemming toegevoegd ter plaatse van de stuwwal zelf en de (nieuwe) speelplek. Het toevoegen van deze groenbestemmingen draagt bij aan een verbetering van de woonkwaliteit van de omgeving.

Weghalen van woning aan de zuidkant van het woonblok

Verzocht wordt om één woning op de kop te verwijderen om het groen te behouden en overlast te voorkomen. Aangezien er vanwege de ontwikkellocatie juist groenbestemmingen in het bestemmingsplan worden toegevoegd en er niet tot nauwelijks sprake is van overlast als gevolg van de nieuwbouwwoningen, wordt niet tegemoet gekomen aan dit verzoek.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het (ontwerp)bestemmingsplan niet aangepast.

23. Gasunie

Inhoud zienswijze:

De Gasunie is beheerder van de gastransportleiding (N-576-67, 12" en 40 bar) die in het plangebied ligt. Verzocht wordt om de dubbelbestemming Leiding-Gas zodanig aan te passen dat deze bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming voorrang krijgt; Daarnaast wordt verzocht om aan de werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist de volgende werken en werkzaamheden toe te voegen: het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren; Ten behoeve van de geplande nieuwbouw in het gebied tussen de Dorpsstraat en de Neerboscheweg wordt verzocht om een goede afweging van het groepsrisico te maken. Geadviseerd wordt om een groepsrisicoberekening te laten maken op basis van het rekenpakket "CAROLA".

Beoordeling zienswijzen:

De voorraansregeling in de standaardregels van het bestemmingsplan is aangepast. Dit betekent dat de dubbelbestemming leiding Gas bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere dubbelbestemming, voorrang krijgt boven deze andere dubbelbestemming. Het wijzigen van de voorraansregeling heeft niet alleen gevolgen voor dit bestemmingsplan maar ook voor de nog vast te stellen bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen. Ook in deze plangebieden krijgt de dubbelbestemming Leiding-Gas, indien er een gastransportleiding in het plangebied aanwezig is, voorrang boven de andere dubbelbestemmingen. Dit geldt in ieder geval voor de plangebieden Nijmegen Oost, Groenewoud-Kwakkenberg, Kanaalhavens, Brabantse poort en Neerbosch- West. Daarnaast geldt de regeling ook voor de nog vast te stellen (postzegel)bestemmingsplannen.

De regeling is bovendien aangepast door aan de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, toe te voegen. Ook deze aanpassing geldt niet alleen voor dit bestemmingsplan maar ook voor de nog vast te stellen (postzegel)bestemmingsplannen.

Voor de verantwoording van het groepsrisico in verband met de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat is een Qualitatieve Risicoanalyse (QRA) opgesteld (QRA "Externe veiligheid Nijmegen West, ontwikkellocatie Dorpsstraat, projectnummer 249848. Versie01, 16 oktober 2012 (Oranjewoud). Daarnaast is met betrekking tot de hogedrukaardgasleiding advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ). Vanwege het merendeels conserverende karakter van de herziening van het

bestemmingsplan (en de zeer minimale gevolgen voor het risico), acht de Veiligheidsregio het niet opportuun om een uitgebreide analyse van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid op te stellen. De Veiligheidsregio geeft dan ook geen inhoudelijk advies. Zij noemt als aandachtspunt wel de bestrijdbaarheid in verband met de in de huidige situatie slechte bereikbaarheid van de ontwikkellocatie in verband met de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Op basis van het berekende groepsrisico ter plaatse, dat als zeer laag kan worden ingeschat, niet significant stijgt ten gevolge van de planinvulling en bovendien de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid verbeterd zullen worden naar aanleiding van de realisatie van deze ontwikkeling, kan de conclusie worden getrokken dat met betrekking tot de hogedrukaardgastransportleidingen het risico aanvaardbaar is.

De verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot de ontwikkellocatie aan de Dorpsstraat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan:

Naar aanleiding van de zienswijze is de regeling van de dubbelbestemming Leiding-Gas en de voorrangregeling voor de dubbelbestemmingen in het standaardbestemmingsplan van de gemeente Nijmegen aangepast.