



Nijmegen

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen
Brakkenstein -2 (NEBO klooster) (21/2018)

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon (024) 329 90 30
Telefax (024) 323 59 92
E-mail griffie@nijmegen.nl

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 7 maart 2018;

Gelezen het voorstel van
het college van Burgemeester en Wethouders van 23 januari 2018

Besluit,

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)' gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP16002-VG01.gml met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

Y.A. van Delft

Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

/

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)

Programma

Grondbeleid

Portefeuillehouder

B. Velthuis

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

23 januari 2018

Samenvatting

Het Nebo klooster, gelegen op de hoek Nijmeegsebaan/Sionsweg, is een rijksmonument dat met het vertrek van de laatste paters (in 2009) zijn functie als klooster verloren heeft. De eigenaar van het terrein wil het kloostergebouw en het omliggende terrein herstellen en ontwikkelen door de bouw van (maximaal) 30 grondgebonden woningen op de voormalige sportvelden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In deze planherziening wordt de (ongewenste) bouwmogelijkheid uit het nu geldende bestemmingsplan wegbestemd. Daarnaast voorziet de herziening in de ontsluiting van de woningbouwlocatie vanaf de Sionsweg en de compensatie van de bomen op het (voormalige) bouwvlak. Het bestaande kloostergebouw en zijn omgeving (voorterrein en tuin) maken geen deel uit van de planherziening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)' heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze (namens bewoners van 8 nabijgelegen woningen) ingediend. De zienswijze is in de zienswijzennota opgenomen en van een beoordeling voorzien. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn er twee ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)' gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP16002-VG01.gml met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Het Nebo klooster, gelegen op de hoek Nijmeegsebaan/Sionsweg, is een rijksmonument dat met het vertrek van de laatste paters (in 2009) zijn functie als klooster verloren heeft. De eigenaar van het terrein wil het kloostergebouw en het omliggende terrein herstellen en ontwikkelen door de bouw van (maximaal) 30 grondgebonden woningen op de voormalige sportvelden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In deze planherziening wordt de (ongewenste) bouwmogelijkheid uit het nu geldende bestemmingsplan wegbestemd. Daarnaast voorziet de herziening in de ontsluiting van de woningbouwlocatie vanaf de Sionsweg en de compensatie van de bomen op het (voormalige) bouwvlak. Het bestaande kloostergebouw en zijn omgeving (voorterrein en tuin) maken geen deel uit van deze planherziening.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 Wro. Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingekomen. De gemeentelijke reactie op deze zienswijze is te vinden in de zienswijzennota 'Nijmegen Brakkenstein – 2 (NEBO klooster)'.

1.2 Relatie en programma

Het plan past binnen het programma Grondbeleid.

2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster)

3 Argumenten

De bestaande bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt wegbestemd zodat het gewenste zicht op het monumentale kloostergebouw behouden blijft.

Er zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar/eigenaar met betrekking tot het herstel en het beheer en onderhoud van de (monumentale) kloostertuin en het voorterrein van het Nebo-klooster. Het herstel van de inrichting van het terrein heeft meerwaarde voor de wijk.

De voorgenomen woningbouw past in de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Om te voorkomen dat de woningen concurreren met de Waalsprong, Waalfront en/of het stationsgebied, is met de eigenaar/ontwikkelaar afgesproken dat de woningen worden gerealiseerd in het duurdere segment (vanaf een koopprijs van € 475.000,- v.o.n.).

De woningen worden gerealiseerd op een unieke locatie en zijn in die zin niet vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties in de stad. Er wordt een woonwijkje gerealiseerd met een eigen karakter en identiteit. Vanuit landschappelijk en

cultuurhistorisch oogpunt is de woonbebouwing op de voormalige sportvelden het minst belastend voor de omgeving. De bebouwing komt verdiept en enigszins afzijdig te liggen en niet in de zichtlijnen van het kloostergebouw. Voor de nieuwbouw wordt een nieuwe, veilige aansluiting gemaakt aan de Sionsweg, gescheiden van de entree van de bewoners van het klooster.

De bomen die ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwbouw moeten verdwijnen, worden in het plangebied gecompenseerd. Voor de woningbouw op de sportvelden zelf hoeven er geen bomen te verdwijnen.

Om de gevolgen van dit plan voor het grondwaterbeschermingsgebied te compenseren is, in overleg met de gemeente Heumen, het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, natuurontwikkeling Elshof (tegenover Rijksweg 5)' opgesteld waarbij de agrarische bestemming met natuurwaarden op deze locatie aan de Rijksweg te Malden wordt vervangen door de bestemming natuur. Hierdoor wordt het risico voor de grondwaterwinning als gevolg van de toename van de verharding in het stedelijk gebied, ten behoeve van de drinkwaterproductie, verminderd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2017 ter visie gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant". In deze periode is er één zienswijze ingediend. In de zienswijzennota 'Nijmegen Brakkenstein -2 (NEBO klooster)' zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd. De regels van het bestemmingsplan zijn gewijzigd. Artikel 8.2 Evenementen is geschrapt en artikel 5.1.a is aangepast: de zin '*met dien verstande dat de (koop)woningen moeten worden opgericht binnen het duurdere segment (vanaf een koopprijs van €475.000,- v.o.n.)*' is verwijderd.

Tevens zijn er twee ambtshalve wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

1. De verkeersbestemming ter plaatse van de ontsluitingsweg is 'slingerend' opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de conclusies uit de Bomeneffectanalyse.
2. De bestemming "Woongebied" zoals is opgenomen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt niet geheel overeen met het plan van de ontwikkelaar. De bestemming 'Woongebied' is daarom aan de noordoost- en zuidwestzijde lichtelijk verruimd (noordoostzijde 3,0 meter, zuidwestzijde 2,0 meter) en aan de zuidoost grens lichtelijk kleiner geworden (4,0 meter).

Er bestaat geen aanleiding het plan niet uitvoerbaar te achten zodat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld.

4 Inclusief Beleid

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor personen met een beperking.

5 Klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen worden de ambities, geformuleerd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 meegenomen.

6 Risico's

Dit voorstel brengt geen risico's met zich mee.

7 Financiën

Om de beoogde ontwikkeling financieel haalbaar te maken is met de eigenaar van de gronden een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt over het onderhoud en beheer van de gronden nadat de ontwikkeling is gerealiseerd.

In de exploitatieovereenkomst is aan de nieuwbouwmogelijkheid de voorwaarde verbonden dat een integraal plan voor de nieuwbouw en landschap (inclusief het voorterrein en de monumentale tuin met begraafplaats en vijver) wordt opgesteld. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen ten aanzien van de (bos)compensatie.

8 Participatie en Communicatie

Op 8 maart 2017 is de vooraankondiging van dit bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst. Daarmee kan overgegaan worden tot vaststelling van het bestemmingsplan. Op 11 april 2017 is een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 april 2017 tot en met 24 mei 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht onder toezending van een afschrift van het raadsbesluit. Het raadsvoorstel en de zienswijzennota hebben zij voorafgaand aan behandeling van het bestemmingsplan in uw raad reeds toegezonden gekregen. Reclamanten worden door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in uw raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij uw raad over het bestemmingsplan in te spreken.

9 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. De termijn van ter visie legging wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad en in de "Staatscourant". Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan gecombineerd worden met het verzoek tot een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen,

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

Ter inzage: Bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein - 2 (NEBO klooster),
zienswijzennota, bijbehorende onderzoeken

Zienswijzennota

Nijmegen Brakkenstein – 2 (Nebo klooster)

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Brakkenstein – 2 (Nebo klooster) heeft in de periode van donderdag 13 april 2017 tot en met woensdag 24 mei 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 11 april 2017 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Er is in totaal 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

In verband met de Wet bescherming Persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

Hekkelman advocaten – namens diverse omwonenden van het plangebied

Inhoud zienswijze

1. Inleiding

Als advocaat-gemachtigden van:

- a. de bewoners van De Vroonhof 1 te Malden
- b. de bewoners van Sionsweg 11 te Heilige Landstichting
- c. de bewoners van Biesseltsebaan 40 te Heilige Landstichting
- d. de bewoners van Biesseltsebaan 46 te Heilige Landstichting
- e. de bewoners van Sionsweg 9 te Heilige Landstichting
- f. de bewoners van Sionsweg 7 te Heilige Landstichting
- g. de bewoners van Biesseltsebaan 48 te Heilige Landstichting
- h. de bewoners van Sionsweg 13 te Heilige Landstichting

heeft Hekkelman Advocaten N.V. bij brief van 23 mei 2017 een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein -2 (Nebo klooster)'. Hierin is verzocht om een termijn te stellen voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze. Bij brief van 31 mei 2017 heeft de gemeente Nijmegen een termijn van twee weken, te weten tot en met 14 juni 2017, voor het indienen van de aanvullende gronden geboden. Hiervan is door Hekkelman Advocaten, namens bovengenoemde bewoners, van de geboden gelegenheid gebruik gemaakt. Op 13 juni 2017 zijn de aanvullende gronden ingekomen bij de gemeente Nijmegen.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan en bestrijden deze als geheel. Reclamanten vrezen voor een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat, waaronder in het bijzonder verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties als gevolg van de te realiseren ontsluitingsweg en aantasting van het woongenot door het plaatsen van het afvalinzamelingspunt aan de Sionsweg. Zij menen dat de gemeenteraad niet tot vaststelling van het bestemmingsplan (in de huidige vorm) kan overgaan. Reclamanten lichten dit standpunt hierna toe.

Reactie gemeente

Primair stelt de gemeente zich op het standpunt dat het belang van reclamanten niet in geding is als het gaat om bouw van de nieuwe woningen.

De percelen van reclamanten liggen op ruim 100 m van de in het plangebied gelegen bestemming "Woongebied". Reclamanten hebben geen zicht op dat deel van het plan gelet op het nu reeds aanwezige bos. De woningen kunnen maximaal 10 m hoog worden en aan het tussenliggende gebied is in het vigerende plan Brakkenstein de bestemming Bos toegekend. De nieuw te realiseren woningen zullen dus geheel aan het zicht onttrokken blijven. In dat verband wordt gerefereerd aan de jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:3001, ECLI:NL:RVS:2011:BU8907, ECLI:NL:RVS:2016:3394, recent nader uitgewerkt in ECLI:NL:RVS:2271).

Ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling van het woningbouw programma dat het plan kan genereren, zijn wij van mening dat deze gelet op de aard en omvang daarvan niet zodanig is, dat reclamanten daarvan naar objectieve maatstaven enige hinder van betekenis zullen ondervinden.

Het aantal extra verkeersbewegingen dat wordt gegeneerd (max. 246 motorvoertuigen per etmaal (mve), valt in het niet bij het bestaande aantal mve op de Sionsweg (circa 10.000 mve). In dat verband wordt gerefereerd aan de jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2016:3394).

De maximale toename aan geluidsbelasting ter plaatse van de woningen van reclamanten is 0,1 dB, een toename die niet waarneembaar is en die dan ook niet van betekenis is.

In een eventuele vervolprocedure is het gezien het voorgaande maar zeer de vraag in hoeverre reclamanten als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt.

Desalniettemin, eenieder is gerechtigd zienswijzen kenbaar te maken, zullen wij in deze reactienota inhoudelijk ingaan op de ingediende aanvullende gronden.

2.1 Ladder duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 30 grondgebonden woningen mogelijk. Deze ontwikkeling kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van

het Bro. De verantwoordingsplicht betreft mede een onderzoek naar de (actuele regionale) behoefte aan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte stedelijke ontwikkeling. Hieraan is niet voldaan.

- Regionaal schaalniveau niet/onjuist bepaald

In de plantoelichting is niet (gemotiveerd) toegelicht welk regionaal schaalniveau past bij onderhavige ontwikkeling. De voorziene 30 woningen liggen aan de rand van de stad, zodat het in de rede ligt gemeenteoverschrijdend/regionaal te beoordelen of de voorziene ontwikkeling voorziet in een (actuele regionale) behoefte. In dit verband wordt opgemerkt dat de voorziene 30 woningen niet (conform het stoplichtenmodel in groen) zijn opgenomen in de 'Woonagenda 2013-2020' van de Stadsregio.

- (Actuele regionale) behoefte is niet aangetoond

Ten aanzien de (actuele regionale) behoefte wordt in de plantoelichting onder verwijzing naar de woningmarktverkenning geconcludeerd dat, voor zover sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is, aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder is voldaan. Het plangebied zou binnen het groenstedelijk woonmilieu liggen. Het (relatief grote) programma wordt met name gerealiseerd in de Waalsprong. Het karakter van het woonmilieu binnen het plangebied zou evenwel niet vergelijkbaar zijn met het karakter van het woonmilieu in de Waalsprong. Gesteld wordt dat de met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte plannen uniek zouden zijn en niet concurrerend met de plannen in de Waalsprong. Om concurrentie te voorkomen is bovendien (privaatrechtelijk) afgesproken dat de woningen in het duurdere segment (koopprijs C 475.000,-) worden gerealiseerd. Dit is ook in artikel 5.1 van de planregels neergelegd. Verder worden in bijlage 4 enkele tabellen uit het woningbouwprogramma uit de Woonvisie aangehecht en wordt in de plantoelichting opgemerkt dat tussen 2015 en 2020 ruimte is voor ongeveer 90 woningen in de categorie boven C 430.000,- in het groenstedelijke woonmilieu.

In de plantoelichting is onvoldoende inzichtelijk gemaakt of, en zo ja in hoeverre, behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen en of het plan het aantal woningen waaraan behoefte zou bestaan niet overschrijven. Verder valt niet uit de plantoelichting af te leiden hoe de behoefte, voor zover deze al zou bestaan, is afgewogen tegen het bestaande aanbod (zoals de Waalsprong), waarin tevens de harde plancapaciteit is opgenomen. Anders dan in de plantoelichting wordt gesteld, is de verwijzing naar woningmarktonderzoeken, verkenningen en visies, of het enkele aanhechten van tabellen van het woningbouwprogramma uit de Woonvisie, onvoldoende om de behoefte aan de voorziene ontwikkeling aan te tonen. Cliënten zijn bovendien van oordeel dat de woningmarktverkenning niet als motivering van de (actuele regionale) behoefte aan de met het plan mogelijk gemaakte woningen ten grondslag kan worden gelegd. De woningmarktverkenning heeft immers betrekking op de periode 2013 - 2020, en niet op de planperiode van tien jaar. Dat geldt ook voor de Woonvisie, die betrekking heeft op de periode 2015 - 2020. Ten aanzien van de stelling dat een vraag van 90 woningen naar woningen in de categorie boven C 430.000,- in het groenstedelijke woonmilieu bestaat, is onduidelijk waarop dit getal is gebaseerd. Er is gelet op het voorgaande sprake van strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Dit artikel vereist immers uitdrukkelijk dat in de plantoelichting de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Cliënten betwisten dat behoefte bestaat aan de voorziene 30 woningen. In dat kader verwijzen cliënten naar de woningmarktverkenning. Uit de woningmarktverkenning is geen behoefte aan woningen in het dure koopsegment af te leiden. In de woningmarktverkenning wordt het volgende opgemerkt: *'De uitbreidingsbehoefte in de koopsector is klein (1500 woningen). Het programma is een stuk groter (3500 woningen). Het grootste verschil is gelegen in de (duurdere) laagbouwkoop en in mindere mate de duurdere etagekoop. Dit is tegenstelling tot de vorige woningmarktverkenningen waar er enorme overschotten in de etagekoopsector in het programma zaten. Veel van deze woningen zijn op de lange baan geschoven of uiteindelijk toch als huurwoning weg gezet. In de goedkope segmenten is er juist sprake van een te klein programma. Het is belangrijk om de komende tijd meer in te zetten op de goedkope woningen, zowel in de huur als zeker in de koopsector.'*

Uit bovenstaand citaat blijkt dat de uitbreidingsbehoefte in de koopsector (veel) kleiner is dan het programma. Verder wordt aangegeven dat belangrijk is dat juist meer wordt ingezet op goedkope woningen. De met het plan mogelijk gemaakte woningen betreffen evenwel woningen in de dure koopsector, waarvoor blijkens bovenstaand citaat geen uitbreidingsbehoefte beschikbaar is.

In de woningmarktverkenning wordt vervolgens onderscheid gemaakt tussen diverse woonmilieus. Het plangebied valt binnen het 'woonmilieu groenstedelijk'. Ten aanzien van dit woonmilieu wordt in de woningmarktverkenning het volgende opgemerkt:

'Het programma in het groenstedelijke woonmilieu is relatief groot. De toevoegingen zijn eigenlijk alleen maar te realiseren in nieuwe woonwijken. Inbreiding in bestaande gebieden brengt het groenstedelijk karakter snel in gevaar. Het programma groenstedelijk wordt dan ook met name in de Waalsprong gerealiseerd en voldoet kwantitatief. Het gaat hier om de locaties in de Vossenpels, de Stelt en Grote Boel. Kwalitatief bestaat er wel een probleem. In het programma staan veel meer laagbouwkoopwoningen dan in de uitbreidingsbehoefte, waar opvallend genoeg juist om een groot aantal etagehuurwoningen wordt gevraagd. Vanuit eerdere woningmarktonderzoeken en vanuit onze eigen kennis van de markt kunnen wij deze getallen niet goed duiden. Een verklaring is wellicht dat ouderen uit de huidige groenstedelijke woonmilieus graag binnen hun woonmilieu naar een levensloopgeschikte woning willen verhuizen. Helaas is ook daar in de bestaande groenstedelijke woonmilieus niet veel ruimte voor. Wij verwachten niet dat de vraag naar etagehuurwoningen in nieuwe groenstedelijke woonmilieus erg groot zal zijn. De extra vraag naar laagbouwhuur en goedkope laagbouwkoop herkennen we wel.

Conclusie programma in het groenstedelijk woonmilieu:

- Kwantitatief is er geen probleem in het programma. Kwalitatief wel. In het programma staan teveel (laagbouw) koopwoningen en te veel dure woningen.

- Uitdaging is om in deze woonmilieus meer "marktconform" te bouwen maar ook het groenstedelijke karakter overeind te houden. '

Uit bovenstaand citaat blijkt dat de toevoeging van woningen alleen maar te realiseren is in nieuwe woonwijken, waarbij inbreiding moet worden vermeden. Verder blijkt uit bovenstaand citaat wederom dat ook binnen het groenstedelijk woonmilieu te veel (dure) koopwoningen zijn geprogrammeerd. Uit de woningmarktverkenning kan gelet op het voorgaande geenszins worden afgeleid dat aan de voorziene dure koopwoningen kwantitatief en kwalitatief behoefte bestaat.

Verder wordt in de plantoelichting opgemerkt dat een (kwalitatieve) behoefte aan de voorziene woningen zou bestaan omdat de woningen niet concurrerend of vergelijkbaar zijn met de woningen in de Waalsprong. Reden voor deze stelling is dat (privaatrechtelijk) is afgesproken dat de woningen in het duurdere segment worden gerealiseerd (v.a. C 475.000,-) en sprake is van een unieke locatie. Dit is eveneens in artikel 5.1 onder a van de planregels neergelegd. Dit artikel luidt als volgt:

'De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen, met dien verstande dat de (koop)woningen moeten worden opgericht binnen het duurdere segment (vanaf een koopprijs van €475.000,- v.o.n.);'

Clënten wijzen erop dat het criterium voor de regulering bij bestemmingsplan 'een goede ruimtelijke ordening' is; planregels moeten ruimtelijk relevant zijn. Bovenstaande planregel, waarin wordt geregeld dat uitsluitend (koop)woningen vanaf een koopprijs van 475.000,- zijn toegestaan, is niet ruimtelijk relevant. Deze planregel is derhalve in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "de Wro"). In artikel 3.1.2 van het Bro is bepaald dat ten behoeve van de uitvoerbaarheid het bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. De categorie dure koopwoningen valt niet onder artikel 3.1.2 van het Bro en mag dus niet in het bestemmingsplan worden gereguleerd.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat niet geborgd is dat de (koop)woningen niet vergelijkbaar zijn met de woningen in de Waalsprong. Clënten wijzen er volledigheidshalve op dat het feit dat hierover privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, dit uiteraard niet anders maakt. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan niet in de plaats worden gesteld van borging langs de publiekrechtelijke weg (van in dit geval het bestemmingsplan).

Clënten concluderen dat niet is aangetoond dat behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling van 30 woningen.

- **Bestaand stedelijk gebied**

Voor zover beschreven zou zijn dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een (actuele regionale) behoefte (quod non), dient, alvorens een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden.

In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dit is onjuist. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt op grond van artikel 1.1.1, eerste lid en onder h, van het Bro verstaan:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;'

De met het plan mogelijk gemaakte woningen zijn voorzien op thans onbebouwd gebied dat thans bestemd is als Bos'. De omliggende gronden zijn aangewezen als beschermd natuurgebied (GNN/GO).

Van bestaand stedelijk gebied is derhalve geen sprake. Niet gemotiveerd is om welke reden in de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Reclamanten concluderen gelet op het voorgaande dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de verantwoordingsplicht in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking.

Reactie gemeente

Nieuwe ladder:

In de nieuwe wettekst wordt losgelaten dat moet worden gemotiveerd dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Thans wordt slechts vereist dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

- Regionaal schaalniveau niet/onjuist bepaald.

De Regionale Woonagenda's hebben in het woonbeleid een prominente plaats gekregen. In de woonagenda agenderen alle (relevante)partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De regio Arnhem – Nijmegen is onderverdeeld in drie subregio's:

- Subregio Nijmegen e.o.;
- Subregio Arnhem e.o.;
- Subregio De Liemers.

De subregio Nijmegen e.o. vormt een logische indeling, omdat verreweg de meeste verhuisbewegingen binnen de subregio plaatsvinden. De bestuurlijke indeling komt derhalve overeen met het schaalniveau waarop de ontwikkeling ziet. Middels de vastgestelde woonagenda's heeft regionale afstemming plaatsgevonden, zoals in de Ladder bedoeld. De voorziene 30 woningen waar onderhavig bestemmingsplan in voorziet zijn opgenomen in het stoplichtmodel subregio Nijmegen en staan in het model op groen.

- (Actuele regionale) behoefte niet aangetoond.

Uit de Regionale woningmarktverkenning Regio Arnhem-Nijmegen, Companen 10 januari 2017; zie bijlage 8 Toelichting bestemmingsplan) blijkt dat de middeldure (€ 180 - € 280.000) en dure (vanaf € 280.000) koopsegmenten in potentie zeer kansrijk zijn in termen van afzetkansen. Hier wordt een grote nieuwbouwopgave voorzien. De grootste nieuwbouwopgave is er in het groen-stedelijke woonmilieu. Dit duidt op een sterke hang naar wonen in een grondgebonden woning in een groene omgeving met lagere dichtheden. Uit de vraag en aanbod confrontatie die aan de woonverkenning vooraf is gegaan volgt dat over de hele linie de harde planvoorraad in de subregio Nijmegen ontoereikend om te voorzien in de geraamde nieuwbouwopgave en dat geldt eens te meer voor de opgave in het groenstedelijke woonmilieu.

De gemeenten in de regio hebben onderling een verdeling gemaakt. Op basis van die afspraken heeft Nijmegen tot 2025 nog een restopgave van 8.730 woningen. Qua aantallen heeft Nijmegen dus voldoende ruimte om de woningen nu te realiseren. In de planningslijst staat het plan NEBO-klooster op groen. In regionaal verband is afgesproken dat gemeenten deze groene plannen mogen ontwikkelen. Deze regionale afstemming is onder meer vastgelegd in brieven van de provincie van 9 juni 2015 en 15 maart 2016 (Kwantitatieve opgave Wonen subregio Nijmegen e.o. en verwijzing naar stoplichtmodel), zie bijlage 9 en 10 Toelichting bestemmingsplan).

De in de plantoelichting en in deze zienswijzennota opgenomen verwijzingen, naar woonvisies, woonverkenningen en regionale afstemming zijn voldoende om de conclusie te trekken dat aan de verantwoordingsplicht op grond van de ladder is voldaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724; r.o. 9.1 en 9.6 met een verwijzing naar ECLI:NL:RVS:2013:1859).

Artikel 5.1.a van de regels is inderdaad in strijd met artikel 3.1.2 Bro. De planregel is aangepast: de zin 'met dien verstande dat de (koop)woningen moeten worden opgericht binnen het duurdere segment (vanaf een koopprijs van € 475.000,- v.o.n.)' is geschrapt. Dat laat onverlet dat privaatrechtelijk is afgesproken dat een hogere verkoopprijs dan € 475.000,- per woning zal worden gehanteerd en dat dit plan, gelet op de ligging en omgevingskenmerken, alsmede de planologische mogelijkheden die worden geboden zich uitstekend leent voor verkoop in dit duurdere segment. Een verdere borging is ook niet nodig, mede gelet op het ontbreken van ruimtelijke relevantie van het onderscheid en onder meer de uitspraak

Kwalitatief kan hieraan nog het volgende worden toegevoegd. In woningmarktonderzoeken wordt een categorie dure koopwoningen opgenomen. Dat zijn alle woningen met een koopprijs van 250.000 euro of meer. Hierdoor kunnen specifieke uitspraken over woningen in de specifieke dure categorie die op het Nebo terrein gerealiseerd gaan worden slechts aan verkoopcijfers worden ontleend. In Nijmegen is op basis van verkoopcijfers nog evident ruimte binnen het dure segment. Het laatste jaar zijn in Nijmegen 190 woningen met een koopprijs van meer dan 450.000 euro verkocht. Er staan er 140 te koop. Voor woningen boven de 500.000 euro zijn deze aantallen respectievelijk 127 verkocht en 116 te koop. In de nieuwbouw zijn er het laatste jaar 19 laagbouwoningen verkocht en ook 19 te koop.

- **Bestaand stedelijk gebied**

In het Besluit ruimtelijke ordening is het bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;'. Of hiervan sprake is dient te worden beoordeeld aan de hand van de specifieke omstandigheden van het geval.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van de tuin behorende bij het voormalige Nebo klooster. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied, maar vormt samen met de overige bebouwing binnen de wegen Panovenlaan-Sionsweg-Nijmeegsebaan een (groen)stedelijke lob. Het gebied waarin de woningbouw wordt voorzien maakt op grond van het voorgaande plan deel uit van het stedelijk groen en infrastructuur behorende bij het bestaande stedenbouwkundig samenstel van bebouwing dat het Kloostercomplex (en aanliggend het saunacomplex en de maatschappelijk functie van GGZ Nijmegen) vormt. (ECLI:NL:RVS:2016:125, r.o. 7.3). Het perceel waarop de ontwikkeling is voorzien maakt daarom onderdeel uit van het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur van Nijmegen.

Wij voegen hieraan toe dat voor zover de locatie niet zou zijn aan te merken als bestaand stedelijk gebied ook is voldaan aan de tweede trede van de Ladder, die alsdan een motivering verlangt waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. In de bestaande stad zijn geen, nog niet in harde of zachte plannen opgenomen, locaties waar het groen stedelijk woonmilieu, in het hogere prijssegment in deze gewenst omvang kan worden gerealiseerd. Een verdere intensivering van het groen stedelijke woonmilieu op de Kwakkenberg ('wonen in het Bos') is eerder al niet wenselijk geoordeeld.

2.2 *Provinciaal beleid en provinciale regelgeving*

Reclamanten staan op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan om diverse redenen in strijd is met provinciaal beleid en provinciale regelgeving dan wel dat onvoldoende is gemotiveerd dat de voorziene ontwikkeling hiermee in overeenstemming is.

- **Wonen**

Op grond van artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland, december 2016 (hierna: "de Omgevingsverordening") worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door gedeputeerde staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door gedeputeerde staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In de plantoelichting wordt aan dit artikel niet getoetst. Uit de plantoelichting blijkt niet of de voorziene woonlocatie past in het Kwalitatief Woonprogramma en de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan om deze reden onvoldoende is gemotiveerd.

- **Grondwaterbeschermingsgebied**

Het ontwerpbestemmingsplan is bovendien in strijd met artikel 2.6.2.1 van de Omgevingsverordening. Dit artikel luidt als volgt:

*'1. In een bestemmingsplan krijgen Grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming.
2. In de toelichting bij bestemmingsplannen voor grondwaterbeschermingsgebieden wordt beschreven hoe een nieuwe bestemming zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid.'*

Het plangebied is op de kaart 'Water en milieu' van de Omgevingsverordening aangewezen als een 'Grondwaterbeschermingsgebied'.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 30 woningen inclusief bijbehorende functies en de aanleg van een toegangsweg. Vaststaat dat hierdoor het risico op vermindering van de kwaliteit van het grondwater aanzienlijk toeneemt. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee in strijd met artikel 2.6.2.1 van de Omgevingsverordening.

Blijkens de plantoelichting zou de strijd met de Omgevingsverordening op dit punt weggenomen kunnen worden door compensatie. De compensatie zou blijkens de plantoelichting (onder meer) bestaan in het maken van afspraken door de initiatiefnemer betreffende de locatie aan de Rijksweg te Malden, waarbij de agrarische bestemming met natuurwaarden wordt vervangen door de bestemming natuur. Er zou een compensatieplan zijn vastgesteld. Voor zover de Omgevingsverordening compensatie überhaupt zou toelaten, hetgeen cliënten uitdrukkelijk betwisten, constateren cliënten dat deze compensatie niet (door middel van een voorwaardelijke verplichting) is geborgd in het bestemmingsplan. Dat ten behoeve van de functiewijziging aan de Rijksweg te Malden het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, natuurontwikkeling Elshof (tegenover Rijksweg 5)' ter inzage is gelegd, maakt niet dat de vereiste compensatie is geborgd. De mogelijkheid bestaat immers dat het hier voorliggende ontwerpbestemmingsplan wel, en het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, natuurontwikkeling Elshof (tegenover Rijksweg 5)' niet wordt vastgesteld.

Reclamanten concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het provinciaal beleid en provinciale regelgeving is.

Reactie gemeente

- **Wonen**

Op 15 maart 2016 hebben Gedeputeerde Staten (GS) een nieuw subregionaal cijfer van 31.100 woningen tot 2025 vastgesteld. Deze Kwantitatieve opgave vervangt het aantal dat is genoemd in de brief van GS van 9 juni 2015.

De gemeenten in de regio hebben vervolgens onderling een verdeling gemaakt. Op basis van die afspraken heeft de gemeente Nijmegen tot 2025 nog een restopgave van 8.730 woningen. Slechts 54% van die woningen zit in harde (onherroepelijke) bestemmingsplannen. Daarnaast heeft de gemeente Nijmegen zachte plannen. Als die allemaal worden gerealiseerd komt Nijmegen iets boven het afgesproken aantal woningen (104%). Het is echter niet te verwachten dat alle zachte plannen ook worden gerealiseerd aangezien een aantal plannen ook op oranje of rood staat. Qua aantallen heeft Nijmegen dus voldoende ruimte om de woningen nu te realiseren. In de planningslijst staat het plan NEBO-klooster op groen. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 2.2.1.1. van de Omgevingsverordening nu het stoplichtmodel en de daarin opgenomen plannen door middel van onderlinge afstemming tot stand is gekomen.

- **Grondwaterbeschermingsgebied**

Dat compensatie is toegestaan blijkt uit de toelichting op de ruimtelijke regelgeving (art.2.6.2.1) in de Omgevingsverordening Gelderland (juni 2017) en de letterlijke tekst van de bepaling zelf. In de toelichting staat dat bij de beoordeling of wordt voldaan aan het stand-still/stepforward principe een ruimtelijke afweging moet worden gemaakt. Er staat niet dat deze afweging beperkt moet blijven tot 1 initiatief. Dit is gedaan om daarmee de mogelijkheid te creëren dat ruimtelijke ontwikkelingen per saldo een positief effect hebben op de bescherming van de grondwaterkwaliteit. In de regel zelf staat het grondwaterbeschermingsgebied zelf (dus het geheel en niet het deel waarop de ontwikkeling ziet) centraal. De betreffende regelgeving en toelichting is in onderstaand kader weergegeven.

Omgevingsverordening Gelderland (juni 2017):

Regels

2.6.2 Grondwaterbeschermingsgebied

artikel 2.6.2.1 Grondwaterbeschermingsgebied

1. In een bestemmingsplan krijgen Grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming.
2. In de toelichting bij bestemmingsplannen voor grondwaterbeschermingsgebieden wordt beschreven hoe een nieuwe bestemming zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid.

Toelichting

Alinea uit 2.6 Grond- en drinkwater

Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat alleen bestemmingen worden toegestaan die geen hoger bodem- en/of grondwater risico met zich brengen dan de vigerende bestemming (stand-still-principe) dan wel bestemmingen die een verbetering ten opzichte van de bestaande bestemming betekenen (step forward-principe). Bij de beoordeling of aan het stand still/step forward-principe wordt voldaan, wordt uitsluitend een ruimtelijke afweging gemaakt. Of een risico kan afnemen door het treffen van milieuhygiënische maatregelen wordt niet in de afweging meegenomen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, natuurontwikkeling Elshof (tegenover Rijksweg 5)' is op 13 juli 2017 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. De compensatie in hetzelfde grondwaterbeschermingsgebied Heumensoord, waarmee verzekerd is dat de toegelaten functies in het grondwaterbeschermingsgebied als geheel eenzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich brengen, is hiermee planologisch verankerd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Reclamanten zijn van oordeel dat de ontwikkeling van 30 woningen nabij het NEBO klooster zich niet verhoudt tot de aanwijzing van dit gebied in de categorie 'consolidatiegebied' uit de 'Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2020'. Het oprichten van nieuwe woningen vanuit een min of meer 'lege' situatie (vergelijk Structuurvisie, p. 56 op het punt van Ontwikkelgebieden) past uitsluitend binnen Ontwikkelgebieden. De afwijking van de Structuurvisie is onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van een afwijking van de 'Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2020'. Onderhavig plangebied is namelijk niet gelegen in een ontwikkelgebied, zoals bedoeld in de Structuurvisie. In de structuurvisie zijn de gebieden benoemd die in de categorie ontwikkelgebied vallen: De Waalsprong, Waalfront en Nijmegen CS. Onderhavig plangebied valt niet in een van die gebieden. Daarnaast is in de categorie 'consolidatiegebieden' opgenomen dat het overgrote deel van deze gebieden in het teken staan van consolidatie wat betreft ruimtelijke ontwikkeling, maar dat betekent niet dat binnen deze stadsdelen helemaal geen ruimtelijke ontwikkelingen meer spelen. Onderhavige ontwikkeling is een inbreiding in een bestaand stadsdeel en past daarmee binnen de categorie 'Consolidatiegebieden' uit de Structuurvisie.

2.4 Houtopstanden

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de compensatie van de te kappen bomen ten onrechte niet in het bestemmingsplan is geborgd. Onduidelijk is in hoeverre bij de voorbereiding van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de bevindingen en adviezen uit de Bomenanalyse, omdat in de plantoelichting niet (meer) aan deze Bomenanalyse wordt gerefereerd. Reclamanten vragen zich in het bijzonder af in hoeverre het advies in de Bomenanalyse tot het opstellen van een boombeschermingsplan en het treffen van boombeschermingsmaatregelen zal worden nageleefd.

Verder wordt in de plantoelichting aangegeven dat de te kappen bomen volledig worden gecompenseerd in de bestemming 'Bos' op de voormalige bouwmogelijkheid. Tevens is er een compensatieplan opgesteld dat ter toetsing aan de provincie is voorgelegd. Dit compensatieplan is ten onrechte niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Onduidelijk is bovendien of de provincie heeft ingestemd met het compensatieplan.

Daarnaast wijzen reclamanten erop dat de benodigde compensatie niet in het bestemmingsplan is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het enkele bestemmen van de bestaande bouwmogelijkheid als 'Bos' is niet voldoende, omdat hiermee (gelet op het beginsel van toelatingsplanologie) niet is verzekerd dat de bomen ook daadwerkelijk ter compensatie zullen worden opgericht. Ook een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de boscompensatie is opgenomen, is onvoldoende. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan niet in de plaats worden gesteld van borging langs de publiekrechtelijke weg (van in dit geval het bestemmingsplan).

Reactie gemeente

De Richtlijn compensatie natuur en bos is inmiddels vervallen. De Boswet is opgegaan in de Wet natuurbescherming en dient in zoverre nog als toetsingskader. Het vellen van de houtopstanden zoals voorzien in

de bomeneffectenanalyse (30 stuks) dient bij de provincie te worden gemeld. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat toestemming zal worden geweigerd. Op eigen terrein kan herplant plaats vinden indien de provincie dat oplegt en dat is ook voorzien. De nakoming van verplichtingen dienaangaande is in het publiekrechtelijke spoor voldoende gewaarborgd, zodat geen voorwaardelijke verplichting behoeft te worden opgenomen. In dit bestemmingsplan worden bovendien de gronden tussen de voormalige sportvelden en het klooster voorzien van de bestemming Bos opdat aldaar de compensatie kan plaatsvinden. Daarnaast is privaatrechtelijk al afgesproken dat, waar en hoe compensatie zal plaatsvinden. De locatie die de bestemming Bos krijgt komt daarmee overeen. Aan een verdere borging hiervan bestaat uit ruimtelijk oogpunt geen noodzaak.

2.5 Verkeer

Reclamanten zijn verder van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot onaanvaardbare verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties, vanwege de voorziene ontsluitingsweg aan de Sionsweg.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient te worden onderzocht in hoeverre de verkeersbewegingen en —generatie als gevolg van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan toenemen en dient te worden beoordeeld of de bestaande (en eventueel nieuw aan te leggen) wegen deze verkeerstoe name kunnen verwerken. Cliënten constateren dat een dergelijk onderzoek niet is verricht. Niet is beoordeeld in hoeverre het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorziene woningen zal toenemen en of de bestaande (en eventueel nieuw aan te leggen) wegen deze toename kunnen verwerken. Ook zijn de gevolgen van een toename van optrekkend en afremmend verkeer als gevolg van de realisatie van de ontsluitingsweg niet beoordeeld. Reclamanten wijzen er bovendien met nadruk op dat de bestemming van de Sionsweg als onderdeel van de rondweg S101 reeds heeft geleid tot een forse toename van de verkeersdruk, met regelmatig opstoppen tot gevolg.

Daarnaast vrezen reclamanten voor verkeersonveilige situaties ter plaatse van de Sionsweg. In de plantoelichting wordt terecht opgemerkt dat voorwaarde voor de nieuwe ontsluiting aan de Sionsweg is, dat deze veilig is.

Vervolgens wordt echter niet beoordeeld of de nieuwe ontsluiting hieraan voldoet. Cliënten wijzen er met nadruk op dat de nieuwe ontsluiting hieraan niet voldoet. Van belang is dat gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer met hoge snelheid van oostelijke richting (vanaf de rotonde) over de Sionsweg de heuvel afrijden. Ter hoogte van de geplande ontsluitingsweg bestaat geen uitzicht.

richting oostelijke richting, omdat deze zich bevindt aan de binnenkant van een 'blinde bocht' en het zicht wordt ontnomen door een fraaie beukenrij.

Verder wordt opgemerkt dat de beoogde afvalvoorziening direct naast de kruising tussen de Sionsweg en de nieuwe ontsluitingsweg zal worden gerealiseerd. Onduidelijk is in hoeverre hiermee bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan rekening is gehouden. Reclamanten vinden dat het geen pas geeft om een afvalinzamelingspunt aan de Sionsweg te positioneren. Naar het oordeel van reclamanten dient het afval binnen het nieuwe bouwvlak te worden ingezameld. Hiermee wordt tevens voorkomen dat een speciale zwaaihoek moet worden gerealiseerd aan de Sionsweg voor de vuilophalendienst, met alle additionele overlast van dien.

Verder dienen als gevolg van de aanleg van de ontsluitingsweg diverse (waardevolle) bomen te worden gekapt, terwijl volstrekt onduidelijk is dat de noodzaak van de kap van deze bomen bestaat. In de plantoelichting is ten onrechte niet gemotiveerd om welke reden(en) de toename van verkeersbewegingen als gevolg van verwezenlijking van de maximale planologische mogelijkheden niet via de twee bestaande ontsluitingen kan worden verwerkt. De invloed van de aansluiting op de bestaande infrastructuur lijkt geen invloed te hebben gehad op de keuze voor de ontsluitingsvariant, terwijl dit er feitelijk wel integraal deel van uitmaakt.

Reclamanten concluderen gezien bovenstaande dat het ontwerpbestemmingsplan (ook) voor wat betreft het aspect verkeer onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten verzoeken de gemeenteraad met klem de ontsluiting die uitmondt op de Sionsweg uit het bestemmingsplan te schrappen en de ontsluiting via de bestaande wegenstructuur te laten verlopen. Als gevolg van deze (nieuwe) ontsluitingsweg zullen cliënten onaanvaardbare verkeersoverlast (in het bijzonder in de vorm van verkeersonveilige situaties) ondervinden. Bovendien dienen bomen te worden gekapt, terwijl niet valt in te zien om welke reden(en) de ontsluiting van het plangebied niet (uitsluitend) via de bestaande ontsluitingen zou kunnen plaatsvinden.

Reactie gemeente

De afweging van de ontsluitingsroute heeft in het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden (bijlage 1 bij de toelichting). Daarbij scoort de gekozen ontsluiting via de westzijde naar de Sionsweg het hoogst. Als aandachtspunt voor de uitvoering is daarbij de vormgeving van die aansluiting op de Sionsweg benoemd. Er is dan ook op basis van een gedegen onderzoek en analyse tot een keuze voor de westelijke ontsluiting gekomen. Dat de bestaande lanenstructuur in tact blijft, de route zo kort mogelijk is, het klooster zo min mogelijk wordt aangetast

en een gekwalificeerde ontsluiting van de woningen wordt gerealiseerd hebben hierbij positief meegewogen. Een zo gering mogelijke aantasting van bomen was ook een belangrijk criterium.

Bij de uitwerking is de verkeersveiligheid nadrukkelijk in ogenschouw genomen. Tussen de rijbaan en het fietspad wordt zoveel ruimte gerealiseerd dat een auto kan staan zonder het fietsverkeer te blokkeren. Verder is er een keerlus voor wagens die bijvoorbeeld afval komen halen voorzien, zodanig dat geen keer- of manoeuvreerbeweging nodig wordt op de Sionsweg.

Van de uitkomsten van deze analyse en het resultaat van de verkeerskundige toetsing zijn een aantal indieners van zienswijzen reeds bij brief van 20 februari 2015 op de hoogte gesteld. Daarbij is ook ingegaan op de zeer beperkte toename van de verkeersintensiteit door onderhavige ontwikkeling.

2.6 *Parkeren*

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot onaanvaardbare parkeeroverlast, althans dat onvoldoende is beoordeeld of en zo ja, op welke manier, in het plangebied in de parkeerbehoefte kan voorzien. Ter toelichting strekt het volgende.

In de plantoelichting is enkel aangegeven welke parkeernormen (gezien de Bouwverordening, de daarop gebaseerde parkeervisie (2012) en de hierin verbonden nota parkeernormen gemeente Nijmegen (2012)) worden gehanteerd. In de plantoelichting is echter niet beoordeeld hoeveel parkeerbehoefte de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling genereert en of deze parkeerbehoefte in het plangebied kan worden opgevangen.

Reactie gemeente

De bestemming Woongebied beslaat een terrein van ruim 1,8 ha. Met het maximum aan toegestane woningen van 30 is sprake van een relatief lage dichtheid aan woningen per ha. In totaal gaat het om 56 parkeerplekken. Een vuistregel voor parkeerplekken is een ruimtebeslag van 25m² per parkeerplaats. Hierdoor is ongeveer 1.400m² nodig voor parkeren. Er resteert voldoende ruimte voor parkeren; hiervoor zijn in de bestemming Woongebied ook verhardingen toegestaan. Middels de in artikel 10 opgenomen regels is verzekerd dat slechts zal worden gebouwd indien ook aan de regels voor parkeren wordt voldaan.

2.7 *Bodem*

In het ontwerpbestemmingsplan is naar het oordeel van cliënten ten onrechte geen onderzoek verricht naar de vraag of het aspect bodem aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan in de weg staat. Ter toelichting strekt het volgende.

In de plantoelichting wordt verwezen naar het onderzoek 'Verkennd bodemonderzoek locatie NEBO-KLOOSTER aan de Sionsweg 2 te Nijmegen, Grontmij Nederland bv, 99040432' van 16 juni 2008. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. Cliënten stellen voorop dat het bodemonderzoek ten onrechte niet conform artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "de Awb") met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Daarnaast is het bodemonderzoek (sterk) verouderd, terwijl aan de vaststelling van een bestemmingsplan actuele gegevens en onderzoeken ten grondslag moeten liggen (vergelijk artikel 3.1.1a van het Bro). In de plantoelichting wordt erkend dat het bodemonderzoek verouderd is. Vervolgens wordt echter opgemerkt dat gelet hierop bij de beoordeling van een omgevingsvergunning een actualiserend bodemonderzoek moet plaatsvinden. Cliënten zijn van oordeel dat reeds bij de vaststelling van een bestemmingsplan onderzoek moet worden verricht naar het aspect bodem, aan de hand waarvan (al dan niet) kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Het is niet geoorloofd deze onderzoeksverplichting die in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden verricht door te schuiven naar de procedure omtrent verlening van de omgevingsvergunning bouwen. Daarbij komt dat gelet op het limitatief-imperatieve karakter van het toetsingskader van de omgevingsvergunning bouwen het aspect bodem niet bij deze omgevingsvergunning zal worden betrokken.

Cliënten concluderen dat het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect bodem onzorgvuldig is voorbereid, onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het verkennend bodemonderzoek waarnaar wordt verwezen in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan beslaat maar een klein deel van het plangebied, namelijk het deel dat nu wordt omgezet in de bestemming 'Bos' gelegen direct ten westen van het voormalige kloostergebouw.

Het verkennend bodemonderzoek is aan reclamanten toegezonden en is opgenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 11). Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Wij hebben ook geen aanwijzingen dat na de uitvoering van het bodemonderzoek bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden. Het bodemonderzoek is dan ook voldoende actueel.

Er is door Envita alsnog een verkennend onderzoek uitgevoerd ('Verkennd bodemonderzoek Kloosterpark Nebo nabij Sionsweg 2 in Nijmegen; 14 november 2017', zie bijlage 12 van de Toelichting bestemmingsplan) op de voormalige sportvelden waarop de ontwikkeling grotendeels plaatsvindt. De conclusies daarvan worden overgenomen en luiden:

"Conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van het oostelijke terreindeel zijn lichte verontreinigingen met kwik en lood aangetoond;*
- In de bovengrond van het westelijke terreindeel zijn geen verontreinigingen aangetoond;*
- In de ondergrond (zowel humeuze als humusarme ondergrond) van de gehele locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.*
- Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in gehalten boven de tussenwaarde; het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*
- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten. "*

2.8 Geluid

Cliënten stellen zich op het standpunt dat onvoldoende is gemotiveerd dat het aspect geluid niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. Ter toelichting strekt het volgende.

Uit de plantoelichting blijkt dat de woningen binnen het aandachtsgebied van de Sionsweg, de Nijmeegsebaan en de spoorlijn Nijmegen-Venlo zijn gelegen. Vervolgens wordt opgemerkt dat berekeningen zouden aantonen dat de voorkeurswaarde zowel voor wegverkeer als voor railverkeer binnen het toekomstige bouwblok niet wordt overschreden. Daarmee zou zijn voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

Voor zover de in de plantoelichting genoemde berekeningen zouden zijn gebaseerd op een akoestisch onderzoek, merken cliënten op dat dit akoestisch onderzoek ten onrechte niet conform artikel 3:11 van de Awb met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In dat geval is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:11 en 3:2 van de Awb. Voor zover geen akoestisch onderzoek is verricht, dient dit alsnog te gebeuren.

Cliënten wijzen er daarbij op dat daarbij ook dient te worden gezien in hoeverre cliënten een toename van geluidhinder (door de ontsluiting via de Sionsweg, door het extra optrekkend en afremmend verkeer, door de geplande wijze van afvalinzameling en door de toename van verkeersbewegingen) als gevolg van de voorziene ontwikkeling zullen ondervinden.

Reactie gemeente

Primair vraagt de gemeente zich af welk belang reclamanten hebben bij het akoestisch klimaat voor de nieuwe woningen. Het belang van reclamanten wordt althans niet geschaad mocht er al sprake zijn van een slecht akoestisch klimaat voor de nieuw te bouwen woningen. Dat laatste wordt betwist.

Nieuw te bouwen woningen

Het klopt dat bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan geen akoestische rapportage ter inzage heeft gelegen. Een akoestische rapportage is destijds niet opgesteld, wel zijn er berekeningen uitgevoerd en uit die berekeningen bleek dat bij de nieuw te ontwikkelen locatie de voorkeurswaarde vanwege wegverkeer op de Sionsweg niet wordt overschreden. Verder ligt de nieuw te ontwikkelen locatie volgens de Wet geluidhinder buiten de onderzoekszone van de Nijmeegsebaan (zone is 250 meter) en spoorlijn Nijmegen - Venlo (zone is 100 meter) en is vanwege deze bronnen geen akoestisch onderzoek verricht. De Panovenlaan is een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur en daardoor niet onderzoekspliktig. Tevens ligt deze weg op een behoorlijke afstand van de te ontwikkelen locatie. Vanwege wegverkeer op de Panovenlaan is er daarom ook geen akoestisch onderzoek verricht.

Bestaande woningen

Voor de invloed, van de nieuw te ontwikkelen locatie, op de geluidsbelasting van 8 bestaande woningen die in de buurt liggen (De Vroonhof 1, Biesseltsebaan 40, 46 en 48 en Sionsweg 7, 9, 11 en 13) zijn de geluidsbelastingen van twee situaties met elkaar vergeleken:

- etmaalintensiteiten van de Sionsweg uit het gemeentelijke verkeersmodel (jaar 2028);
- etmaalintensiteiten van de Sionsweg uit het gemeentelijke verkeersmodel (jaar 2028) verminderd met 246 ritten per etmaal. Deze 246 ritten zijn tot stand gekomen op basis van de ritgeneratie die de gemeente Nijmegen hanteert voor vrijstaande koopwoningen (30 woningen en 8,2 ritten per etmaal per woning).

Voor een toename van de geluidsbelasting op bestaande woningen, als gevolg van een nieuw te ontwikkelen locatie, bestaan er geen voorkeurswaarden of maximum toegestane geluidsbelastingen. Als de geluidsbelasting, als gevolg van een nieuw te ontwikkelen locatie, op bestaande woningen toeneemt dan moet worden beoordeeld of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In het jaar 2028 rijden er circa 11.000 motorvoertuigen per etmaal op de Sionsweg. Uit de berekeningen blijkt dat bij de 8 onderzochte bestaande woningen de geluidsbelasting, als gevolg van de 246 ritten die de nieuw te ontwikkelen woningen op de Sionsweg genereren, met maximaal 0,10 dB toeneemt.

Grofweg is een toename van 2 dB pas waarneembaar, bij dezelfde verkeerssamenstelling is dat grofweg een toename van de etmaalintensiteiten van rond de 60%. Een toename van 0,10 dB is niet waarneembaar. Een toename van 0,10 dB past daarmee binnen een 'goede ruimtelijke ordening' omdat als gevolg van de nieuw te ontwikkelen locatie, bij de bestaande woningen, geen sprake is van enige hinder van betekenis.

Gevolgen van enige hinder van betekenis ontbreken indien de gevolgen wel zijn vast te stellen, in dit geval een toename van maximaal 0,10 dB, maar de gevolgen van de activiteit voor de woon- of leefsituatie van betrokkene dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

Dit alles is alsnog allemaal in een akoestische rapportage terug te vinden (akoestisch onderzoek Nijmegen Brakkenstein - 2 (Nebo klooster) met datum van 11 september 2017 en kenmerk PRS 2017337), zie bijlage 13 van de Toelichting bestemmingsplan.

extra optrekkend en afremmend verkeer

Volgens het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 hoeft alleen onder bepaalde voorwaarden rekening gehouden te worden met het optrekken en afremmen van wegverkeer. De optrekcorrectie C_{optrek} is een correctieterm ten gevolge van het afremmen en optrekken van het verkeer door de aanwezigheid van een situatie die de gemiddelde snelheid van het verkeer sterk beperkt (lees; ten minste halveert). De correctieterm geeft een toeslag weer ten opzichte van verkeer dat rijdt met een constante snelheid van 50 km/uur. Met 'de gemiddelde snelheid van het verkeer' wordt bedoeld dat het om de gemiddelde snelheid van al het verkeer, circa 11.000 motorvoertuigen per etmaal, dat op de Sionsweg rijdt. Het gaat hier echter om 246 motorvoertuigen per etmaal die optrekken en afremmen.

Gevolgen van enige hinder van betekenis ontbreken. De gevolgen van de activiteit voor de woon- of leefsituatie van betrokkene zijn dermate gering dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

geplande wijze van afvalinzameling

Vrachtwagens die zorgen voor de afvalinzameling zijn in het verkeersmodel van de gemeente Nijmegen opgenomen in de categorie middelzware motorvoertuigen en meegenomen in het akoestisch onderzoek. Verder is het inzamelen van afval een incidentele, circa eens per week, gebeurtenis en vindt plaats in de dagperiode.

Gevolgen van enige hinder van betekenis ontbreken. De gevolgen van de activiteit voor de woon- of leefsituatie van betrokkene zijn dermate gering dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt.

2.9 Luchtkwaliteit

Cliënten stellen zich op het standpunt dat onvoldoende is onderzocht of het aspect luchtkwaliteit aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Het oordeel in de plantoelichting dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, omdat de op grond van artikel 2,

eerste lid, van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) geldende grens van 3% niet wordt overschreden, is niet afdoende gemotiveerd. Aan de hand van de 'NIMB'-tool dient te worden berekend wat de bijdrage van de (extra) verkeersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan is op de luchtkwaliteit.

Reactie gemeente

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 20 juni 2012 is opgenomen dat categorieën van gevallen kunnen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt. Uit Bijlage 3A.2 van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (Luchtkwaliteitseisen)' van 22 maart 2013 blijkt dat een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval 'niet in betekende mate' is, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat. Onderhavige ontwikkeling voorziet in 30 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg. Deze nieuwe woningbouwlocatie is daarmee 'niet in betekende mate'.

2.10 Externe en fysieke veiligheid

Reclamanten zijn van oordeel dat onvoldoende is gemotiveerd dat het aspect externe en fysieke veiligheid niet aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. Wij lichten dit namens cliënten toe.

In de plantoelichting wordt opgemerkt dat het plangebied 400 meter verwijderd ligt van de spoorlijn Nijmegen-Venlo, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat dit nergens een overschrijding van het plaatsgebonden- en/of groepsrisico veroorzaakt. Aan deze conclusie ligt evenwel geen onderzoek ten grondslag. Gelet hierop kan niet met zekerheid geconcludeerd worden dat een overschrijding van het plaatsgebonden- en groepsrisico wordt overschreden.

Verder wordt in de plantoelichting terecht geconstateerd dat de nieuwbouw en het bestaande klooster goed bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten en dat in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling overleg met de brandweer nodig is. Uit de plantoelichting blijkt evenwel niet of overleg met de brandweer heeft plaatsgevonden, en zo ja, of de brandweer positief heeft geadviseerd. Daarbij wijzen cliënten erop dat in een eerdere mondelinge toelichting is aangegeven dat het afvalinzamelingspunt aan de Sionsweg moet komen te liggen, omdat de ontsluitingsweg niet geschikt zou zijn voor afvalophaaldiensten. Cliënten vragen zich tegen deze achtergrond af of de ontsluitingsweg wel geschikt is voor hulpdiensten die de woningen bij calamiteiten moeten kunnen bereiken.

Reactie gemeente

- Externe veiligheid

Er is geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Volgens de Regeling basisnet kan met 0 transporten worden gerekend. In Bijlage 14 van de toelichting bestemmingsplan "Tabel spoorvervoer 'meldplichtige' stoffen alle vervoerder over 2017 – Q1 bewegingen" is een overzicht opgenomen van het vervoer over deze lijn in het eerste kwartaal van dit jaar.

- Fysieke veiligheid

In het bouwbesluit is opgenomen dat een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten het volgende heeft:

- o een breedte van ten minste 4,5 meter;
- o een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- o een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
- o een doeltreffende afwatering.

Uit het rapport 'Brandweer bereikbaarheid Nebo, 8 november 2017'; zie bijlage 15 van de Toelichting bestemmingsplan, blijkt dat de ontsluitingsweg voldoet aan de criteria uit het Bouwbesluit.

2.11 Water

Cliënten stellen zich op het standpunt dat onvoldoende is gemotiveerd dat het aspect water niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Ter toelichting strekt het volgende.

In de plantoelichting wordt stilgestaan bij het aspect water. Er is evenwel geen waterhuishoudkundig plan opgesteld. Cliënten vragen zich af welke bergingsmogelijkheden als gevolg van het aanbrengen van extra verharding vereist is en of realisatie daarvan mogelijk is. Cliënten merken verder op dat de voorziene bebouwing hoog op een stuwwal ligt, terwijl in de plantoelichting niet is bezien in hoeverre voorkomen kan worden dat

cliënten (water)overlast ondervinden. Een nieuwe verharde weg die uitkomt op de — lager gelegen — Sionsweg zal bij voorbeeld voor extra wateroverlast op de Sionsweg zorgen, terwijl ter plaatse van de Sionsweg geen voorziening voor de afvoer van regenwater aanwezig is. Verder blijkt uit de plantoelichting niet dat het waterschap bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is betrokken en of het waterschap positief over het bestemmingsplan heeft geadviseerd.

Reactie gemeente

- **Waterhuishoudingsplan**
Er is nog geen waterhuishoudkundig plan opgesteld ten behoeve van de nieuwbouw. Pas als het bestemmingsplan is goedgekeurd en er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, wordt er tegelijkertijd ook een water- en rioleringsplan gemaakt, dat getoetst wordt door gemeente en provincie. De gemeente toetst in dit geval de wijze van afvoer van afvalwater vanuit de huizen naar een verzamleiding en de aansluiting van die leiding op ons stelsel. Tevens toetst de gemeente de wijze van berging, transport en afvoer van hemelwater. Zolang dit water- en rioleringsplan niet is goedgekeurd door de gemeente komt er ook geen aansluitvergunning en kan er niet gebouwd worden. Omdat het nieuwbouw plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt moet het water- en rioleringsplan ook worden getoetst en goedgekeurd door de provincie Gelderland. Indien het plan voldoet aan de gestelde eisen uit de omgevingsverordening en de compensatie geregeld is dan kan er pas gebouwd worden. Er is, gelet op de omvang van het terrein, geen aanleiding te veronderstellen dat niet aan de te stellen voorwaarden zal kunnen worden voldaan. Er zijn geen aanwijzingen dat er belemmeringen kunnen ontstaan die aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kunnen staan.
- **Bergingsmogelijkheden**
In principe mag het hemelwater ook in een grondwaterbeschermingsgebied in de grond geborgen worden, mits het eerst door een zuiverende bodempassage gaat. Dergelijke infiltratievelden zijn al eerder door de gemeente Nijmegen aangelegd (o.a. in Grootstal). Het dakwater is eigenlijk al schoon genoeg, maar vanwege de ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied zullen toch deze bodempassages worden aangelegd. Er is echter gekozen om het hemelwater dat op de weg valt niet naar de bodem af te voeren, maar naar de riolering. Dit omdat er altijd een kleine kans is op een risico van vervuiling vanuit het gebruik van de weg door auto's. Naast deze kwalitatieve bescherming moest er ook nog een ruimtelijke compensatie plaatsvinden vanwege de toename aan verharding in het grondwaterbeschermingsgebied. Als gevolg van de planontwikkeling kan 17.095m² verhard worden. Hiervan kan 2.682m² worden afgetrokken als gevolg van het vervallen van een bestaande bouwmogelijkheid. Gelet op het resterend oppervlak van 14.413m² is een compensatie vereist van circa 2,9 hectare. Compensatie heeft plaatsgevonden door de bestemming van een agrarisch terrein tegenover de Rijksweg 5 in de gemeente Heumen van ruim 4 hectare groot om te zetten van 'Agrarisch met natuurwaarden' naar 'Natuur'.
- **Wateroverlast**
De nieuwe verharding zorgt niet voor wateroverlast voor de bestaande huizen, anders dan in de huidige situatie mogelijk het geval is bij hevige onweersbuien. Het hemelwater van de huizen gaat de grond in en het hemelwater van de weg gaat naar het riool. Bij hele hevige buien zal er ook water afstromen van de weg (als het riool tijdelijk vol is) naar het omliggende bos.
- **Aanwezigheid riolering**
Op de Sionsweg is geen voorziening voor de afvoer van hemelwater aanwezig en die zal er ook niet komen. Het deel van de Scheidingsweg in het bos heeft dat ook niet. Het hemelwater stroomt daar vrij naar beneden en verdwijnt in de bermen en het bos. Gezien de weinige huizen hier is een normale rioolvoorziening te kostbaar, maar het is ook niet nodig.
- **Waterschap**
Het waterschap is bij de droge delen van Nijmegen op de stuwwalhelling niet echt betrokken vanwege afwezigheid van waterbelangen. Er is namelijk geen oppervlaktewater aanwezig. Het is toegestaan om het afvalwater van nieuwbouw af te voeren naar de rioolwaterzuivering. En in alle nieuwbouwplannen wordt voorgeschreven dat het hemelwater op eigen terrein moet worden geborgen, tenzij er redenen zijn dat dit niet mogelijk is (geheel perceel wordt volgebouwd). Omvang en ligging van het terrein maken dat het hemelwater op eigen terrein kan worden opgevangen. Indien het niet wenselijk is (bodenvervuiling aanwezig of grondwaterbeschermingsgebied) dan wordt bekeken, zoals in onderhavig plangebied, wat er wel mag of kan. Er wordt dan alleen een digitale watertoets uitgevoerd.
In aanvulling op bovenstaande heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland en per mail van 26 september 2017 heeft het Waterschap Rivierenland aangegeven dat: "De waterparagraaf

maakt voldoende inzichtelijk op welke wijze wordt omgegaan met hemelwater. De belangen van het grondwaterbeschermingsgebied zijn benoemd en worden geborgd in het plan. Vanuit de trits vasthouden-bergen-afvoeren heeft het de voorkeur het hemelwater al dan niet gezuiverd te infiltreren en zo min mogelijk aan te sluiten op de riolering. Wij hebben geen aanvullende opmerkingen”.

2.12 Flora en fauna

Clënten zijn van oordeel dat het aspect flora en fauna aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Ter toelichting strekt het volgende.

Vooropgesteld wordt dat in de plantoelichting ten onrechte wordt getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora en faunawet. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is derhalve het relevante toetsingskader.

Met betrekking tot de aspecten flora en fauna is een tweetal Quickscans opgesteld door Cobra Ecoadviseurs BV. Het betreft de 'Quickscan Natuur, Nebo-complex Nijmegen' van 30 oktober 2014 en de 'Quickscan Natuur, Nebo-complex Nijmegen' van 19 september 2014 (hierna: "de Quickscans"). Blijkens de Quickscans zijn er (streng beschermde) vogels en vleermuizen (matig beschermde) steenmarters en eekhoorns en (licht beschermde) planten- en diersoorten in het plangebied aanwezig. Uit de Quickscan van 19 september 2014 volgt dat voor de vraag of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is, nader onderzoek dient te worden verricht naar de vraag of en in welke mate beschermde soorten gebruik maken van het terrein. Verder wordt geadviseerd enkele maatregelen te treffen. Uit de Quickscan van 30 oktober 2014 blijkt dat voor de nieuwbouw en de aanleg van de weg géén ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. In het kader van onderhoud kunnen mogelijk bomen worden aangetroffen met verblijfsfuncties voor vogels en soorten. Dit zal tijdens het werk moeten worden beoordeeld. Geadviseerd wordt diverse maatregelen te treffen.

Voor cliënten is onduidelijk hoe de Quickscans zich tot elkaar verhouden en in hoeverre de bevindingen uit de Quickscans bij de vaststelling van het bestemmingsplan in acht worden genomen. Zo zijn de te treffen maatregelen niet geborgd in het bestemmingsplan. Ook wordt aangeraden nader onderzoek te verrichten, terwijl dit nadere onderzoek niet is verricht. De bomen die in het kader van onderhoud gekapt moeten worden zijn niet beoordeeld. Volgens de plantoelichting zal dit tijdens de onderhoudswerkzaamheden moeten gebeuren. Als negatieve invloed niet voorkomen kan worden, is mogelijk een ontheffing nodig. Voornoemde beoordeling dient naar het oordeel van cliënten reeds vóór de vaststelling van het bestemmingsplan plaats te vinden. Dat geldt ook voor het advies uit de Quickscan van 19 september 2014 om nader onderzoek te verrichten. Zonder dit nadere onderzoek kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de Wet natuurbescherming in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan omdat in dat geval niet geconcludeerd kan worden of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist is en - voor zover dat het geval zou zijn - of deze ontheffing zal worden verleend. Het nadere onderzoek dient dus vóór vaststelling van het bestemmingsplan te worden verricht. Verder zijn cliënten bekend met het feit dat in en rondom het plangebied dassen(burchten) aanwezig zijn, terwijl dit in de Quickscans niet wordt opgemerkt.

Gelet op het voorgaande concluderen cliënten dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

Reactie gemeente

De conclusie dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat is voorbarig en onjuist.

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aangetroffen en daarmee is er ook geen sprake van een noodzakelijke ontheffing. Geadviseerd is een ecologisch werkprotocol te hanteren om te voorkomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden alsnog ontheffingsplichtige of verboden activiteiten plaatsvinden. De quick scan concludeert niet tot het zonder meer doen van nader onderzoek, maar alleen indien daar te zijner tijd bij de uitvoering van de werkzaamheden concreet aanleiding toe bestaat. Een aanleiding die er nu dus niet is. De quick scan concludeert verder juist dat voor de voorgenomen werkzaamheden geen ontheffing nodig is en daarmee dat op voorhand geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

Gelet op het tijdsverloop is de quick scan geactualiseerd met het rapport 'Quickscan Natuur, Neboklooster Nijmegen; Cobra adviseurs; 15 november 2017'; zie bijlage 16 van de Toelichting bestemmingsplan. Het beeld is onveranderd, er zijn ook geen nieuwe of andere beschermde diersoorten aangetroffen. Ook is geen dassenburcht aangetroffen. Wederom worden nadere onderzoeken geadviseerd, uit te voeren voorafgaand aan de concrete uitvoeringsmaatregelen en wordt gewezen op dan te hanteren protocollen

Voor de volledigheid wordt nog het volgende opgemerkt. Vaste jurisprudentie is dat vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, in beginsel pas aan de orde komen in een procedure op grond van de Wnb. De raad kan het plan slechts dan niet vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid moet inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dat is niet het geval.

2.13 Evenementenregeling

Clënten stellen zich op het standpunt dat de evenementenregeling in strijd is met artikel 3.1 van de Wro en de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

Op grond van artikel 8.2 van de planregels zijn evenementen binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. Clënten zijn van oordeel dat deze planregeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij een regeling van evenementen in het bestemmingsplan het aantal toegestane evenementen per jaar, het soort evenementen, de omvang hiervan, de maximale bezoekersaantallen en de (eind)tijden dienen te worden vastgelegd.¹² Tevens dient in het ontwerpbestemmingsplan de aanvaardbaarheid van de met het bestemmingsplan (maximaal) mogelijk gemaakte evenementen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld. Daarbij dienen bij voorbeeld de aspecten verkeer, parkeren en geluid aan de orde te komen.¹³ Deze aspecten zijn ten onrechte niet beoordeeld. Ook hierom is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd, onzorgvuldig voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Artikel 8.2 De evenementenregeling is verwijderd uit het bestemmingsplan.

2.14 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Clënten staan op het standpunt dat artikel 3.1.1 van het Bro is geschonden. Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Volgens beleid van het waterschap Rivierenland moet het waterschap bij projecten met een verhard oppervlak van meer dan 300 m² in een vroegtijdig stadium worden betrokken. Uit de plantoelichting blijkt niet of het wettelijk (voor)overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden, en wat de uitkomsten van dit overleg zijn. Ook blijkt niet uit de plantoelichting of het wettelijk (voor)overleg met de grensgemeenten Heumen en Berg en Dal heeft plaatsgevonden, terwijl (voor)overleg met deze gemeenten gelet op de locatie van de ontwikkeling wel in de rede had gelegen.

Reactie gemeente

Met de gemeenten Heumen (die ook betrokken is bij het compensatieplan Elshof) en Berg en Dal (destijds nog Groesbeek) heeft afstemming plaatsgevonden. Met de opmerking van de gemeente Groesbeek is rekening gehouden, de gemeente Heumen heeft geen opmerking gemaakt. Ook het waterschap heeft geen opmerkingen.

3. Conclusie

De zienswijzen zijn deels gegrond, deels ongegrond. De regels zijn aangepast doordat de evenementenregeling is geschrapt, evenals het bepaalde in artikel 5.1.a. ook de plantoelichting is aangepast. Er bestaat geen aanleiding het plan niet uitvoerbaar te achten zodat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden vastgesteld.