

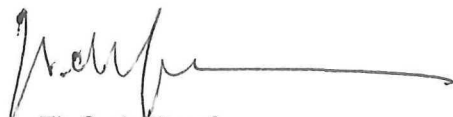
De Raad van de Gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 6 juli 2011;

Gelezen het voorstel van
het College van Burgemeester en Wethouders van 17 mei 2011;

Besluit,

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP7000_GBKN_20100308.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De inspectie VROM en GS van de provincie Gelderland langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

De voorzitter,



Th.C. de Graaf

De griffier,



M.M.V. Mientjes

10. Vaststellen bestemmingsplan "Nijmegen Bottendaal - Galgenveld" (64/2011)

Raadsvoorstel d.d. 17 mei 2011

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP7000_GBKN_20100308.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De inspectie VROM en GS van de provincie Gelderland langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren

Motie: Medewerking verlenen aan consoliderend bestemmen Parochie en Parochiehuis

1e indiener A. Hillen (CDA)

De gemeenteraad van Nijmegen, bijeen op woensdag 6 juli 2011, overwegende dat:

- De strekking van het vaststellen van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld gelegen is in het consolideren van het bestaande gebruik in zoverre dat niet op bezwaren stuit;
- De panden gelegen aan de Groesbeekseweg 94a en 96 ("pastorie") en de Van Slichtenhorstraat 79-81 ("parochiehuis") hun oorspronkelijke functie reeds lang niet meer vervullen en er al sinds de jaren tachtig een gewijzigde situatie van kracht is met externe verhuur voor bewoning, kantoren en multifunctioneel gebruik;
- Er naar verwachting verder ook geen bezwaren kleven aan de wijziging van de vigerende bestemming voor deze panden zijnde "maatschappelijk" naar een meer passende bestemming voor het huidige gebruik;
- Evenwel daarvoor het doorlopen van een zorgvuldige procedure vereist is, onder andere vanwege de belangen van omwonenden maar ook vanwege de wettelijke plicht om een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst voor deze ontwikkeling vast te stellen;
- Gelet daarop het in strijd met de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de beginselen van zorgvuldigheid is om nu middels een amendement deze bestemming te herzien;
- De gemeenteraad echter wel het signaal wil afgeven in beginsel positief te staan tegen een dergelijke bestemmingsplanherziening;

Spreekt uit dat:

1. De gemeenteraad in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan een eventueel verzoek om bestemmingsplanherziening als hiervoor bedoeld van de eigenaar van de panden aan de Groesbeekseweg 94a en 96 ("pastorie") en de Van Slichtenhorstraat 79-81 ("parochiehuis").

Motie unaniem aanvaard

Motie: **Laat de grens ditmaal ook echt de grens zijn**
 1e indiener B. Velthuis (SP)

De gemeenteraad van Nijmegen, bijeen op 6 juli 2011, constaterende dat:

- Het college bij besluit van 24 oktober 2006 aan de gemeenteraad heeft voorgesteld het bestemmingsplan "Galgenveld 1974-2 (St. Annastraat 141-147)" vast te stellen;
- Door middel van dit voorstel het, in tegenstelling tot het destijds geldende planologisch regime, mogelijk zou worden om bovengronds te parkeren op het eigen terrein behorende bij het perceel St. Annastraat 141-147 en Archipelstraat 292-296;
- Het college hiermee feitelijk voorstelde het illegaal gebruik in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan te legaliseren;
- De gemeenteraad op 7 februari 2007 door middel van het amendement "Achterterrein blijft groen" het voorliggende voorstel heeft gewijzigd en vervolgens het bestemmingsplan als zodanig gewijzigd heeft vastgesteld;
- Het doel van het amendement (voor zover hier relevant) is geweest om bovengronds parkeren op het eigen terrein behorende bij dit perceel, in tegenstelling tot in het voorstel van het college, niet mogelijk te maken;
- De reden voor deze wijziging was dat een meerderheid van de gemeenteraad dit terrein "groen" wilde houden en tevens dat het reeds illegaal gerealiseerd hebben van parkeervoorzieningen in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan niet beloofd diende te worden;

En overwegende dat:

- De Raad van State inmiddels bij uitspraak d.d. 22 juni 2011 heeft bepaald dat parkeren op grond van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op dit terrein wel degelijk is toegestaan;
- Weliswaar de rechtbank Arnhem op 24 mei 2011 andersluidend heeft geoordeeld, maar het onwaarschijnlijk is dat de Raad van State gelet op zijn uitspraak d.d. 22 juni 2011 de uitspraak van de rechtbank Arnhem in stand laat;
- Tot het wegbestemmen van deze mogelijkheid tot parkeren geen goede mogelijkheid bestaat vanwege het feit dat, afgezien van eventuele planschadeclaims, de parkeervoorzieningen dan onder het overgangsrecht zouden vallen;
- Evenwel dit gelet op de eerdere wens van de gemeenteraad geen gelukkige situatie is, omdat het in strijd is met het eerdere expliciete besluit van de gemeenteraad om bovengronds parkeren op het desbetreffende terrein niet mogelijk te laten zijn;
- In ieder geval voorkomen dient te worden dat de grenzen van het bestemmingsplan en/of de verleende bouwvergunning nog verder worden opgerekt, door verder strijdig handelen daarmee;

Roept het college van B&W op:

1. Het bestemmingsplan "Bottendaal-Galgenveld" ten aanzien van het terrein behorende bij de panden aan de Archipelstraat 292-296 en de St. Annastraat 141-147 en de verleende bouwvergunning ten aanzien van dit terrein strikt te handhaven en adequaat op te treden tegen met dit bestemmingsplan en/of met de bouwvergunning strijdig gebruik.

Voor: (33) GroenLinks, PvdA, D66, SP, CDA, VSP, Gewoon Nijmegen, Stadspartij Nijmegen NU!

Tegen: (4) VVD

Motie aanvaard

Amendement: BSO De Vuurtoren1^e indiener J. Hendrix (PvdA)

De gemeenteraad van Nijmegen in openbare vergadering bijeen op 6 juli 2011,

Overwegende dat;

- In 2004 het bestemmingsplan "Bottendaal 36 (plangebied voormalige Dobbelmanfabriek)" door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld;
- De locatie waar momenteel "BSO De Vuurtoren" is gevestigd, evenals de locatie hierachter (die inmiddels is verkocht aan de eigenaar van de locatie waar momenteel de BSO is gevestigd), in dit bestemmingsplan is opgenomen en is bestemd;
- In het uit 2004 daterende bestemmingsplan ten aanzien van deze locatie achter de huidige locatie van "BSO De Vuurtoren", de mogelijk is gecreëerd om een grondoppervlakte van circa 11,5 meter bij 11,5 meter te bebouwen in de vorm van een soort "massief blok" tot twaalf meter hoogte;
- Deze vorm van bebouwing ligt niet in lijn met de "vogelvlucht-impressie" zoals opgenomen in het "Raamwerk Bottendaal-Galgenveld" en ligt ook niet in lijn met hetgeen is opgenomen in het Master- en Beeldkwaliteitsplan 2003;
- De commissie Beeldkwaliteit heeft medio 2010 een ontwerp voor een bouwvolume van "BSO De Vuurtoren" afgewezen en daarbij in haar advies heeft gesteld;
 "Het bestemmingsplan biedt blijkbaar ruimhartiger mogelijkheden dan vanuit de in het beeldkwaliteitplan Bio-tex verwoorde ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht."
- Het waarborgen van een hoge beeldkwaliteit op het Dobbelmanterrein naar het oordeel van de gemeenteraad erg belangrijk is, en het wenselijk is dat op de voornoemde locatie geen "massief blok" wordt gerealiseerd, maar een meer beeldbepalend icoon;
- Aan de andere kant ook recht gedaan moet worden aan de belangen van de eigenaar van het dit perceel, die de betreffende locatie heeft aangekocht met het oog op een ruimtelijke ontwikkeling;

Besluit;

1. Aan het einde van beslispunt 2 van het raadsvoorstel "vaststellen bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld" toe te voegen de volgende zinsnede;

"Met dien verstande, dat;

- a. Het bouwvlak aan de zijkant van de Graafsedwardsstraat 10 wordt aangepast zodat het overeenkomt met de bestaande bebouwing, waarbij niet de erker maar de hoofdbebouwing geldt als grens van het bouwvlak;
- b. Voor het bouwvlak aan de achterzijde van het voornoemd perceel een specifieke bouwaanduiding (sba) wordt opgenomen, waarbij in de planregels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de volgende regels gelden;
 - I. De oppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 11 meter bij 5 meter;
 - II. De oppervlakte van de verdiepingen bedraagt maximaal 11 meter bij 11 meter per verdieping;
 - III. Er mogen maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd;
 - IV. Ontsluiting van het bouwwerk vindt plaats aan de Castellastraat;
 - V. Voor de uitvoering van het bouwwerk (o.a. ten aanzien van de materiaalvoering) wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het Masterplan Dobbelman (april 2003);
- c. Voor de gronden gelegen buiten de bebouwing van voornoemd perceel

Agendapunt	Omschrijving voorstel
------------	-----------------------

wordt een specifieke vorm van gemengd (sg) opgenomen, waarbij in de planregels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het niet is toegestaan om privé buitenruimte op maaiveldniveau te creëren (bijvoorbeeld door middel van het oprichten van erfafscheidingen).

Amendement unaniem aanvaard

Raadsbesluit d.d. 6 juli 2011

Voorstel aanvaard met inachtneming van het aanvaarde amendement



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld

Programma / Programmanummer
Ruimte & Cultuurhistorie / 1031

BW-nummer

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Het ontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld heeft in de periode van 17 juni tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Er zijn 44 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat (tot 28 zienswijzen) en van een beoordeling voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G230, Lucienne Hoenselaar, 2804

Datum ambtelijk voorstel
4 mei 2011

Registratienummer
11.0009077

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP7000_GBKN_20100308.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De inspectie VROM en GS van de provincie Gelderland langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.

Leidinggevende
M.A. Versleijen, G230

4/5

Programmamanager
P. Oomens

4/5/11

Programmadirecteur
B. Drummen

4/5/11

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 17 MEI 2011 nummer:

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

3.3

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

14/5/11

Gemeentesecretaris

11/5/11

Portefeuillehouder

11/5/11

- 28.2 In de nieuwe situatie (vergund in 2009) wordt, de gehele begane grond, 44% van het gebouw, gebruikt voor kantoren. Op de 1^e en 2^e verdieping (samen ongeveer 56% van het gebouw) wordt gebruikt voor bewoning;
- 28.3 De begane grond vloer is o.a. vanwege de beperkte daglichttoetreding en indeling, ongeschikt voor bewoning;
- 28.4 De fraaie gevels van de panden maakt het voor bedrijven aantrekkelijk om zich hier te vestigen. Door de (verplichte) combinatie van functies kunnen deze zich hier echter onvoldoende vestigen;
- 28.5 In de ruimten kunnen wel berg ruimten en/of opslag worden gerealiseerd ten behoeve van de overige in het pand toegelaten functies. Dit is echter onwenselijk;
- 28.6 De 25% regeling heeft een negatief effect op het flexibele gebruik, de verhuurbaarheid en de huurinkomsten. Reclamant verzoekt om voor de gehele begane grond een kantoorfunctie toe te staan;
- 28.7 Het bouwvlak staat niet juist op de bestemmingsplankaart ingetekend. De plankaart suggereert een open ruimte in het midden van het bouwvlak die er niet is;
- 28.8 Reclamant verzoekt het parkeervlak op de plankaart aan te geven met de bestemming Verkeer conform de bouwvergunning d.d. 15-6-2009.

Beoordeling zienswijzen:

28.1 Gelet op de behoefte aan flexibel ruimtegebruik, de bestaande feitelijke toestand van het gebruik van de panden en de bezwaren tegen handhaving van het toegestane percentage is ervoor gekozen om het onderscheid tussen de bestemmingen GD- 1 en -2 los te laten. In het bestemmingsplan is nog alleen de bestemming Gemengd opgenomen.

Alleen voor kantoren is een maximum gesteld aan het aantal m² dat mag worden benut als kantoor. Kantoren tot 1000m² zijn toegestaan langs de singels en de hoofdradialen. In het kadervan het behoud van waardevolle panden kan deze oppervlakte worden vergroot naar 1500m². In de praktijk betekent dit dat de huidige panden langs de singels en hoofdradialen volledig mogen worden benut als kantoor.

28.2 De vergunde situatie wordt overgenomen in het actualisatieplan. Overigens is deze vergunde planologische situatie niet gerealiseerd.

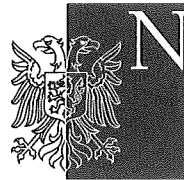
28.3 tot en met 28. 6: zie 28.1: het onderscheid komt te vervallen.

28.7 Het bouwvlak is aangepast conform de vergunde situatie;

28.8 In de bouwvergunning van 15 juni 2009 zijn 29 parkeerplaatsen opgenomen. Deze vergunning is echter nog niet onherroepelijk omdat daartegen beroep is ingesteld. Omdat parkeren als bijbehorende voorziening is toegestaan binnen de bestemming Gemengd is het opnemen van een Verkeersbestemming niet noodzakelijk.

Aanpassing bestemmingsplan:

Het onderscheid tussen de bestemmingen Gemengd -1 en -2 is komen te vervallen. Een hoofdgebouw mag nu volledig voor een economische functie worden benut. Daarnaast is het bouwvlak aangepast op de plankaart conform de vergunde situatie.



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
/

Fatale termijn: besluitvorming vóór:
N.v.t.

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld

Programma / Programmanummer
Ruimte & Cultuurhistorie / 1031

Portefeuillehouder
H. Kunst

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.
17 mei 2011

Samenvatting

Het ontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld heeft in de periode van 17 juni tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Er zijn 44 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat (tot 28 zienswijzen) en van een beoordeling voorzien. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld;
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP7000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP7000_GBKN_20100308.dgn;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. De inspectie VROM en GS van de provincie Gelderland langs elektronische weg verzoeken toestemming te verlenen om versneld te publiceren.



Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

In 2007 is gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor Bottendaal-Galgenveld. Hiervoor is eerst een Raamwerk opgesteld waarin de kaders en mogelijke ontwikkelingen zijn aangegeven. Dit Raamwerk is aan de buurt gepresenteerd op een inloopavond op 14 januari 2008. Vervolgens is het voorontwerpplan opgesteld dat is gepresenteerd op 8 oktober 2009. Het voorontwerpplan heeft van 8 oktober tot en met 4 november 2009 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerpplan zijn 176 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in een inspraaknota en het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast naar een ontwerpplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld heeft in de periode van 17 juni tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Er zijn 44 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat (tot 28 zienswijzen) en van een beoordeling voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan ligt nu klaar voor vaststelling.

1.1 Wettelijk- of beleidskader

De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan 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. Er zijn 44 zienswijzen ingediend die zijn samengevat tot 28 zienswijzen. De gemeentelijke reactie op deze zienswijzen is te vinden in de zienswijzennota.

1.2 Relatie met programma

De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan worden voldaan uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie.

2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld.

3 Argumenten

3.1 Aandachtspunten

Een aantal onderwerpen, die ook terugkomen in de zienswijzen, vragen speciale aandacht. Deze onderwerpen zijn ook nader toegelicht in de zienswijzennota op p. 3 t/m 9. Het betreft de volgende onderwerpen (de tekst is overgenomen uit de zienswijzennota):

Vervolgvel

2

1. Bebouwing terrein Piushove (aanwijzing Piushove als beschermd Stadsbeeldobject).

In mei 2009 heeft de Raad besloten om dit gebouw aan te wijzen als beschermd stadsbeeldobject. De eigenaar, woningbouwcorporatie Talis, heeft hier bezwaar tegen gemaakt. Dit bezwaar is door de Commissie voor de bezwaarschriften gegrond verklaard zodat er een nieuw besluit genomen moet worden over de aanwijzing als beschermd stadsbeeld.

De aanwijzing als beschermd stadsbeeld heeft tot gevolg dat met name de straatbeeldbepalende gevel van het pand (in relatie tot de omgeving) wordt beschermd. In het ontwerpplan zijn de goot- en bouwhoogten van de bestaande gevels dan ook vastgelegd.

De Stichting Buurtbewoners Piushove (tevens indiener van zienswijzen) wil dat het gebouw de status van beschermd stadsbeeldobject houdt. Vertegenwoordigers van de Stichting kwamen dan ook inspreken tijdens de Burgerronde van de raadsvergadering op 16 januari jl. De Raad moet nu beslissen of het gebouw een beschermd stadsbeeldobject blijft. Verschillende fracties hebben aangegeven dat zij zelf het initiatief nemen om hiervoor een goede argumentatie te schrijven. De discussie wordt vervolgd tijdens een Politieke avond.

Talis heeft al enige tijd plannen om het gebouw en het omliggende terrein te ontwikkelen. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt zijn de plannen van Talis op dit moment minder concreet. Mede gelet op de nog lopende discussie omtrent het te beschermen stadsbeeldobject, is besloten om in het bestemmingsplan alleen de bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen en het terrein te bestemmen als Maatschappelijk (in plaats van de bestemming Wonen in het ontwerpplan). Een eventuele ontwikkeling van het terrein, voor zover niet passend in de bestaande bebouwingsmogelijkheden, kan in de toekomst via een projectafwijkingprocedure of een postzegelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In deze procedure worden buurtbewoners opnieuw in de gelegenheid gesteld om zo nodig zienswijzen in te dienen tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2. Opnemen bestemming Wonen waardoor woonruimte in beginsel ook geschikt wordt voor kamerbewoning.

Onder het vorige college is uitdrukkelijk verzocht om kamerbewoning/huisvesting van meerdere personen in een woning, in de gehele stad, door middel van de bestemmingsplannen, mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is er voor gekozen om de verscheidenheid binnen de bestemming wonen (eengezinswoningen, meergezinswoningen etc.) te laten vervallen en nog maar 1 woonbestemming op te nemen in het bestemmingsplan: Wonen. Volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt onder "wonen" verstaan: de huisvesting van een of meer personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip. Hiermee zijn allerlei woonvormen (waaronder studentenbewoning) planologisch mogelijk in een woning.

Inmiddels zijn er al een flink aantal bestemmingsplannen vastgesteld waarin de regeling zoals voornoemd, is opgenomen, o.a.: Dukenburg, Oud West, Heijendaal, Goffert Winkelsteeg, Nijmegen-Zuid, Lindenholt en Nijmegen Midden. Ook in het ontwerpplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld is deze regeling opgenomen. Bovendien zijn er toezeggingen gedaan dat bestaande kamerbewoningssituaties worden gelegaliseerd in het bestemmingsplan. Anderzijds zijn er in de

Vervolgvel

3

bestemmingsplanprocedure zienswijzen ingediend (o.a. Semmelinkstraat) om de mogelijkheden van kamerbewoning te beperken omdat die leidt tot overlast/ongewenste situaties.

De wijken Bottendaal/Galgenveld liggen dicht bij de binnenstad en er is, met name in Bottendaal, al een diversiteit aan functies aanwezig (wonen, horeca, detailhandel etc.). In deze wijken is dus geen sprake van een typische, rustige woonwijk. In het recent (22 maart jl.) door het College vastgestelde huisvestingsbeleid kan de bewoning van een woning door meerdere personen worden ingeperkt indien er sprake is van overlast. Aangezien dit beleid voorziet in de mogelijkheid om ongewenste situaties tegen te gaan, is het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast.

3. Bebouwing terrein voormalige Studentenkerk/pastorie;

De gronden van de voormalige studentenkerk en de bijbehorende pastorie aan de Professor Weliestraat zijn gekocht door woningcorporatie Standvast Wonen en het Oud Burger Gasthuis met het plan om hier ca. 50 huur-en koopappartementen voor ouderen te ontwikkelen. Het naastgelegen parkeerterrein van de gemeente maakt deel uit van het studiegebied. Het eerste ontwerp is in 2008 gepresenteerd aan de buurt. Dit leidde tot kritische reacties. Ook in het kader van het bestemmingsplan wordt bezwaar gemaakt tegen de plannen. Er zijn diverse zienswijzen tegen ingediend.

Zoals ook al is vermeld in de inspraaknota naar aanleiding van het voorontwerpplan maakt deze ontwikkeling echter geen deel uit van het bestemmingsplan. Omdat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan de ontwikkeling nog onvoldoende concreet was, is ervoor gekozen om hiervoor te zijner tijd een aparte (postzegel)bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Ook voor deze ontwikkeling geldt dat deze, gelet op de economische ontwikkelingen, wat op de lange baan geschoven is. Op dit moment is dan ook nog niet bekend wanneer de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan wordt gestart.

4. Bouwmogelijkheden Dobbelmanterrein/De Vuurtoren.

Het nieuwbouwcomplex op het voormalige Dobbelmanterrein is opgeleverd, met uitzondering van de Castellatoren en een klein gedeelte in de noordwesthoek van het binnengebied (achter/aan het bestaande gebouw van BSO De Vuurtoren).

Het ontwerpbestemmingsplan staat in de noordwesthoek van het binnengebied van het Dobbelmanterrein nog een nieuw te plaatsen bouwvolume toe met een omvang van ca. 11,5 x 11,5m en een hoogte van 12m. Buurtbewoners verzoeken in de zienswijzen nu om aanpassing van de bestemming van dit binnengebied zodat:

- ofwel het bestemmingsvlak wordt toegevoegd aan de openbare ruimte;
- ofwel nadere grenzen worden gesteld aan de eventuele verdere ontwikkeling van dit vlak;

De strook grond is inmiddels verkocht aan de eigenaar van BSO De Vuurtoren. Hij heeft ook een zienswijze ingediend waarin hij vraagt om de bestemming van een gedeelte van de aangekochte strook grond te wijzigen naar "Tuin" (in plaats van verblijfsgebied).

Vervolgvel

4

Het betreffende bouwvlak is overgenomen uit het bestemmingsplan Bottendaal-36 (het postzegelbestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van het Dobbelmanterrein). Het gaat dus om bestaande rechten waartegen de omwonenden in de procedure van het postzegelplan al konden ageren. Omwonenden zijn in de procedure van het postzegelplan bovendien actief betrokken bij de totstandkoming van de plannen. In de onderhavige procedure voor de actualisatie van het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten uit het postzegelplan overgenomen. In beginsel kan hiertegen in deze procedure geen bezwaar meer worden gemaakt. Indien de bestaande bouwmogelijkheden uit het actualisatieplan zouden worden weggehaald of beperkt ontstaat het risico op planschade.

De eigenaar van de gronden heeft de keuze om de gronden geheel te bebouwen dan wel een gedeelte open te laten en daar groen te realiseren. Aan het wijzigen van de bestemming wordt geen medewerking verleend. Uiteraard moeten de plannen van de eigenaar voldoen aan de (zware) eisen voor beeldkwaliteit die gelden voor het terrein.

De bouwvergunning voor de Castellatoren is verleend op 13 augustus 2010. Inmiddels is de bouw gestart.

5. Aanwijzing 19^e eeuwse schil als beschermd stadsgezicht (incl. parkeren in de voortuin/verlenen in-en uitritvergunningen)

Verschillende delen van het plangebied zijn aangewezen als (van gemeentewege) Beschermd Stadsbeeld. Het oudste is het Beschermd Stadsbeeld 19e eeuwse stadsuitleg dat in 1990 als zodanig werd aangewezen. Voor dit gebied is tevens een aanwijzing als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet 1988 in voorbereiding tot aanwijzing van het gebied als een (van rijkswege) Beschermd Stadsgezicht. Zodra dit besluit door het Rijk is genomen moet de gemeenteraad, ter bescherming van het stadsgezicht, een bestemmingsplan vaststellen (artikel 36 Monumentenwet). Om tijdig aan deze verplichting te voldoen, wordt in dit geactualiseerde bestemmingplan alvast rekening gehouden met deze komende aanwijzing.

De gemeentelijke bescherming, geregeld in de monumentenverordening, is verstrekkender dan de rijksbescherming omdat de gemeentelijke bescherming gepaard gaat met de aanwijzing van individuele stadsbeeldobjecten waarvoor een monumentenvergunning van kracht is. Het rijksbeschermd stadsgezicht kent een dergelijke aanwijzing en vergunningplicht niet. De gemeentelijke bescherming blijft, ook na aanwijzing van het rijksbeschermd stadsgezicht, van kracht maar wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Beide regimes (neergelegd in het bestemmingsplan en de monumentenverordening) gelden dus naast elkaar.

Voor het beschermd stadsgezicht is de dubbelbestemming "Waarde-cultuurhistorie" opgenomen. Deze dubbelbestemming omvat het hele gebied van het te beschermen stadsgezicht. Binnen het te beschermen stadsgezicht is het verboden te bouwen, slopen en werken (geen bouwwerken)/werkzaamheden uit te laten voeren zonder vergunning. Er kan ontheffing worden verleend van het bouwverbod indien de commissie beeldkwaliteit schriftelijk heeft geadviseerd dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord. Dit criterium geldt eveneens voor het verlenen van een sloop-en/of aanlegvergunning. De regeling sluit aan bij de wetgeving inzake vergunningvrij bouwen zoals die geldt na invoering van de Wabo (1-10-2010). In een beschermd stadsgezicht zijn de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen beperkt tot inpassende veranderingen, het verrichten van gewoon onderhoud en het verrichten van

werkzaamheden ingevolge een aanschrijving tot het verrichten van noodzakelijk onderhoud/treffen van voorzieningen.

De oorspronkelijke bebouwing in de 19e eeuwse stadsuitleg bevat veelal erkers en uitbouwen aan de voorzijde. Deze oorspronkelijke bebouwing is, voor zover deze meer dan 1 bouwlaag beslaat, opgenomen in het bouwvlak. Deze aan-uitbouwen mogen dus altijd worden vervangen en/of vernieuwd, mits de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Dit geldt ook voor de beperkte bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak (voor de voorgevelrooilijn). Het bestemmingsplan biedt, binnen de bestemming "Tuin", bouwmogelijkheden aan de voorzijde van het gebouw, buiten het bouwvlak en buiten de voorgevelrooilijn. Deze bouwmogelijkheden zijn echter zeer beperkt: het gaat slechts om een aan-uitbouw grenzend aan het hoofdgebouw, van maximaal 1,5m diep met een goothoogte van maximaal de hoogte van de begane grondlaag en een bouwhoogte van maximaal de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag. Voor zover de aan-of uitbouw voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geldt een maximale breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. Bovendien moet de aan-of uitbouw geheel binnen de betreffende gevelbreedte van het hoofdgebouw worden opgericht. Hoewel de bouwmogelijkheden voor de voorgevelrooilijn dus eigenlijk (zeer) beperkt zijn, worden deze nog verder beperkt door de dubbelbestemming "Waarde- cultuurhistorie". Binnen deze dubbelbestemming geldt immers een bouwverbod dat slechts kan worden opgeheven indien, ter beoordeling van de commissie Beeldkwaliteit, vaststaat dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor wat betreft het parkeren is in de bestemming "Tuin" expliciet opgenomen dat verhardingen en parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan voor zover de gronden tevens zijn bestemd als "Waarde-cultuurhistorie". Bij de overige bestemmingen, bijvoorbeeld Wonen, en Kantoor is parkeren toegestaan als bijbehorende voorziening. Deze bestemmingen lopen echter niet door aan de voorzijde van de panden zodat er geen conflict ontstaat met het beschermde stadsgezicht. Indien de bestemming wel doorloopt aan de voorzijde van de panden, dan is er ter plaatse ook bebouwing gerealiseerd. Het parkeren dient dan te geschieden binnen de veelal aansluitende bestemming Verkeer.

In sommige gevallen is, onder het voorgaande bestemmingsplan, reeds een in-uitritvergunning verleend ten behoeve van het parkeren in de voortuin (o.a. Graafseweg 58). Deze gevallen vallen onder het overgangsrecht tenzij het gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het overgangsrecht persoonsgebonden te maken zodat de in-uitritvergunning niet zonder schriftelijke toestemming van het college kan worden overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Om de situatie na eigendomsoverdracht van het pand/perceel zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de planologisch en cultuurhistorisch meest gewenste situatie, is het wenselijk om geen toestemming te verlenen om de in-uitritvergunning over te dragen op de nieuwe eigenaar.

6. Bestemmingen Gemengd 1 en 2.

In het ontwerpplan Nijmegen zijn naast de bestemming Gemengd, de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 opgenomen. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende functies toegestaan: bedrijf, dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijk en wonen. De bestemming omvat dus alle economische functies plus wonen en maatschappelijk. Voor de

functies bedrijf, detailhandel en horeca geldt dat alleen de bestaande vestigingen zijn toegestaan. Voor het overige zijn de functies onderling uitwisselbaar. Binnen de bestemming Gemengd-1 is bepaald dat 50% van de hoofdgebouwen met eenzelfde aansluitende bestemming voor een economische functie mag worden gebruikt. Voor de bestemming Gemengd-2 geldt een percentage van 25%. De bestemming Gemengd-1 wordt gebruikt voor gebieden met een hoge concentratie functiemenging. De bestemming Gemengd-2 wordt gebruikt voor gebieden waarin de functiemenging iets lager is en de woonfunctie het belangrijkste is.

In de zienswijzen geven belanghebbenden aan moeite te hebben met de voornoemde percentages: deze doen in veel gevallen geen recht aan de feitelijke, bestaande situatie. Vaak wordt het pand al voor meer dan het toegestane percentage gebruikt voor 1 of meer van de genoemde economische functies. De panden aan de St. Annastraat zijn bijvoorbeeld vaak geheel in gebruik als bedrijf/kantoor (misschien met kamerverhuur van de zolderetage). Dit betekent dat het bestaande gebruik onder het overgangsrecht wordt gebracht. De vraag hierbij is of het aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode (10 jaar) binnen de beoogde bestemming kan worden gebracht. Indien dit niet het geval is, mag in beginsel geen gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht. Daarnaast is het bezwaarlijk dat de genoemde percentages lastig te handhaven zijn. De panden met deze bestemming(en) bestaan vaak uit meerdere verdiepingen en de functies lopen vaak ook enigszins in elkaar over zodat niet goed valt vast te stellen welk percentage voor welke functie wordt benut.

Stedenbouwkundig bestaat er geen bezwaar tegen het laten vervallen van het onderscheid. Overigens ging het om 25% van de straatlengte en mag het gehele gebouw worden gebruikt als kantoor mits andere gebouwen in de straat een niet-economische functie hebben.

Het onderscheid tussen de bestemmingen Gemengd-1 en 2 is komen te vervallen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent nog slechts de bestemming Gemengd waarbinnen de diverse functies zijn toegestaan. Bij de verschillende functies is aangegeven onder welke voorwaarden deze zijn toegestaan. Het maximum percentage ten aanzien van de economische functies is vervallen.

Daarnaast is er nog een bepaling opgenomen ten aanzien van het gebruik van panden voor kantoren. Conform bestaand beleid (Raadsbesluit uit 2001) zijn kleinschalige kantoren (tot 1000m²) toegestaan langs de singels en hoofdradialen. In het kader van het behoud van waardevolle panden kan deze oppervlakte worden vergroot naar 1500m². Tot 500m² is een kantoorvestiging overal toegestaan. In de praktijk betekent dit dat de bestaande panden langs de singels en hoofdradialen volledig als kantoor mogen worden benut.

7. Garage Timorstraat

Volgens de gegevens uit de Kamer van Koophandel is al vanaf 1978 op het terrein tussen de Javastraat, Fransestraat, Van Slichtenhorststraat en Timorstraat, een garagebedrijf ("Igam") gevestigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan (Galgenveld III 1974), is het perceel bestemd voor een-en of meergezinshuizen met een maximale bebouwingshoogte van 10m. Aangezien het garagebedrijf zich pas op de locatie heeft gevestigd nadat het (vorige) bestemmingsplan van kracht is geworden, valt het gebruik niet onder het overgangsrecht. In het kader van de tervisielegging van het (voorontwerp) actualisatieplan heeft de eigenaar van het

perceel verzocht om het garagebedrijf te legaliseren middels de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming is een woonfunctie in beginsel ook nog mogelijk. Hiertegen, en dan met name tegen de bestaande bebouwingsmogelijkheden, ageert de buurt.

Binnen de bestemming Gemengd is een bedrijf categorie 1 en 2 toegestaan. Een garagebedrijf is een categorie 2 bedrijf, en kan diensgevolge functioneren binnen een woonomgeving, dan wel in een gemengd gebied. Nu is de omgeving van de Timorstraat/Igam geen zuiver woongebied dankzij een aantal activiteiten als opleidingsinstituten, snackbarretjes, detailhandels, kantoorpanden en een parochiehuus.

Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) valt een dergelijk bedrijf onder de Categorie B van deze staat: "activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden."

Aangezien het bedrijf vrijstaand is gelegen ten opzichte van gevoelige bestemmingen (met name woningen), is legalisatie milieutechnisch mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel derhalve bestemd als Gemengd. Het voordeel van deze bestemming is dat, mochten de bedrijfsactiviteiten worden beeindigd, het alsnog mogelijk is om woningen op het perceel te realiseren.

Het bestemmingsplan bepaalt echter dat wonen uitsluitend is toegestaan in hoofdbebouwing aan de straatzijde en in bestaande woningen op achterterreinen. Omdat het terrein een binnen (-achter) terrein betreft, is toekomstige woningbouw op grond van het bestemmingsplan feitelijk uitgesloten.

Om dit ongewenste gevolg te voorkomen wordt voor het achterterrein de aanduiding "w" opgenomen met daarbij de tekst in de planregels dat ter plaatse van de aanduiding "w", wonen in niet bestaande woningen op achterterreinen is toegestaan.

Voor wat de bebouwingsmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande rechten uit het bestemmingsplan, dus maximaal 10m bouwhoogte. Daarnaast is, om het volume van de mogelijke nieuwbouw te beperken, een bebouwingspercentage van 60% opgenomen. Aangezien de bestaande bebouwingsmogelijkheden hiermee enigszins worden beperkt ontstaat het risico op planschade van de zijde van de eigenaar van het perceel. Gezocht is echter naar een compromis om de bestaande garage (gebruik) te legaliseren en de (nadelige) gevolgen van bestaande bouwvoorwaarden voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Bovendien heeft de eigenaar al geruime tijd geen gebruik gemaakt van zijn bebouwingsmogelijkheden op het perceel zodat er wellicht sprake is van enige risicoaanvaarding.

De buurtbewoners zijn, ondanks de inperking van het bouwvolume ter plaatse, tegen eventuele woningbouw. De bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan kunnen echter niet worden verwijderd zonder het risico op vergoeding van de daaruit voortvloeiende planschade. Omdat de bouw van de woningen voor de buurtbewoners voorzienbaar is (de rechten staan immers al geruime tijd opgenomen in het bestemmingsplan), is het risico op planschade vanuit de zijde van de buurtbewoners niet zo groot. De bouwvoorwaarde van woningen wordt dan ook in het bestemmingsplan gehandhaafd.

Vervolgvel

8

8 Parkeerplaatsen St Anna-/ Archipelstraat

Op 7 februari 2007 is het bestemmingsplan Galgenveld III 1974-2 (kantoorgebouw St Annastraat 141-147) door de raad vastgesteld. Tijdens deze vaststelling heeft de raad bij amendement de bestemming P (van parkeren) veranderd in e (erf). Dit is opgenomen in het bestemmingsplan dat vervolgens is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (d.d. 23 augustus 2007). Het naastgelegen erf heeft volgens de legenda van de plankaart de bestemming Kantoor-en woondoeleinden (KW/O) en wordt tevens aangeduid met de "e" van erf. Er staat nergens in het bestemmingsplan, noch in de voorschriften, noch in de toelichting, dat er op de bestemming aangeduid met "e" van erf niet mag worden geparkeerd. In het amendement wordt voorgesteld om de plankaart aan te passen aan de toekomstige ontwikkeling (het opnemen van de dubbelbestemming Kantoor-en Woondoeleinden met de mogelijkheid van ondergronds parkeren). Deze ontwikkeling wordt wel meegenomen in het actualisatieplan maar is (nog) niet gerealiseerd.

Op 21 april 2008 verzoeken de eigenaren/gebruikers van de Archipelstraat 283 om handhaving van het bestemmingsplan met betrekking tot het parkeren op het terrein. In eerste instantie wordt door het college afwijzend gereageerd op dit verzoek. In de beslissing op bezwaar wordt het verzoek alsnog gehonoreerd als gevolg waarvan op 18 februari 2009 een handhavings(dwangsom)besluit wordt opgelegd aan de eigenaren/ gebruiker van het perceel St Annastraat 141-147. De eigenaar/gebruiker van dit perceel maakt bezwaar tegen het handhavingsbesluit en stelt beroep in tegen de beslissing op bezwaar. Het handhavingsbesluit blijft in de beslissing op bezwaar in stand zodat de eigenaar/gebruiker van het perceel ook tegen dit besluit beroep instelt bij de rechtbank. Beide beroepen zijn door de rechtbank gegrond verklaard. Tegen de uitspraak van de rechtbank zijn de eigenaren/bewoners van de Archipelstraat 283 vervolgens in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. Ondertussen is, op basis van het bestemmingsplan, op 15 juni 2009 een bouwvergunning verleend voor het perceel waarbij tevens wordt voorzien in de aanleg van 29 parkeerplaatsen op de gronden die zijn bestemd als erf. Ook tegen deze vergunning wordt door de eigenaren/bewoners van de Archipelstraat 283 bezwaar gemaakt. In de beslissing op bezwaar (d.d. 25 augustus 2010) zijn de bezwaren ongegrond verklaard waardoor de eigenaren/bewoners van de Archipelstraat 283 beroep hebben ingesteld bij de rechtbank.

Er is nog geen uitspraak gedaan inzake het voornoemde beroep en hoger beroep.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 8 oktober tot en met 4 november 2009. In het voorontwerpplan is het terrein gelegen achter de tuinen van de Archipelstraat 284-288 deels bestemd als Gemengd 1 (GD-1) en deels als Tuin. Voor beide bestemmingen geldt dat parkeren slechts is toegestaan als bijbehorende voorziening bij de hoofdfunctie. Kadastraal is het perceel Archipelstraat 292-296/St Annastraat 141-147 verdeeld in 4 percelen. De percelen waarop wordt geparkeerd (kadastrale nrs. 1646 en 1313) zijn van andere eigenaren dan de percelen waarop de bebouwing zich bevindt (kadastrale nrs. 1657 en 1656). Op basis hiervan kan worden gesteld dat er *planologisch* geen relatie bestaat tussen de percelen waarop wordt geparkeerd en de percelen waarop de hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Voor de percelen waarop het parkeren plaatsvindt bestaat echter geen mogelijkheid om een hoofdfunctie (bv. wonen, kantoren) te vestigen, aangezien voor deze percelen geen bouwvlak is opgenomen.

Vervolgvel

9

De eigenaren/bewoners van de Archipelstraat hebben gereageerd in het kader van het voorontwerpplan. Hun reactie is verwerkt in de inspraaknota. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan (17 juni tot en met 28 juli 2010) hebben zowel de eigenaren/bewoners van de Archipelstraat 283 als de eigenaren/gebruikers van de Archipelstraat 292-296/St. Annastraat 141-147 gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Voorgesteld wordt om het parkeren, als bijbehorende mogelijkheid bij de hoofdfunctie in het ontwerpplan mogelijk te houden. De percelen zijn inmiddels van dezelfde eigenaren. Ruimtelijk bestaan er geen afdoende argumenten om het parkeren op dit terrein niet, maar op alle andere erven in het plangebied wel mogelijk te maken. De gronden rondom het Javabosje zijn zoveel mogelijk bestemd als "Groen" en "Tuin" om de ecologische waarden van het bosje te behouden. Verdere uitbreiding van deze bestemmingen is vanuit de bescherming van het Javabosje niet noodzakelijk.

Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid en de bouwverordening is het parkeren op eigen terrein zelfs verplicht. Bovendien stuit het parkeren milieutechnisch gezien (ten aanzien van de aspecten lucht en geluid) niet op bezwaren. Erkend wordt dat het parkeren voor de bewoners van de Archipelstraat tot enige overlast kan leiden omdat de auto's langs hun perceel rijden om de parkeerplaats te bereiken en te verlaten. Deze overlast leidt echter niet tot onaanvaardbare hinder. Er is immers sprake van een stedelijke omgeving waarbij enige overlast uit de omgeving onvermijdelijk is. Bovendien is het parkeren beperkt tot de openingstijden van het kantoor. In het weekend en de avonden wordt er dus geen gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen. Gelet op deze argumenten is parkeren op het erf in het bestemmingsplan mogelijk.

9. Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied ligt het spoortraject Arnhem-Nijmegen-Den Bosch. Over dit traject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Met betrekking tot de bijbehorende risico's is op 21 april 2009 het rapport "Externe veiligheid spooromgeving Nijmegen en Wijchen" verschenen.

Vanuit externe veiligheid worden de optredende risico's onderverdeeld in:

a. Plaatsgebonden risico (PR);

b. Groepsrisico (GR).

ad a.

Uit de bovenaangehaalde rapportage blijkt dat de PR risicocontour zich nog binnen het baanlichaam van de spoorweg bevindt en dus alleen binnen het gebied van de spoorweg in de onmiddellijke nabijheid van de as van de spoorweg een beperking vormt voor de planvorming.

ad b.

Uit de rapportage blijkt ook dat momenteel binnen het afwegingsgebied (tot 200 meter van de as van route cq. het tracé) de oriënterende waarde (ruim) wordt overschreden.

In het aangegeven afwegingsgebied, waarin ook een gedeelte van het plangebied ligt, is een nieuwe invulling, indien deze zich buiten het baanlichaam van de doorgaande spoorweg bevindt, voor wat de ruimtelijke ordening betreft wel toegestaan (omdat het buiten de PR risicocontour ligt) maar kan de dichtheid van bebouwing/de aanwezige aantallen verblijvenden problematisch zijn

vanwege de hoogte van het groepsrisico. Indien het aantal verblijvenden wijzigt dient hiervoor een (bestuurlijke) afweging te volgen. Dit is in het bijzonder van belang in verband met de aspecten zelfredzaamheid, hulpverlening en rampenbestrijding.

Binnen het afwegingsgebied is de bestemming Gemengd opgenomen. Binnen deze bestemming kunnen maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en/of een bejaarden(verzorgings)tehuis worden gerealiseerd. De bestemming Gemengd biedt hiermee de ruimte aan functies die bedoeld zijn voor verblijf door verminderd en/of niet- zelfredzame personen waardoor het groepsrisico kan toenemen.

Om de vestiging/verblijf van verminderd en/of niet-zelfredzame personen in het afwegingsgebied te voorkomen is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding veiligheidszone-bevi opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming Gemengd niet toegestaan. Er is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen zodat van geval tot geval kan worden onderzocht of op een specifieke locatie gelegen binnen het invloedsgebied van 200 meter vanaf de as van de spoorlijn, de vestiging van verminderd- en niet zelfredzame personen spoorlijn aanvaardbaar is. De ontheffing wordt pas verleend na advies door de Veiligheidsregio.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

Toelichting:

- Wonen op achterterreinen toegestaan mits aanduiding (vgl terrein garage Igam en Van Dulckenstraat);
- Laten vervallen onderscheid bestemming Gemengd -1 en 2. In plaats daarvan wel een max aantal m2 kantoorruimte opnemen;
- Waarde-cultuurhistorie 2 is dubbelbestemming ipv aanduiding (gebieds-);
- Tekstuele wijzigingen oa. vanwege invoering van de Wabo + actualisatie teksten sinds tervisielegging ontwerpplan;
- Bijlage Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht;
- Paragraaf externe veiligheid is aangepast (naar aanleiding van het advies van de brandweer/Veiligheidsregio);
- De retrospectieve toets is aangepast voor zover daarin staat vermeld dat wonen op achterterreinen wordt gelegaliseerd door de bestemming Gemengd. Het wonen op achterterreinen wordt alleen gelegaliseerd indien het gaat om een bestaande woning (legaal gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan);

Regels:

- aanduiding ten behoeve van (toekomstige) bewoning achterterrein;
- Opnemen aanduiding railverkeer (rv) binnen de bestemming Verkeer;
- Laten vervallen onderscheid bestemming Gemengd -1 en 2;
- Waarde-cultuurhistorie 2 is dubbelbestemming ipv aanduiding (gebieds-);
- Opnemen aanduiding bestaande horecalocaties binnen de bestemming Gemengd. Detailhandelslocaties komen alleen voor binnen de bestemming Centrum;
- Opnemen gebiedsaanduiding veiligheidszone –bevi binnen 200m vanaf midden spoorlijn Nijmegen-Den Bosch (ivm vervoer gevaarlijke stoffen): binnen deze zone zijn geen

maatschappelijke voorzieningen toegestaan voor zover daar niet-zelfredzame personen worden gevestigd;

Plankaart:

- Groesbeekseweg 46: bouwvlak is aangepast aan originele bebouwing. Daarnaast zijn de bouwvlakken op dezelfde wijze aangepast op de percelen Groesbeekseweg 72, 88-90 en Fransestraat 1;
- Van Herveltplaats 4: wijzigen bestemming Wonen naar Gemengd;
- Piushove: opnemen bestaande bebouwingsmogelijkheden. Bestemming blijft maatschappelijk.
- voorgevel Piushove: bouwhoogten zijn aangepast ivm symmetrie van de gevel.
- Voormalige timmerfabriek St. Annastraat/St. Stephanusstraat: verhogen max. bouwhoogte;
- Prof. Molkenboerstraat/Groenewoudseweg: aanpassen bestemming Maatschappelijk naar Gemengd;
- Van Diemenbroeckstraat/Vondelstraat: de bestemming Verkeer van de privegronden zonder bebouwing is aangepast naar Tuin;
- bouwvlakken Fransestraat (69): aangepast aan bestaande, originele bebouwing. Evenals de bouwvlakken aan de Javastraat 4-6 en 8-10;
- laten vervallen bestemming Gemengd-1 en 2 met bijbehorende percentages;
- Waarde-cultuurhistorie 2 (19^e eeuwse schil) is dubbelbestemming ipv gebiedsaanduiding;
- aanpassen grondwaterbeschermingsgebied aan (zie kaartje Binnenstad);
- Opnemen aanduidingen bestaande horecalocaties binnen de bestemming Gemengd. Detailhandelslocaties komen alleen voor binnen de bestemming Centrum;
- Opnemen gebiedsaanduiding veiligheidszone –bevi (vgl. SVBP) binnen 200m vanaf midden spoorlijn Nijmegen-Den Bosch (ivm vervoer gevaarlijke stoffen).

3.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve doorgevoerd:

- De Provenier: opnemen ronding in bouwvlak;
- hoek Van Diemenbroeckstraat/Graafseweg: aanpassen bouwhoogte;
- Arend Noorduijnstraat/Graafseweg: aanpassen bouwhoogte;
- Graafseweg (bij spoor): kantoorgebouw: aanpassen bouwhoogte;
- Semmelinckstraat (portiekflat): aanpassen hoogte in relatie tot omliggende bebouwing;
- Opnemen hoogtescheidingslijnen op de Van Heemskerckstraat;
- Opnemen maximum m2 bebouwde oppervlakte ten aanzien van zwembaden, vijvers etc. Overdekte zwembaden etc. zijn niet toegestaan;
- Coffeeshop dr. Jan Berendsstraat 96 is bestemd als Gemengd (ipv Horeca);

4 Klimaat

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn derhalve geen gevolgen voor het klimaat.

5 Risico's

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan ontstaat het risico op planschade. Dit risico is echter beperkt omdat zoveel mogelijk de bestaande bouw-en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen van de geldende bestemmingsplannen;

Op het gebied van rechtsbescherming bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de bestuursrechter (Raad van State). Ook kan om schorsing van het besluit worden verzocht door middel van een voorlopige voorziening. De inwerkingtreding van het besluit kan daarom niet worden gegarandeerd.

De Provincie en het Rijk beschikken voorts over een wettelijk instrument (reactieve aanwijzing) om de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te beletten. Omdat zij in de voorgaande procedure geen zienswijzen hebben ingebracht en zij het plan in het vooroverleg akkoord hebben bevonden, is de kans hierop zeer gering.

6 Financiën

De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan worden voldaan uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie.

Omdat er geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is geen exploitatieplan noodzakelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro);

In hoofdstuk 12 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7 Communicatie

Degenen die zienswijzen 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 in de raad reeds toegezonden gekregen. Het besluit tot gewijzigde vaststelling zal worden bekendgemaakt op de gemeentelijke pagina in "De Brug" en in de Staatscourant. In de bekendmaking wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Vervolgvel
13

8 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl worden aangeboden. Gedurende de beroepstermijn (6 weken) kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan worden gecombineerd met het verzoek om een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan, krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. B. van der Ploeg

Bijlagen: Bestemmingsplan + plankaarten, Raamwerk, Inspraaknota en Zienswijzennota

Amendement “BSO De Vuurtoren”

De gemeenteraad van Nijmegen in openbare vergadering bijeen op 6 juli 2011,

Overwegende dat;

- In 2004 het bestemmingsplan “Bottendaal 36 (plangebied voormalige Dobbelmanfabriek)” door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld;
- De locatie waar momenteel “BSO De Vuurtoren” is gevestigd, evenals de locatie hierachter (die inmiddels is verkocht aan de eigenaar van de locatie waar momenteel de BSO is gevestigd), in dit bestemmingsplan is opgenomen en is bestemd;
- In het uit 2004 daterende bestemmingsplan ten aanzien van deze locatie achter de huidige locatie van “BSO De Vuurtoren”, de mogelijk is gecreëerd om een grondoppervlakte van circa 11,5 meter bij 11,5 meter te bebouwen in de vorm van een soort “massief blok” tot twaalf meter hoogte;
- Deze vorm van bebouwing ligt niet in lijn met de “vogelvlucht-impressie” zoals opgenomen in het “Raamwerk Bottendaal-Galgenveld” en ligt ook niet in lijn met hetgeen is opgenomen in het Master- en Beeldkwaliteitsplan 2003;
- De commissie Beeldkwaliteit heeft medio 2010 een ontwerp voor een bouwvolume van “BSO De Vuurtoren” afgewezen en daarbij in haar advies heeft gesteld:
“Het bestemmingsplan biedt blijkbaar ruimhartiger mogelijkheden dan vanuit de in het beeldkwaliteitplan Bio-tex verwoorde ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht.”
- Het waarborgen van een hoge beeldkwaliteit op het Dobbelmanterrein naar het oordeel van de gemeenteraad erg belangrijk is, en het wenselijk is dat op de voornoemde locatie geen “massief blok” wordt gerealiseerd, maar een meer beeldbepalend icoon;
- Aan de andere kant ook recht gedaan moet worden aan de belangen van de eigenaar van het dit perceel, die de betreffende locatie heeft aangekocht met het oog op een ruimtelijke ontwikkeling;

Besluit;

1. Aan het einde van beslispoint 2 van het raadsvoorstel “vaststellen bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal-Galgenveld” toe te voegen de volgende zinsnede;

“Met dien verstande, dat;

- a. *Het bouwvlak aan de zijkant van de Graafsedwardsstraat 10 wordt aangepast zodat het overeenkomt met de bestaande bebouwing, waarbij niet de erker maar de hoofdbebouwing geldt als grens van het bouwvlak;*
- b. *Voor het bouwvlak aan de achterzijde van het voornoemd perceel een specifieke bouwaanduiding (sba) wordt opgenomen, waarbij in de planregels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding de volgende regels gelden;*
 - I. *De oppervlakte van de begane grond bedraagt maximaal 11 meter bij 5,5 meter;*
 - II. *De oppervlakte van de verdiepingen bedraagt maximaal 11 meter bij 11 meter per verdieping;*
 - III. *Er mogen maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd;*
 - IV. *Ontsluiting van het bouwwerk vindt plaats aan de Castellastraat;*
 - V. *Voor de uitvoering van het bouwwerk (o.a. ten aanzien van de materiaalvoering) wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in het Masterplan Dobbelman (april 2003);*
- c. *Voor de gronden gelegen buiten de bebouwing van voornoemd perceel wordt een specifieke vorm van gemengd (sg) opgenomen, waarbij in de planregels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding het niet is toegestaan om privé buitenruimte op maaiveldniveau te creëren (bijvoorbeeld door middel van het oprichten van erfafscheidingen).*

PvdA
J. Hendrix

GroenLinks

D66

SP

VVD

CDA

VSP

GN

SNN