

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Broersveld-Kwakkenberg 1971 - 74 (Kwakkenbergweg 33)'

I. Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan “Broersveld-Kwakkenberg 1971 - 74 (Kwakkenbergweg 33)” van de gemeente Nijmegen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 september 2011 t/m 19 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk reageren op het plan. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn opgenomen in deze nota. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat. Hieruit mag niet worden geconcludeerd dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

In deel II is een overzicht gemaakt van de ingediende zienswijzen. In deel III wordt vervolgens per ingediende zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

II. Overzicht ingediende zienswijzen

Ingediende zienswijze:

De volgende reclamanten hebben binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan “Broersveld-Kwakkenberg 1971 - 74 (Kwakkenbergweg 33)”.

Het betreft:

1. De eigenaar/bewoner (mede namens bewoners van Kwakkenbergweg 9, 11, 13, 15, 17 en 23) van Kwakkenbergweg 21, 6523 M Nijmegen;
2. De eigenaar/bewoner (mede namens de bewoners van Mariënboomseweg 1A en Kwakkenbergweg 44, 48, 52 en 54 (tegenover het Montessori College Kwakkenbergweg)) van Kwakkenbergweg 48, 6523 MN Nijmegen.

III. Inhoud en beoordeling zienswijzen

1. De eigenaar/bewoner (mede namens bewoners van Kwakkenbergweg 9, 11, 13, 15, 17 en 23) van Kwakkenbergweg 21, 6523 M Nijmegen

Samenvatting zienswijze 1:

Een school met 1400 leerlingen geeft teveel druk op een relatief klein, bosrijk en stil gebied. Dit speelt des te meer nu naast de school ook nog eens een zwembad wordt gesitueerd. Het gemeentebestuur is erop gericht de leefkwaliteit van de Kwakkenberg op hoog niveau te houden. Het plan tast dit alles aan.

Gemeentelijke reactie:

Het gebied waarin het plangebied is gelegen vormt een groene wig tussen de open verkaveling van Kwakkenberg en de blokverkaveling van de wijk Hengstdal. Kenmerkend voor dit gebied zijn het aanwezige hoogteverschil, het bosachtige karakter, de verspreid liggende bebouwing en het restant van een oude Lindelaan. Aan de noordzijde (Postweg) is het gebied meer bosachtig en heeft het hoogteverschil een meer glooiend verloop. Het glooiend verloop van de oorspronkelijke helling - die zowel in zuidelijke als oostelijke richting sterk oploopt - is bij de ontwikkeling van het gebied op verschillende plekken genivelleerd. Hierdoor heeft het gebied vooral aan de zijde van de Kwakkenbergweg een hoogteverloop in terrassen. Hier bestaat het gebied uit een aantal door bossages strak afgebakende kamers. De nieuwbouw bevindt zich niet in het bos-gedeelte, maar in de delen die nu al open zijn. Door een zorgvuldige positionering van de bebouwing (afstand tot woningen aan de Kwakkenberg van minimaal 45 meter, een aflopende bouwhoogte naar de Kwakkenbergweg en meerdere bouwblokken met open ruimte tussen de bebouwing) is naar ons oordeel geen sprake van aantasting van de leefkwaliteit van de Kwakkenberg.

Gezien de huidige staat van het plangebied, de beperkte aantasting van de waarden en de maatregelen die worden genomen om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het gebied te behouden en te versterken levert de ontwikkeling geen onoverkomelijke conflicten op met de flora- en faunawet en met de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het gebied.

Het plan levert een zodanig geringe verslechtering van de luchtkwaliteit op, dat de 3% grens ruimschoots overschreden wordt. Daarmee zal het plan "niet in betekenisvolle mate bijdragen" en hoeft dit plan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

De ligging van de school is zodanig dat deze geen onaanvaardbare overlast zal gaan opleveren naar de naastgelegen geluidgevoelige bestemmingen. Op basis van de adviesafstanden van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt geadviseerd om minimaal 30 meter op basis van het aspect geluid aan te houden tussen scholen en woningen. De werkelijke afstand tussen de school en dichtstbijzijnde woning

bedraagt minimaal 40 meter. De potentieel meest lawaaimakende bron (schoolplein) komt echter op ongeveer 60 meter te liggen en zal deels worden afgeschermd door de bebouwing.

De voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï van de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Dit betekent dat de realisatie van gebouwen voor onderwijs of andere geluidgevoelige bebouwing binnen dit plangebied voor de Wet geluidhinder mogelijk is.

Op de huidige locatie van het Montessori College worden de drie bestaande locaties van het college samengevoegd. Hierdoor neemt het aantal leerlingen op de locatie aan de Kwakkenbergweg toe van 600 naar circa 1400 in de toekomst (na realisatie nieuwbouwplan).

Bij de ontwikkeling van de school is rekening gehouden met de planologische mogelijkheden (zwembad, nog niet gerealiseerd) die het bestemmingsplan voor het naastgelegen perceel biedt.

De effecten van de school op de omgeving zijn onderzocht. De effecten zijn niet zodanig dat de leefkwaliteit van de omgeving wordt aangetast.

Samenvatting zienswijze 2:

De door het bestemmingsplan toegestane bouwmassa en bouwhoogte is te groot en te hoog en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie:

De vorm en positie van de toegestane bouwmassa's zijn zorgvuldig afgestemd op de directe omgeving.

De school bestaat uit meerdere losse bouwvolumes waardoor voorkomen wordt dat er één grootschalig dominant gebouw ontstaat. De bouwmassa's van de nieuwbouw zijn op afstand van de Kwakkenbergweg gepositioneerd en hebben een in de richting van de Kwakkenbergweg getrapte aflopende bouwhoogte door de gebouwdelen aan de zijde van de Kwakkenberg lager te maken en de gebouwdelen aan de zijde van de Lindenlaan hoger. Hierdoor ogen de gebouwen minder volumineus vanaf de Kwakkenbergweg en kan het grondvlak beperkt blijven. Het laatste zorgt ervoor dat er voldoende ruimte om de gebouwen blijft. Hier worden bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd en kunnen tevens nieuwe bomen worden toegevoegd.

Het grootste nieuwe gebouw, met een maximaal toegestane hoogte van 18,5 meter, is centraal in het gebied gepositioneerd tegenover de bestaande sportvelden en aan het toekomstige parkeerterrein. Door deze positionering is de confrontatie met omliggende woningen minimaal en is er veel ruimte om het gebouw.

In het vigerende plan is het mogelijk om op het oostelijk gelegen deel van de schoollocatie één groot bouwblok te realiseren met een bouwhoogte van 12 meter. In het nieuwe bestemmingplan wordt dit teruggebracht naar een 3-tal bouwvlakken waarvan het totale grondoppervlak kleiner is, met een bouwhoogte van 12 meter voor 2 gebouwen en een bouwhoogte van 14 en 12 meter voor het derde gebouw (de bouwhoogte van 14 meter is alleen toegestaan op het noordelijke, van de Kwakkenbergweg af gelegen, deel van dit gebouw). Door het beperken van het totale grondoppervlak blijft er meer open ruimte tussen en om de gebouwen. Omwille van het beperken van het grondvlak

wordt de maximale toegestane bouwhoogte verruimd. Ook is de maximaal toegestane bouwhoogte afgetrapt naar de Kwakkenbergweg om een overgang te creëren naar de woningen aan de overzijde van de weg.

Gelet op het bovenstaande is naar ons oordeel geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Samenvatting zienswijze 3:

De bestemmingsplanwijziging van het onverharde pad langs de weg van 'Groen' naar 'Verkeer' tast het karakter van de bosrijke en natuurlijke omgeving aan en is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie:

De Kwakkenbergweg (met de onverharde paden) heeft over de gehele lengte een verkeersbestemming, met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen in het bestemmingsplan 'Broersveld-Kwakkenberg 1971-68'. In dat bestemmingsplan is niet toegelicht waarom er een 'Groen' bestemming is opgenomen voor het onverharde pad langs de Kwakkenbergweg.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Broersveld-Kwakkenberg 1971-74' is gekozen om aan te sluiten bij de bestemming die op het merendeel van de Kwakkenbergweg ligt, namelijk 'Verkeer'. Dit sluit ook aan bij de algemeen in Nijmegen gehanteerde wijze van bestemmen van voet- en fietspaden gelegen naast openbare wegen. Het voetpad maakt onderdeel uit van de Kwakkenbergweg en heeft een groene uitstraling in plaats van een betegeld trottoir. De groene uitstraling betekent echter niet dat het voetpad geen onderdeel meer uitmaakt van de weg en een groenbestemming dient te krijgen; het voetpad heeft wel degelijk een verkeersfunctie en dient dan ook zodanig bestemd te worden.

Samenvatting zienswijze 4:

Artikel 10 lid 1 sub 2 van het bestemmingsplan geeft B&W de bevoegdheid de bebouwing met 10% te vergroten. De afmetingen van de bouw zijn bekend, dus waarom is deze bevoegdheid opgenomen? Dit betekent een verdere vergroting van de door ons genoemde strijdigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie:

Artikel 10 lid 1 sub 2 van het bestemmingsplan is een standaardregel van overgangsrecht uit het Besluit ruimtelijke ordening, die in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is geen standaardbevoegdheid om bebouwing met 10% te vergroten. Het overgangsrecht ziet slechts op bestaande bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien onderhavig bestemmingsplan wordt geschreven op de nieuwe situatie (maatwerk) past de bebouwing geheel binnen het bestemmingsplan en behoeft er geen beroep te worden gedaan op dit overgangsrecht.

Samenvatting zienswijze 5:

Wat gebeurt er met de bosstrook rondom de gebouwen gedurende de bouwactiviteiten en wat blijft ervan over?

Gemeentelijke reactie:

In het bestemmingsplan is in de regels van de bestemmingen 'Bos' en 'Maatschappelijk' een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het kappen van bomen en andere beplanting is in beide bestemmingen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden de landschappelijke en natuurlijke waarde niet onevenredig schaden. Rondom de gebouwen is een werkruimte tijdens de bouw benodigd. Contractueel is de grens van het beschikbare werkterrein vastgelegd. Aan de aannemer wordt niet meer terrein ter beschikking worden gesteld als noodzakelijk voor het uitvoeren van het werk. Bij het vaststellen van die grens is het behouden van de bestaande bomen een belangrijk criterium geweest. Tevens is er een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld waarin maatregelen worden genoemd hoe de aannemer tijdens de uitvoering moet handelen om de bestaande bosstrook zoveel mogelijk te beschermen.

Samenvatting zienswijze 6:

Doet de gemeente iets met de bodemverontreiniging met kobalt zoals genoemd in het bodemrapport?

Gemeentelijke reactie:

Het bodemonderzoek is verricht op basis van NEN5740. Uit onderzoek is gebleken dat kobalt is aangetroffen. Kobalt komt van nature voor in gesteente. Het gemeten gehalte (8,5 mg/kg d.s.) is ruim onder de gemiddeld aangetroffen waarde in gesteenten (25 mg/kg d.s.). De gemeten waarde ligt ruim onder de norm AW2000 = norm voor schone grond. Er is geen sprake van een gehalte dat nadelig is voor de omgeving (mens, plant of dier).

Samenvatting zienswijze 7:

Overschrijding van de geldende voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de gevels aan de zuidzijde aan de Kwakkenbergweg.

Gemeentelijke reactie:

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor de geluidsgevoelige bestemmingen zoals die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' worden mogelijk gemaakt bedraagt 48 dB (zie blz. 5 hoofdstuk 3.3 van de DHV-rapportage wegverkeerslawaaï). Het betreft hier steeds een geluidsbelasting per weg, dus zonder de invloed van andere wegen of andere geluidbronnen. Bij toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder wordt op de per weg berekende geluidsbelasting eerst een aftrek van (in dit geval) 5 dB toegepast (zie blz. 6 bovenaan bij hoofdstuk 3.4). Toetsing van de geluidbelasting vanwege de Kwakkenbergweg staat in de rapportage beschreven o.a. op blz. 15; de conclusie is dat bij verlaging van de wettelijke maximum snelheid tot 30 km/uur op het betreffende te wijzigen deel van de Kwakkenbergweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Kwakkenbergweg niet wordt overschreden. Hiermee wordt dus aan de wettelijke norm voor deze weg voldaan.

De in deze zienswijze genoemde geluidbelasting van 54 dB betreft de maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw bij verlaging van de maximum snelheid (op het betreffende deel van de Kwakkenbergweg) tot 30 km/uur. Het betreft hier echter niet de geluidsbelasting van één weg maar die van meerdere wegen bij elkaar opgeteld. Deze waarde is niet bedoeld voor de toetsing aan de

wettelijke normen, maar is nodig voor het bepalen van de wettelijke vereiste geluidwering van de gevel van de nieuwbouw. Bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelastingen wordt geen rekening gehouden met de aftrek conform artikel 110g (hier: 5 dB) van de Wet geluidhinder.

Samenvatting zienswijze 8:

Is bij de akoestische onderzoeken rekening gehouden met het feit dat er relatief veel scooters gebruikt zullen worden door oudere leerlingen? Het zijn vooral scooters die voor veel geluidsoverlast zorgen.

Gemeentelijke reactie:

Er is bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï geen rekening gehouden met het geluid vanwege scooters. Scooters veroorzaken in de praktijk alleen geluidsoverlast indien deze vervoermiddelen niet (meer) aan de daarvoor gestelde (geluid-)eisen voldoen of zich overigens niet houden aan de wettelijke regels. In dat geval is handhaving door de politie aan de orde, dat is in principe niet anders dan bij andere (motor)voertuigen op de openbare weg.

Samenvatting zienswijze 9:

Uit de conclusies van de uitgevoerde quickscan blijkt dat er duidelijk aanleiding is voor nader onderzoek naar ook het Vliegend hert. In het nader onderzoek wordt niet meer over het Vliegend hert gerapporteerd.

Gemeentelijke reactie:

In het nader onderzoek is hier inderdaad niet meer over gerapporteerd. Op de schoollocatie ontbreekt het voortplantingsbiotoop voor het Vliegend hert volledig. Er zijn in de groenstroken rond de school slechts twee overjarige (Amerikaanse) eikenstronken. Hier zijn de microklimaatomstandigheden niet geschikt als voortplantingsplek en voedselplaats voor Vliegend hert: er is hier te veel schaduw. Vliegende herten planten zich vooral voort daar waar zonnewarmte is, open plekken in het bos, tuinen, zonbeschenen houtwallen en dergelijke. Deze plekken zijn in het plangebied (de groene omgeving van de Montessorischool) niet te vinden.

De voorgenomen ingreep beïnvloedt de instandhouding van de populatie dus op geen enkele manier omdat ter plekke het geschikt biotoop ontbreekt (en ook niet geschikt is te maken vanwege de schaduwwerking).

Samenvatting zienswijze 10:

Hoe staat het met het nader onderzoek naar de functie van de gymzaal en de analyse van de mogelijke maatregelen waarmee de functionaliteit voor Steenmarter en Gewone dwergvleermuis kan worden gewaarborgd?

Gemeentelijke reactie:

Dit aanvullend onderzoek loopt nog en wordt naar verwachting in het voorjaar (februari-maart) afgerond. De verstoring van de verblijfplaatsen van de Steenmarter en de Gewone dwergvleermuis leveren naar verwachting geen onoverkomelijke conflicten op met de Flora- en faunawet en

vormt geen belemmering voor herziening van het bestemmingsplan. Aanbevelingen en mitigerende maatregelen uit het nader onderzoek moeten worden nagestreefd om overtredingen op de flora en fauna wetgeving te voorkomen. De verdere uitwerking van de aanbevelingen en maatregelen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze eigenaar/bewoner (mede namens de bewoners van Marienboomseweg 1A en Kwakkenbergweg 44, 48, 52 en 54 (tegenover het Montessori College Kwakkenbergweg)) van Kwakkenbergweg 48, 6523 MN Nijmegen

Samenvatting zienswijze a:

De Kwakkenberglocatie is te krap voor een school met 1500 leerlingen, bovendien gaat dit ten koste van het groen. Dit is in strijd met artikel 3.1 Wro.

Gemeentelijke reactie:

Het Montessori College telt op de huidige 3 Nijmeegse locaties per 1-10-2011 1.479 leerlingen. Bij de nieuwbouw is uitgegaan van een bezetting van 1.400 leerlingen. Het Montessori College gaat er van uit dat dit leerlingaantal de komende jaren zo zal blijven.

Ten koste van het groen:

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moet het zuidelijk deel van de houtwal gelegen ten oosten van het voormalige sportveld worden gerooid. Ook in de houtwal aan de Kwakkenbergweg zullen waarschijnlijk een aantal bomen moeten worden gerooid. Hierdoor zal de houtwal dunner en transparanter worden. Kijkend naar de beoogde terreininrichting om de bouwvlakken kunnen er de nodige bestaande bomen worden ingepast. Het gaat hier voornamelijk om de bestaande bomen ter plaatse van fietsenstallingen en het schoolplein. Ook kunnen er de nodige nieuwe bomen ingepast worden. De lanen blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt, de bossages aan de zijde van de Kwakkenbergweg worden weliswaar smaller, maar blijven bestaan door hier een bestemming Bos aan te geven. Tot slot wordt het te realiseren parkeerterrein op het voormalig sportveld zodanig ingericht (met relatief veel bomen) dat hier een groene verdichting ontstaat.

Goede ruimtelijke ordening

De vorm en positie van de toegestane bouwmassa's zijn zorgvuldig afgestemd op de directe omgeving.

De school bestaat uit meerdere losse bouwvolumes waardoor voorkomen wordt dat er één grootschalig dominant gebouw ontstaat. De bouwmassa's van de nieuwbouw zijn op afstand van de Kwakkenbergweg gepositioneerd en hebben een in de richting van de Kwakkenbergweg getrapte aflopende bouwhoogte door de gebouwdelen aan de zijde van de Kwakkenberg lager te maken en de gebouwdelen

aan de zijde van de Lindenlaan hoger. Hierdoor ogen de gebouwen minder volumineus vanaf de Kwakkenbergweg en kan het grondvlak beperkt blijven. Het laatste zorgt ervoor dat er voldoende ruimte om de gebouwen blijft. Hier worden bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd en kunnen tevens nieuwe bomen worden toegevoegd.

Het grootste nieuwe gebouw, met een maximaal toegestane hoogte van 18,5 meter, is centraal in het gebied gepositioneerd tegenover de bestaande sportvelden en aan het toekomstige parkeerterrein. Door deze positionering is de confrontatie met omliggende woningen minimaal en is er veel ruimte om het gebouw.

In het vigerende plan is het mogelijk om op het oostelijk gelegen deel van de schoollocatie één groot bouwblok te realiseren met een bouwhoogte van 12 meter. In het nieuwe bestemmingplan wordt dit teruggebracht naar een 3-tal bouwvlakken waarvan het totale grondoppervlak kleiner is, met een bouwhoogte van 12 meter voor 2 gebouwen en een bouwhoogte van 14 en 12 meter voor het derde gebouw (de bouwhoogte van 14 meter is alleen toegestaan op het noordelijke, van de Kwakkenbergweg af gelegen, deel van dit gebouw). Door het beperken van het totale grondoppervlak blijft er meer open ruimte tussen en om de gebouwen. Omwille van het beperken van het grondvlak wordt de maximale toegestane bouwhoogte verruimd. Ook is de maximaal toegestane bouwhoogte afgetrapt naar de Kwakkenbergweg om een overgang te creëren naar de woningen aan de overzijde van de weg.

Samenvatting zienswijze b:

Omzetting van de bestemming 'Recreatieve doeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan voor het Beukenlaantje naar de bestemming 'Verkeer' in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1 Wro.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan ter plaatse (Broersveld-Kwakkenberg 1971-63) heeft het Beukenlaantje de bestemming Recreative doeleinden. De gronden aangewezen voor 'recreatieve doeleinden' zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen en bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersborden, keermuren en andere voorzieningen ten dienste van de gegeven bestemming, zoals fiets- en wandelpaden en ontsluitingswegen toegelaten.

In het onderhavige bestemmingsplan is het Beukenlaantje bestemd als 'Verkeer' met de aanduiding 'ontsluiting (os)'. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting (os)' is de weg uitsluitend bestemd voor een ontsluitingsweg. Onder een ontsluitingsweg verstaat het bestemmingsplan een weg, uitsluitend dienend om toegang te verschaffen tot percelen, gelegen aan die weg.

In beide bestemmingsplannen is een ontsluitingsweg mogelijk en in het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van het mogelijk maken van een weg met een functie als openbare weg. In de bestemming 'Verkeer' in het onderhavige bestemmingsplan is geen groen gelegen, alleen de weg zelf is bestemd. Het naast de weg gelegen groen ligt in de bestemming 'Bos' of 'Maatschappelijk' met o.a. de aanduiding 'natuurwaarden (nw)'. In beide bestemmingen wordt het groen beschermd.

Er is dan ook geen strijdigheid met artikel 3.1 Wro.

Samenvatting zienswijze c:

Op pagina 23 van het ontwerpbestemmingsplan heeft het groen tussen de schoolgebouwen en de Kwakkenbergweg de bestemming 'houtwal/bosplantsoen'.

Gemeentelijke reactie:

Het kaartje opgenomen op bladzijde 23 van het ontwerpbestemmingsplan is een kaart met de gewenste toekomstige ecologische waarde daarop aangegeven. Dit is geen kaart met daarop de bestemmingen weergegeven. De kaart met daarop de bestemmingen heet verbeelding (plankaart). Het groen tussen de schoolgebouwen en de Kwakkenbergweg heeft op de verbeelding de bestemming 'Bos'. De verbeelding en de regels vormen het bestemmingsplan (juridisch bindend). De toelichting op het bestemmingsplan is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie (niet juridisch bindend).

Samenvatting zienswijze d:

Het bouwvolume is, in vergelijking met de omvang van de locatie, nu al te groot. Dit tast het karakter van de wijk fors aan. Tevens wordt verwacht dat de overlast in de directe omgeving substantieel zal toenemen. Naar onze inschatting zal bovendien de druk op deze locatie als gevolg van verdere groei toenemen. Het bouwvolume is, in vergelijking met de omvang van de locatie, nu al te groot. Wij willen een clause in het bestemmingsplan die grenzen stelt aan de groei.

Gemeentelijke reactie:

Zie reactie gemeente op uw eerste zienswijze en bij de 2^{de} zienswijze van het bewonersplatform OVO op bladzijde 4 en 5 van deze zienswijzennota. In het bestemmingsplan is de maximalisering van het bouwvolume al opgenomen in de vorm van bouwlakken en maximale goot- en bouwhoogten.

Samenvatting zienswijze e:

Wij maken bezwaar tegen de hoogte van 18,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan en tegen de clause dat B&W de bevoegdheid heeft om een extra vrijstelling te geven van 10% op de maatvoering van de bebouwing.

Gemeentelijke reactie:

De bouwmassa's zijn in hoogte gedifferentieerd en lopen getrapt af richting de Kwakkenbergweg. De hoogte van 18,5 m geldt voor een deel van het gebouw, niet voor het gehele bouwvlak. Zie reactie gemeente op uw eerste zienswijze en bij de 2^{de} zienswijze van het bewonersplatform OVO op bladzijde 5 van deze zienswijzennota mbt inpassing bouwvolumes.

Met de 10% vrijstellingsregeling uit het ontwerpbestemmingsplan neemt de gemeente aan dat u doelt op artikel 10 lid 1 sub 2 van het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 10 lid 1 sub 2 van het bestemmingsplan is een standaardregel van overgangsrecht uit het Besluit ruimtelijke ordening, die in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Dit is geen standaardbevoegdheid om bebouwing met 10% te vergroten. Het overgangsrecht ziet slechts op bestaande bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan. Aangezien onderhavig bestemmingsplan wordt geschreven op de nieuwe situatie (maatwerk) past de bebouwing geheel binnen het bestemmingsplan en behoeft er geen beroep te worden gedaan op dit overgangsrecht.

Samenvatting zienswijze f:

Wij maken bezwaar tegen het bouwvlak en de hoogte van 14 meter in het ontwerpbestemmingsplan van het meest oostelijk gelegen bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf de parkeerplaats van de SSHN is dit 14 meter hoge gebouw zeer dominant. Tevens wordt dit gebouw deels boven de parkeerplaats van de SSHN gebouwd.

Gemeentelijke reactie:

De verdiepingen van het gebouw dat in het meest oostelijk gelegen bouwvlak wordt gerealiseerd steekt verder uit dan de bebouwing op de begane grond, maar blijft binnen het bouwvlak en komt niet boven de grond van de burens (SSHN). Het bouwvlak wordt dan ook niet 'kunstmatig vergroot'.

Het gebouw zal onmiskenbaar een duidelijke begrenzing van het parkeerterrein vormen, maar doordat de hoogte gerelateerd is aan het complex van de SSHN is er van dominantie geen sprake. Het overkragende gebouwdeel ligt op meer dan 45 meter afstand van de Kwakkenbergweg en wordt een groot deel van het jaar door de bossage langs de Kwakkenbergweg aan het zicht onttrokken.

Direct tegenover de woningen wordt een maximale bouwhoogte van 12 m mogelijk gemaakt. De minimale afstand van de woningen tot de bouwvlakken bedraagt meer dan 45 meter.

In het vigerende plan is het mogelijk om op het oostelijk gelegen deel van de schoollocatie één groot bouwblok te realiseren met lengte van 102 m aan de Kwakkenbergweg en een bouwhoogte van 12 meter. In het nieuwe bestemmingplan wordt dit teruggebracht naar een drietal bouwvlakken waarvan het totale grondoppervlak kleiner is. Door het beperken van het totale grondoppervlak blijft er dus meer open ruimte tussen en om de gebouwen. Door de tussenliggende ruimten wordt het beeld van één langgerekte bebouwingswand voorkomen. Omwille van het beperken van het grondvlak wordt de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw hier verruimd. Ook hier is de bouwmassa afgetrapt naar de Kwakkenbergweg om een overgang te creëren naar de woningen aan de overzijde van de weg.

Samenvatting zienswijze g:

Wij maken bezwaar dat het bouwvlak voor fase 3, liggende langs de openbare weg, in het ontwerpbestemmingsplan een toegestane hoogte heeft van 12 meter. Wij vinden dat in dit stadium van ontwerp de toegestane hoogte van dit bouwvlak niet hoger mag zijn dan de hoogte van het huidige gebouw, zijnde circa 6 meter.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende plan is het mogelijk om tegenover de bedoelde woningen één groot bouwblok te realiseren met lengte van 102 m aan de Kwakkenbergweg en een bouwhoogte van 12 meter. Ten opzichte van de geldende planologische situatie mag er niet hoger gebouwd worden. Dat de bebouwing nu feitelijk lager is, namelijk 6 meter, is niet relevant. Het gaat om de planologische mogelijkheden. Een bouwhoogte van 12m is hier passend, omdat het bouwvlak op circa 20 meter afstand van de weg ligt. Er blijft een bossage met een diepte van 18 meter tussen weg en gebouw behouden.

Samenvatting zienswijze h:

Wij maken bezwaar dat de stoep langsij het hek aan de voorzijde van de school de bestemming 'Verkeer' heeft gekregen.

Gemeentelijke reactie:

Zie reactie gemeente op de 3^{de} zienswijze van het bewonersplatform OVO op bladzijde 6 van deze zienswijzennota.

Samenvatting zienswijze i:

Wij maken bezwaar tegen het aanzicht van het gebouw (met de praktijkruimtes) vanaf de openbare weg. Onze bezwaren tegen deze gevel zijn:

- gevelbekleding bestaat uit aluminium platen;
- de gevels zijn contrasterend met de omgeving en daardoor zeer zichtbaar vanaf de openbare weg. De bomen zullen dit aanzicht niet verhullen;
- de glanzende aluminium gevels zullen lichtoverlast geven door schittering richting openbare weg;
- de gevels voldoen niet aan de eisen van beeldkwaliteit in deze wijk.

Gemeentelijke reactie:

Dit zijn welstandaspecten waar bij de aanvraag omgevingsvergunning bezwaar tegen kan worden aangetekend.

Samenvatting zienswijze j:

Wij maken bezwaar tegen het verkeersplan, welke op 13 september door de verkeersdeskundige van de gemeente Nijmegen is gepresenteerd. De verkeerssituatie is weliswaar geen onderwerp van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel het gevolg van en van groot belang voor de veiligheid.

Gemeentelijke reactie:

Het verkeersplan maakt inderdaad geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure, toch informeren wij u via deze weg over het verkeersplan:

Tijdens de informatieavond van 13 september jl. betreffende het ontwerpbestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-74 zijn diverse vragen gesteld over de wijze waarop de Kwakkenbergweg heringericht zou kunnen worden. Ook betroffen de vragen niet alleen het gedeelte van de Kwakkenbergweg ter hoogte van de toekomstige bouw, maar de weg vanaf de rotonde bij de Sophiaweg tot en met het kruispunt Bosweg/Broerdijk. Tijdens de avond is een schets gepresenteerd, die een redelijk vaststaand beeld gaf. Dit was zeker niet de bedoeling. Het is lastig om enerzijds een beeld te schetsen hoe de weg uitgewerkt zou kunnen worden, maar anderszijds niet als vaststaand te worden gezien. Er zijn in de huidige situatie vragen met betrekking tot de verkeersveiligheid. Er is ook op deze avond gevraagd of de weg heringericht zou kunnen worden tot een 30-kmzone en met name of de 30-kmzone doorgetrokken zou kunnen worden tot aan de Broerdijk. Ook zijn andere voorstellen met betrekking tot de herinrichting voorgesteld. Vanuit onderhoud zal de weg over het gedeelte vanaf Broerdijk tot aan Sophiaweg worden geïnventariseerd om de herinrichting van de weg integraal aan te pakken.

Tijdens de informatieavond is door de wethouder toegezegd dat aan de tijdens die avond gemaakte opmerkingen intern aandacht wordt besteed en is benadrukt dat bij de verdere uitwerking van de plannen van herinrichting van de Kwakkenbergweg omwonenden zullen worden betrokken. Het door u gestelde grote belang met betrekking tot de verkeersveiligheid wordt door de gemeente onderschreven.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.