

**Inspraaknota in het kader van
de beheersverordening
Nijmegen Groenewoud-Kwakkenberg**

I. Inleiding

Voor u ligt de inspraaknota behorende bij de beheersverordening Nijmegen Groenewoud-Kwakkenberg.

Het ontwerp van de beheersverordening heeft van 26 april tot en met 6 juni 2012 ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder schriftelijk reageren op het plan. De schriftelijk ingediende inspraakreacties zijn opgenomen in deze nota.

In deel II is een overzicht gemaakt van de ingediende inspraakreacties. In deel III zijn de inspraakreacties samengevat en worden alle reacties beoordeeld. Hierbij wordt tevens aangegeven of de ontwerpbeheersverordening door de inspraakreactie is aangepast.

Tijdens de inspraakperiode zijn er 15 inspraakreacties ingediend. Bij de samenvatting en beoordeling van de reacties wordt steeds aangegeven om welke reacties het gaat (vgl. de nummering uit deel II).

II. Overzicht ingediende inspraakreacties

1.	Eigenaar/bewoner	kavels Torenweg (tussen huisnrs 2 en 10) p/a Oranjesingel 65	NIJMEGEN
2.	Eigenaar/bewoner	Gerrit van Durenstraat 15	NIJMEGEN
3.	Eigenaar/bewoner	Groesbeekseweg 328	NIJMEGEN
4.	Eigenaar/bewoner	Berg en Dalseweg 367	NIJMEGEN
5.	Eigenaar/bewoner	Villandry/Groesbeekseweg p/a Mr. Van Coothstraat 18	NIJMEGEN
6.	Eigenaar/bewoner	Gerrit van Durenstraat 10	NIJMEGEN
7.	Eigenaar/bewoner	Bosweg 36 p/a Postbus 3020	NIJMEGEN
8.	Eigenaar/bewoner	Sophiaweg 1c-3 p/a Van Trieststraat 1e	NIJMEGEN
9.	Eigenaar/bewoner Scouting Paul Kruger	Groenewoud-en Kwakkenbergterrein p/a Postbus 423	NIJMEGEN
10.	Eigenaren/bewoners	Bart Hendriksstraat 15 Wim Beermanstraat 2	NIJMEGEN
11.	Stichting de Waalboog	diverse locaties p/a postbus 31071	NIJMEGEN
12.	Eigenaar/bewoner	Heyendaalseweg 90-92 p/a postbus 1126	NIJMEGEN
13.	Eigenaar/bewoner	Eversweg 6	NIJMEGEN
14.	Eigenaar/bewoner	Theresiaweg 9a p/a Tiberiusplein 15	NIJMEGEN
15.	Eigenaar/bewoner	Bergweg 2 p/a Muldersweg 16a	NIJMEGEN

III. Inhoud en beoordeling inspraakreacties

1. Eigenaar/bewoner	kavels Torenweg (tussen huisnrs 2 en 10) p/a Oranjesingel 65	NIJMEGEN
---------------------	---	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Jeton BV heeft recent de percelen Hatert I-891 en I-920 aan de Torenweg aangekocht. In de plankaart zijn met dunne lijnen de kadastrale erfgrenzen weergegeven. Deze komen niet overeen met de kadastrale kaart. De eigenaar verzoekt de gemeente om dit onderdeel aan te passen in de plankaart.

Gemeentelijke reactie:

De erfgrenzen van perceel Hatert I-891 zijn in de ontwerp beheersverordening inderdaad anders weergegeven dan in de kadastrale kaart. De noordelijke perceelgrens ontbreekt en wordt ingetekend in de plankaart van de beheersverordening.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de (ontwerp) beheersverordening. De kadastrale begrenzing van de percelen heeft overigens geen juridische betekenis voor de beheersverordening.

2. Eigenaar/bewoner	Gerrit van Durenstraat 15	NIJMEGEN
---------------------	---------------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

In de tekeningen van de beheersverordening is de omtrek van het huis van Gerrit van Durenstraat 15 niet correct weergegeven. Op de tekening ontbreekt de aanbouw achter waarmee het huis in verbinding staat met de garage. Deze aanbouw bestond al toen het huis werd aangekocht in 1997. Het buurhuis (nummer 17) heeft een soortgelijke aanbouw die wel correct op de tekening staat aangegeven.

Gemeentelijke reactie:

Uit het bouwarchief van Gerrit van Durenstraat 15 blijkt dat in 1974 de bovengenoemde aanbouw is vergund. Op de plankaart van de beheersverordening staat deze uitbouw inderdaad niet weergegeven. De aanbouw wordt in de plankaart van de beheersverordening weergegeven.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de (ontwerp) beheersverordening.

3. Eigenaar/bewoner	Groesbeekseweg 328	NIJMEGEN
---------------------	--------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

De bewoner vraagt zich af waarom aan het gebied met agrarische bestemming aan de Groesbeekseweg een laurierheg van 2 meter hoog is geplaatst. De heg zou een belemmering zijn voor het uitzicht vanaf de Groesbeekseweg, "een doorn in het oog voor velen". De bewoner zou graag de heg zien verdwijnen.

Gemeentelijke reactie:

Dit zijn geen aspecten die in de beheersverordening worden geregeld. Met klachten op dit terrein kunt u zich richten tot de eigenaar van het perceel waarop de heg is geplant. De beheersverordening laat niet meer zien dan bouwmogelijkheden middels bouwvlakken, bouwhoogten, aan- en bijgebouwenregeling en de toegestane functies.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de (ontwerp) beheersverordening.

4. Eigenaar/bewoner	Berg en Dalseweg 367	NIJMEGEN
---------------------	----------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Het uitgangspunt om het perceel van Bergweg 4 buiten de beheersverordening Nijmegen Groenewoud-Kwakkenberg te houden wordt niet consequent gehanteerd. Het perceel van Bergweg 4 wordt in de feitelijke situatie aangegeven als 'woonfunctie'. Dit is volgens de indiener van de inspraakreactie feitelijk een bosperceel waardoor de aanduiding op de kaart 'groen/park' zou moeten zijn, net zoals het perceel ten oosten van de Berg en Dalseweg 369. De indiener van de inspraakreactie verzoekt de kaart met de feitelijke situatie aan te passen dan wel het perceel Bergweg 4 buiten de contouren plangebied te laten.

Daarnaast geeft de bewoner aan dat het momenteel in procedure zijnde bestemmingsplan van Kwakkenberg 1994-5 als planologische situatie staat ingetekend. Dat is onjuist (eerste kaart pagina 77). Zolang het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994-5 niet onherroepelijk is, is het vigerende bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 van kracht. De inhoud van het vigerende plan dient volgens de bewoner dus voor dit perceel weergegeven te worden. Verzocht wordt de kaart aan te passen zodat de bestemming (ic. bos) die momenteel van kracht is, wordt weergegeven als planologische situatie. Het is ook mogelijk om het perceel Bergweg 4 buiten de contouren plangebied te laten.

Gemeentelijke reactie:

Het perceel Bergweg 4 maakt geen deel uit van de beheersverordening. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2012 het (post)zegelbestemmingsplan voor dit perceel (gewijzigd) vastgesteld. Dit besluit is op 11 juli 2012 gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tegen de gewijzigde vaststelling van het (post)zegelbestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat het postzegelbestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, kan het niet worden opgenomen in de beheersverordening. Na vaststelling van de beheersverordening blijft voor het perceel het postzegelbestemmingplan gelden.

In de beheersverordening is het perceel wel opgenomen op de inventarisatiekaarten (bijlage I bij de Toelichting) en de kaarten waarop de planologische situatie is aangegeven (bijlage II bij de Toelichting). Dit is op zichzelf juist aangezien het perceel deel uitmaakt van het gebied waarop de beheersverordening betrekking heeft. Voor de totstandkoming van de ontwerpbeheersverordening is het gehele gebied geïnventariseerd en is ook voor het gehele gebied de planologische situatie in kaart gebracht. Vervolgens is op basis van de informatie uit de inventarisatie en planologische situatie een keuze gemaakt op welke wijze de diverse percelen bestemd zouden moeten worden in de beheersverordening. Een van de uitgangspunten bij deze keuze is dat bestaande (planologische rechten) zoveel mogelijk worden overgenomen in de beheersverordening. Burgers en gebruikers van het gebied mogen door de vaststelling van de beheersverordening niet in hun bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden worden beperkt. Omdat op het moment dat de ontwerp-beheersverordening werd gemaakt, het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Bergweg 4 al ter visie had gelegen, is deze situatie meegenomen op de kaarten van de planologische situatie.

Zowel de inventarisatiekaarten als de kaarten met de planologische situatie zijn opgenomen als bijlagen bij de Toelichting bij de beheersverordening en hebben slechts als doel om de in de beheersverordening gemaakte keuzes inzichtelijk en transparant te maken. De kaarten hebben op zichzelf echter geen juridische betekenis. De enige kaarten met juridische betekenis zijn de plankaarten die horen bij de (ontwerp)beheersverordening. Op plankaart 1 is te zien dat het perceel Bergweg 4 uit de beheersverordening is gelaten. Het perceel maakt derhalve geen deel uit van de beheersverordening.

Overigens bestaat het perceel Bergweg 4 uit vier verschillende kadastrale percelen: gemeente Hatert, sectie I, nrs 548, 895, 894 en 545. Het recent gewijzigd vastgestelde postzegelbestemmingsplan heeft slechts betrekking op de kadastrale percelen met de nrs 894 en 545 (beiden in eigendom van S.W. Properties II B.V.). De kadastrale percelen waarop het postzegelbestemmingsplan geen betrekking heeft, zijn in eigendom van andere eigenaren en zijn wel opgenomen in de beheersverordening. Deze percelen worden ook wel aangeduid als Bergweg 2, hoewel dit geen officieel bestaand adres is. Voor deze percelen is de bestaande planologische situatie overgenomen in de beheersverordening. Omdat Gedeputeerde Staten voor het gehele vlak met de bestemming Wonen uit te werken (WO-U) alsnog goedkeuring heeft onthouden aan het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 (besluit van GS van 9 mei 2000) en het beroep tegen dit besluit door de Raad van State ongegrond is verklaard (uitspraak van

19 september 2001) moet voor dit vlak worden teruggegrepen op het bestemmingsplan Broersveld Kwakkenberg 1971. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende bestemmingsvlak (inclusief de percelen 895 en 548) de bestemming (E2V). De als zodanig in het plan aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinshuizen in maximaal twee woonlagen met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken. Deze bestemming met bijbehorende bouwvoorschriften is opgenomen in de beheersverordening met de bestemming Woongebied (WG). Zie ook de inspraakreactie onder 15.

5. Eigenaar/bewoner	Villandryterrein Groesbeekseweg p/a Mr. Van Coothstraat 18	NIJMEGEN
---------------------	---	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Gevraagd wordt om een gedeelte van het Villandryterrein aan de Groesbeekseweg (zoals aangegeven in de bijlage) buiten de beheersverordening te laten omdat de beheersverordening de komende 10 jaar geen nieuwe ontwikkelingen toelaat in het gebied. De hotelmaatschappij heeft namelijk ontwikkelingen gepland langs de Groesbeekseweg en uitstel over een periode van 10 jaar zou zeer slecht uitkomen. Daarnaast wordt gevraagd om een 'principe uitspraak' te doen over het doortrekken van de bebouwingslint langs de Groesbeekseweg tussen nummer 269 en 293.

Gemeentelijke reactie:

Gelet op het doel van de beheersverordening (beheer van de bestaande toestand), is het inderdaad niet mogelijk om ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen in de beheersverordening. Het is echter niet nodig om een gebied waarop gedurende de looptijd van de verordening wellicht een ontwikkeling wordt voorzien, buiten de beheersverordening te laten. Het is immers, net als bij een bestemmingsplan, mogelijk om van een beheersverordening (dmv van een postzegelbestemmingsplan of een projectbesluit) af te wijken. Voor het gebied waar mogelijk een ontwikkeling plaatsvindt, wordt in de beheersverordening de bestemming uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Op dit gebied is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-67 (vastgesteld in 2000). Dit bestemmingsplan is vastgesteld als herziening van het daarvoor geldende plan Broersveld-Kwakkenberg 1971-56 (vastgesteld op 21 november 1990). In dit laatstgenoemde plan werd de bouw van een hotel met alle daarbij behorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit hotel is er niet gekomen. Bovendien was het de vraag of de bouw van een (grootschalig) hotel op deze plek, gelet op het inmiddels vastgestelde Groenstructuurplan uit 1995 nog wel gewenst was. De eigenaars van de gronden hebben vervolgens verzocht om een herziening van het bestemmingsplan om de bestaande woning met opstallen te vervangen door een nieuw landhuis en de bouw van een nieuw landhuis mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan uit 2000 waarbij, gelet op de landschappelijke-stedenbouwkundige kwaliteiten van het terrein, veel aandacht is besteed aan de ruimtelijke inpassing van de landhuizen. Nu deze landhuizen zijn gerealiseerd, ligt het niet voor de hand om aan het doortrekken van het bebouwingslint langs de Groesbeekseweg medewerking te verlenen. Bovendien zou een nieuwe ontwikkeling op het terrein niet samengaan met het behoud van de landschappelijk-stedenbouwkundige kwaliteiten.

6. Eigenaar/bewoner	Gerrit van Durenstraat 10	NIJMEGEN
---------------------	---------------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Op het adres Gerrit van Durenstraat 10 zijn enkele afmetingen van hoofd- en bijgebouwen incorrect aangegeven op de kadastrale situatie, Hatert sectie B, nummer 3080. Twee wijzigingen;

1. Het bijgebouw is op de plantekening onjuist aangegeven. Afmeting is 9,58 x 8,00 m
2. Aan het hoofdgebouw is aan de achterzijde een uitbouw aanwezig. Afmeting 2,50 x 3,52 m

Gemeentelijke reactie:

Volgens deze opgave zou de oppervlakte van het bijgebouw +/- 80m² bedragen. De maximale oppervlakte van aan-uit en bijgebouwen mag echter slechts 50m² bedragen. Bovendien is in het bouwarchief niets terug te vinden van het vergroten van het bijgebouw. In de beheersverordening wordt dan ook uitgegaan van de maximale oppervlakte van 50m² en wordt alles wat groter is onder het (bouw)overgangsrecht gebracht.

De uitbouw aan de achterzijde is niet zichtbaar op de luchtfoto's. Voor deze uitbouw is ook geen vergunning verleend. Het is toegestaan om vergunningvrij een aanbouw te realiseren aan het hoofdgebouw mits dit gebouw: niet dieper is dan 2,5m, niet hoger dan 4m, bestaat uit 1 bouwlaag, is gerealiseerd op een afstand van meer dan 1m vanaf openbaar toegankelijk gebied, niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte en het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% is bebouwd. Voor zover de aanbouw voldoet aan deze voorwaarden is deze dus vergunningvrij en behoeft de aanbouw ook niet te worden opgenomen in de beheersverordening. Op grond van de beheersverordening is het overigens mogelijk om een aan-uitbouw (tot max. 3m) buiten het bouwvlak te realiseren. Hierbij geldt wel weer de voorwaarde dat er maximaal 50m² aan aan-uit- en bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Vergunningvrije bouwwerken tellen hierbij niet mee.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de (ontwerp) beheersverordening.

7. Eigenaar/bewoner	Bosweg 36 p/a/ Postbus 3020	NIJMEGEN
---------------------	--------------------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

In hoofdstuk 7 van de toelichting, bij het ontwerp van de beheersverordening, wordt op pagina 63 aangegeven dat voor het perceel Bosweg 36 een bouwstop is opgelegd. Daar dient aan te worden toegevoegd dat de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 31 maart 2010 in zaak nr. 200906041/1/H1 heeft geoordeeld dat het college van B&W van Nijmegen had af moeten zien van het opleggen van een bouwstop en het opleggen van een last onder dwangsom wegens schending van het vertrouwensbeginsel. De afdeling heeft zelf in de zaak voorzien door te bepalen dat de uitspraak in de plaats komt van het vernietigde besluit op bezwaar. Gevraagd wordt het bovenstaande aan te vullen.

Daarnaast wordt gevraagd of het bouwvlak van Bosweg 36 zodanig aangepast kan worden dat het bouwplan waar de uitspraak van de Afdeling van 31 maart 2010 betrekking op had een positieve bestemming krijgt in de beheersverordening. Het bouwvlak in het ontwerp is daarvoor te klein.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan "Broersveld Kwakkenberg 1971-68" (Omgeving Luciaweg/Bosweg/Kwakkenbergweg). Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Woondoeleinden (W), Tuin (T) en Erf (E).

Op 16 november 2011 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een carport met berging en het oprichten van een houten berging bij de woning. De houten berging lijkt deels gerealiseerd op gemeentegrond (Bosweg 38/gemeente Hatert sectie I, nr 374). Daarnaast lijkt het of aan de woning een aanbouw is gerealiseerd (luchtfoto) maar daarover is niets terug te vinden in het bouwarchief.

In de ontwerpbeheersverordening is de planologische situatie uit het geldende bestemmingsplan overgenomen met dien verstande dat de bestemming Erf is vervallen en de gronden nu zijn bestemd als Wonen (voorheen: Woondoeleinden). De bouwmogelijkheden in beide plannen zijn gelijk.

De oppervlakte van de berging, inclusief veranda bedraagt 42,5 m². De oppervlakte van de carport bedraagt 21m². De totale bebouwde oppervlakte op het perceel aan aan-uit-bijgebouwen en overkappingen bedraagt derhalve 63,5m². Aangezien zowel in de beheersverordening als in het geldende bestemmingsplan slechts een maximale bebouwde oppervlakte van 50m² voor deze bebouwing buiten het bouwvlak is toegelaten, zijn er geen bouwmogelijkheden meer. Ook het vergroten van het bouwvlak is geen optie. Gelet op het aanwezige groen en de natuurwaarden, is in het vigerende bestemmingsplan aangegeven dat de hoofdbebouwing slechts binnen de bestaande bebouwingscontouren mag worden vervangen. Om de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden zoveel mogelijk te behouden en te beschermen, heeft het perceel in de beheersverordening bovendien de dubbelbestemming "Waarde -natuur en landschap" gekregen.

De vergunde berging is opgenomen op de ondergrond van de plankaart. De carport en de aanbouw (nog) niet. Het is wenselijk om de carport alsnog op te nemen op de ondergrond omdat deze (deels) in de bestemming Tuin is gerealiseerd en herbouw binnen deze bestemming niet (meer) mogelijk is. De carport valt derhalve onder het (bouw)overgangsrecht. De gerealiseerde aanbouw is vergunningvrij indien deze voldoet aan de volgende voorwaarden: niet dieper is dan 2,5m, niet hoger dan 4m,

bestaat uit 1 bouwlaag, is gerealiseerd op een afstand van meer dan 1m vanaf openbaar toegankelijk gebied, niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte en het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% is bebouwd. Voor zover de aanbouw voldoet aan deze voorwaarden is deze dus vergunningvrij en behoeft de aanbouw ook niet te worden opgenomen in de beheersverordening.

8.	Eigenaar/bewoner	Sophiaweg 1c-3 p/a Van Trieststraat 1 ^e	NIJMEGEN
----	------------------	---	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Op het perceel Hatert, sectie I Nr. 782 zijn twee bouwwerken aanwezig, te weten Sophiaweg 1c en Sophiaweg 3. Sophiaweg 1c is een recreatiewoning. In het verleden zijn in deze omgeving verschillende percelen verkaveld waarbij het uitgangspunt is geweest; een minimale kavelgrootte van 1000m². Het betreffende perceel bedraagt iets minder dan 2200m². Onderzocht wordt of de kavel opgesplitst kan worden in twee kavels, elk minimaal 1000m² groot. Sophiaweg 1c zou dan een reguliere woning worden met eigen erf en tuin. Een alternatief zou zijn het bouwvlak iets verder van de woning af te leggen en tot een meer evenwichtigere verdeling te komen. Voor het tweede perceel is overigens al een inrit aanwezig.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 (vastgesteld op 14-02-1995). De aanleiding van de herziening van dit bestemmingsplan was destijds de voortschrijdende kavelsplitsing ten behoeve van woningbouw, waardoor veel groen verloren ging, een halt toe te roepen. Het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 wordt thans geactualiseerd in de beheersverordening. De uitgangspunten van het bestemmingsplan blijven echter onverminderd in tact. Kavelsplitsing met als doel om extra bouwmogelijkheden te creëren, is ook onder de beheersverordening niet toegestaan. Bovendien moet het creëren van een extra bouwmogelijkheid worden aangemerkt als een ruimtelijke ontwikkeling die niet is toegestaan in een beheersverordening. De beheersverordening is er immers op gericht om de bestaande toestand vast te leggen. Onder de bestaande toestand kan worden verstaan de bestaande feitelijke toestand (de gerealiseerde bebouwing) of de planologische/vergunde toestand (ook indien deze nog niet is gerealiseerd).

Voor het perceel Sophiaweg 1c-3 is de bestaande planologische toestand overgenomen in de beheersverordening. Omdat het bouwvlak niet strak om de bestaande hoofdbebouwing is gelegd (de planologische ruimte is groter dan dat feitelijk aan bebouwing is gerealiseerd) zijn er nog redelijke uitbreidingsmogelijkheden ten aanzien van de hoofdbebouwing. De hoofdbebouwing (landhuis) is vergund in 1959. Ten tijde van de bouw van de hoofdbebouwing was de recreatiewoning (zomerhuisje) reeds op het perceel aanwezig. Uit het bouwarchief is niet te achterhalen wanneer dit gebouwtje precies is vergund/gerealiseerd. In de ontwerpbeheersverordening is het zomerhuisje bestemd als bijgebouw bij het hoofdgebouw.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Woondoeleinden (WO) waarbij de recreatiewoning op de ondergrond is aangegeven als bestaande bebouwing (niet binnen het bouwvlak) maar geen aparte bestemming heeft. Deze situatie is overgenomen in de beheersverordening. De bouwmogelijkheden in de beheersverordening en het bestemmingsplan zijn gelijk. In de beheersverordening is een functieaanduiding (rw) opgenomen voor de recreatiewoning zodat de bouwmogelijkheden voor aan-uit-en bijgebouwen kunnen worden benut ten behoeve van de hoofdbebouwing.

9.	Eigenaar/gebruiker	Kwakkenbergweg 10/Sophiaweg 448 p/a Postbus 423	NIJMEGEN
----	--------------------	--	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Op het Kwakkenbergterrein en het Groenewoudterrein is sinds 1926 de "Groenewoudgroep" actief (deze groep is voorheen ook actief geweest op het Kwakkenbergterrein). Beide scoutinggroepen zijn op 23 april 1982 gefuseerd tot scouting Paul Kruger en kennen een ledenverband van 110 jeugdleden totaal. Beide groepen zijn opgenomen bij de inventarisatieparagraaf op blad 42 van de ontwerpbeheersverordening.

Op de verbeelding, behorende bij de beheersverordening is het terrein niet duidelijk gemarkeerd. Het terrein heeft de bestemming Maatschappelijk+begraafplaats en is niet op de naam van Paul Kruger gesteld. Uit de akte van levering, waarbij de begraafplaats aan Monuta is geleverd, volgt indirect dat het scoutingterrein niet is meegeleverd. Deze bestemming komt weliswaar overeen met de bestemming die in 1971 aan het perceel is toegekend, maar niet met het feitelijke gebruik zoals dat al sinds 1945 aanwezig is.

Paul Kruger stelt zich op het standpunt dat in de beheersverordening de feitelijke situatie positief moet worden bestemd. Immers, de feitelijke situatie is de bestaande situatie sinds 1945 en zal ook in de toekomst worden gehandhaafd, gezien de eigendomssituatie van het terrein. Dat betekent dat er op de gronden geen begraafplaats kan en zal worden gerealiseerd. Voorts spant Paul Kruger zich in om gelden bij elkaar te krijgen, ten einde de clubhuizen te moderniseren, zodat het gebruikscomfort wordt verhoogd, het energieverbruik wordt verminderd en de kans op inbraken worden verkleind. De twee scouting groepen verzoeken dan ook voor het betreffende perceelgedeelte (zoals te zien in de bijlage van de inspraakreactie) de bestemming ofwel te beperken tot "maatschappelijk" (dus zonder bestemming begraafplaats) en voor de bebouwing een bouwvlak op te nemen. De bestemming Maatschappelijk (zoals nu verwoord in de beheersverordening) sluit meer aan bij het sinds jaar en dag bestaande feitelijke gebruik van het terrein en wijkt het minst af van de bestemming zoals in de beheersverordening.

Alternatief is om enkel de bouwvlakken de bestemming "Maatschappelijk" te geven, waarbij aan het overige terrein bijvoorbeeld de bestemming "Bos" wordt toegekend (artikel 6) of de bestemming "Recreatie".

Gemeentelijke reactie:

Kwakkenbergterrein (Kwakkenbergweg 10)

Feitelijke situatie

Aan de oostzijde van het perceel (aan de kant van de Bosweg) zijn inderdaad een aantal gebouwtjes gerealiseerd. Uit de inventarisatie is dit niet duidelijk naar voren gekomen maar ook op de luchtfoto's zijn de gebouwtjes, vanwege het aanwezige groen, lastig te ontdekken. In het bouwarchief zijn geen documenten/beschikkingen terug te vinden over de gebouwtjes. Het terrein is al jaren feitelijk in gebruik door de scoutinggroep. De scoutinggroep maakt gebruik van een eigen ingang en het terrein is fysiek afgescheiden van de begraafplaats (dmv prikkeldraad en natuurlijke begroeiing). Op 7 december 1999 zijn door het college geld en materialen beschikbaar gesteld om het terrein aan te sluiten op het gemeenteriool alsmede gas, water en elektra.

Privaatrechtelijke situatie

Volgens de kadastrale gegevens is de gehele begraafplaats, inclusief het scoutingterrein, in eigendom van Monuta vastgoedbeheer bv (hierna te noemen: Monuta). Het college heeft nader onderzocht of er aanknopingspunten zijn om aan de privaatrechtelijke claim van de scoutinggroep op (het gebruik van) de gronden tegemoet te komen. De Diaconie der hervormde Gemeente Nijmegen heeft de gronden op 7 december 1977 overgedragen aan de Stichting Rouwcentrum en Begraafplaats "Rustoord". Vervolgens is Monuta (op 22 december 1998) eigenaar geworden van de gronden. In beide akten van levering zijn geen eigendoms-en/of gebruiksrechten beschreven van de scoutinggroep.

Daarnaast heeft de scoutinggroep, door middel van verklaringen van diversen oud-leden, aangetoond dat de gronden al vanaf 1945 door de scoutinggroep in gebruik zijn. Volgens zeggen van deze oud-leden zou de Diaconie de scoutinggroep toestemming hebben gegeven om deze gronden te gebruiken. Bovendien zouden er met de Diaconie mondelinge afspraken zijn gemaakt over de situering en de bouw van de (club)gebouwen. Dit "gebruiks"recht is echter nooit vastgelegd in het Kadaster. Op grond van het jarenlange, feitelijke gebruik van de gronden zou de scoutinggroep zich kunnen beroepen op "bevrijdende verjaring" (artikel 3:105 BW). Bij deze vorm van verjaring gaat het om de verjaring van de rechtsvordering tot beëindiging van het bezit. Op het moment dat de verjaringstermijn is voltooid, verkrijgt de bezitter de eigendom van de onroerende zaak van rechtswege, ongeacht diens goede of kwade trouw, ongeacht de duur van zijn bezit en ongeacht de vraag of dit bezit al dan niet onafgebroken is geweest. De verjaringstermijn voor het instellen van de rechtsvordering is twintig jaar.

Planologische situatie

Op het terrein is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld Kwakkenberg 1971-Y (vastgesteld in 1985). Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg

1971. Het bestemmingsplan is uitgewerkt om de uitbreiding van het bestaande poortgebouw op de begraafplaats mogelijk te maken. De begraafplaats vormt een onderdeel van de groenzone tussen de Postweg, Kwakkenbergweg en Groesbeekseweg. Deze homogene, nagenoeg onbebouwde zone vervult een visueel-recreatieve functie in Nijmegen-Oost. In het uitgewerkte plan wordt het onbebouwde karakter van dit gebied benadrukt: alleen ten behoeve van het bestaande poortgebouw, inclusief de uitbreiding, zijn bebouwingsgrenzen opgenomen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor begraafplaats. Er mag alleen bebouwing worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, ten dienste van de gegeven bestemming. Het gebruik van het terrein door de scoutinggroep valt onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan. Op grond van het overgangsrecht mag het strijdige gebruik onder het geldende bestemmingsplan worden voortgezet.

Beheersverordening

Het is in beginsel niet mogelijk om een afwijkende situatie, in elkaar opvolgende bestemmingsplannen, meerdere keren onder het overgangsrecht te brengen. In dit geval is de afwijkende situatie waarschijnlijk al twee keer onder het overgangsrecht gebracht: in het bestemmingsplan uit 1971 (vastgesteld in 1972) en in het uitwerkingsplan (vastgesteld in 1985). In plaats van de afwijkende situatie nogmaals onder het overgangsrecht te brengen, dient de afwijkende situatie positief te worden bestemd tenzij er vanuit de ruimtelijke ordening sprake is van een onaanvaardbare situatie.

Vanuit de ruimtelijke ordening bestaan er in beginsel geen bezwaren tegen het gebruik van het terrein als scoutingterrein. Het gebruik past goed in de bosachtige omgeving. De ruimtelijke impact van het gebruik is beperkt omdat er geen grootschalige activiteiten (met verkeersaantrekkende werking) plaatsvinden. Er zijn geen knelpunten bekend en/of te verwachten ten aanzien van parkeren, milieu-aspecten (zoals geluid, lucht, externe veiligheid en bodem), groen en water en/of archeologie en cultuurhistorie. Bovendien zijn er, voor zover bekend, geen klachten uit de buurt ten aanzien van het huidige feitelijke gebruik. Ruimtelijk gezien zou het scoutingterrein dus positief kunnen worden bestemd.

Aan de andere kant mag een overgangsbepaling, op grond van het rechtszekerheidsbeginsel, niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van bestaande rechten en belangen zoals in dit geval de eigendomsrechten van Monuta. In alle gevallen moet er een deugdelijke belangenafweging worden gemaakt. In dit geval stuit het positief bestemmen van het scoutingterrein op ernstige privaatrechtelijke bezwaren. Daarnaast is in de ontwerp-beheersverordening, die ter visie heeft gelegen, de overgangssituatie uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. De eigenaar van de gronden heeft hier niet op gereageerd en hoefde niet te verwachten dat de bestemming in de vast te stellen verordening (alsnog) zou worden aangepast. Bovendien staat tegen de vaststelling van de verordening voor de eigenaar geen direct rechtsmiddel open. Gelet op het rechtszekerheidsbeginsel moeten de eigendomsrechten van Monuta in elk geval te worden gerespecteerd.

Om beide gebruiksvormen mogelijk te maken (dus zowel de begraafplaats als scoutingterrein) is het terrein in de beheersverordening bestemd als Maatschappelijk-Begraafplaats en is binnen deze bestemming een functie-aanduiding opgenomen ten behoeve van de scouting. Daarnaast zijn er (specifieke) bouwregels opgenomen om de bestaande gebouwen van de scouting te kunnen vergunnen en aan het gebruik van de gebouwen en het terrein voorschriften te kunnen verbinden in het kader van brandveiligheid e.d.

Groenewoudterrein (Sophiaweg 448)

Op dit perceel is het bestemmingsplan Broersveld Kwakkenberg 1971-C van toepassing (vastgesteld op 1 april 1976). Op grond van dit bestemmingsplan zijn de bestaande gebouwen bestemd als groepsgebouwen (G) en het omliggende terrein is bestemd voor passieve recreatieve doeleinden (PR). De gronden die zijn aangewezen voor groepsgebouwen zijn bestemd voor de oprichting van groepsgebouwen ten behoeve van de jeugdbeweging met dien verstande dat:

- a. het op de kaart aangegeven perceel geheel mag worden bebouwd;
- b. de hoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 4m.

De gronden die zijn aangewezen voor passieve recreatieve doeleinden zijn bestemd voor de aanleg en het onderhoud van bos met wandelpaden. Deze gronden mogen niet worden bebouwd.

In de ontwerpbeheersverordening is het Groenewoudterrein bestemd voor Recreatie. Dit heeft te maken met de inventarisatie waarbij het terrein is geïnventariseerd als onderdeel van de nabijgelegen speeltuin De Leemkuil. Omdat het scoutinggebouw geen onderdeel uitmaakt van de speeltuin, moet het gebouw echter als zelfstandig object worden bestemd in de beheersverordening.

Zowel de speeltuin als het scoutinggebouw zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) zoals vastgesteld in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en (natuur)waarden. Hiermee moet bij de vaststelling van de beheersverordening uiteraard rekening worden gehouden. In de vast te stellen verordening wordt het gebied dan ook niet langer bestemd voor Recreatie maar krijgt het gebied, net als de naastgelegen terreinen, de bestemming Bos. De bestemming Bos is, meer dan de bestemming Recreatie, gericht op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische-en natuurwaarden. Dit sluit ook beter aan op de bestemming passieve recreatieve doeleinden uit het vigerende bestemmingsplan. Om de bestaande functies te handhaven wordt ten behoeve van de speeltuin de functieaanduiding (spt) opgenomen. Ten behoeve van de activiteiten van de scouting wordt, net zoals in het vigerende bestemmingsplan, voor het bouwvlak van het scoutinggebouw, een functieaanduiding specifieke vorm van recreatie-scouting (sr-scouting) opgenomen. Deze aanduiding wordt eveneens opgenomen voor het nabij gelegen scoutinggebouw van scouting Keizer Karel (in plaats van de bestemming Recreatie). De omliggende gronden van dit gebouw waren in de ontwerp-verordening al bestemd als Bos. Er wordt dus geen medewerking verleend aan het verzoek om de bestemming Maatschappelijk op te nemen teneinde de gebruiksmogelijkheden voor het scoutinggebouw te verruimen.

In de ontwerpbeheersverordening waren de gebruiksmogelijkheden iets ruimer omdat het terrein, op grond van de inventarisatie, als behorend bij de speeltuin, was bestemd voor Recreatie. Dit is echter aangepast in de vast te stellen beheersverordening. Dat dit is toegestaan blijkt o.a uit de uitspraak van de Afdeling van 27 juni 2012 (zaaknr. 201008988/1/R3) waarin de Afdeling overweegt (rechtsoverweging 2.25.3): “ Het betoog dat in strijd met het verbod op reformatio in peius is gehandeld, faalt. Nog daargelaten dat dit verbod op het nemen van een nadeliger besluit naar aanleiding van een bezwaar of beroep niet van toepassing is in procedures, zoals de bestemmingsplanprocedure, waarbij de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb wordt gevolgd, zijn er geen beletselen om bij het ontwerpbestemmingsplan op grond van een inspraakreactie op een voor belanghebbende nadelige wijze af te wijken van het voorontwerp”.

Deze jurisprudentie is tevens van toepassing op de beheersverordening, temeer omdat er geen wettelijke verplichting bestaat om op de beheersverordening de inspraakprocedure toe te passen. Bovendien bestaat er, net als bij het bestemmingsplan altijd de mogelijkheid om ambtelijk wijzigingen aan te brengen in het ontwerp en is ook de Raad bevoegd om de verordening uiteindelijk gewijzigd vast te stellen.

In het kader van het vooroverleg is door de scouting een bouwplan ingediend voor nieuwbouw van de bestaande blokhut. Hierbij is tevens verzocht om de te realiseren nieuwbouw te mogen gebruiken voor Buitenschoolse opvang (BSO). Op dit verzoek heeft het college, o.a. vanwege de ligging in de EHS en de te verwachten parkeerproblematiek, negatief besloten. Over dit collegebesluit is de scoutinggroep (eind mei/begin juni 2012) schriftelijk geïnformeerd. Overigens is met de scoutinggroep daarna nog gesproken over een mogelijke alternatieve locatie voor de activiteiten. Door het vertrek van de zeeverkeners (de Batavieren) van het terrein Bosweg 38 is dit terrein vrij gekomen. Het terrein is in eigendom van de gemeente en, evenals in het geldende bestemmingsplan, in de beheersverordening bestemd als Recreatie. Binnen deze bestemming is de vestiging van een BSO, onder voorwaarden, wel mogelijk.

10.	Eigenaren/bewoners	Bart Hendriksstraat 15 Wim Beermanstraat 2	NIJMEGEN
-----	--------------------	---	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Bewoners ondervinden al minimaal 6 jaar last van de activiteiten die zich op het terrein van Postweg 50 afspelen;

- Stoken van grote vuren met als gevolg regelmatig een stinkende smogdeken over de verzetsheldenbuurt. Fijn stof en roet vervuilen de buurt met de bijbehorende smogverlast

- Op industriële schaal verzagen van 10-tallen m³'s aan boomstammen waardoor de verzetsheldenbuurt tot 6 dagen per week wordt geteisterd door het doordringende geluid van cirkelzagen.
- Het houden van enorme (boeren)hanen die vanaf 2 uur 's nachts (zomer) de buurt wakkerkrijzen.

Overleg met de eigenaar/gebruiken en via mediation van gemeenteamttenaren is overleg over het algemeen vruchteloos. Vanuit de gemeente Nijmegen zijn verschillende aanschrijvingen geweest waar de eigenaar/gebruiker slechts bereid was sterk overlastgevende activiteiten aan te passen. Omdat bovengenoemde punten nog steeds voor overlast zorgen is deze inspraakreactie opgesteld.

In deze reactie wordt verzocht de beheersverordening op 4 punten aan te passen:

1. Begrenzing van het agrarisch- versus het bedrijfsareaal: de op de inspraakavond in café Groenewoud en de tekeningen in de vast te stellen beheersverordening lijken elkaar tegen te spreken. Op de inspraakavond getoonde – en met gemeente ambtenaren besproken tekeningen geven aan dat het bedrijfsareaal volgens de nieuwe beheersverordening bijna direct na de bedrijfsloodsen eindigt. Dit zou betekenen dat de eigenaar/gebruiker de overlastgevende activiteiten alleen nabij zijn eigen opstallen kan uitvoeren en niet langer nabij de woningen van de verzetsheldenbuurt. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de in de situatieschets opgenomen speeltuin. Zaagactiviteiten (vermoedelijk >100dB) teisteren deze plek waar voornamelijk kinderen tussen 2 en 6 spelen. "Een onverantwoorde situatie". De in de beheersverordening opgenomen tekeningen zijn echter voor meerdere uitleg vatbaar (ze zijn niet eenduidig) en lijken de grens van Agrarisch- bedrijfsareaal verder naar het westen te leggen richting Groesbeekseweg. Vanzelfsprekend willen de bewoners graag vasthouden aan de situatie zoals besproken op de inspraakavond (en de schets zoals in de originele brief)
2. In paragraaf 7.3 is een tabel opgenomen waarin wordt aangegeven dat de houtzaag activiteiten vergelijkbaar zijn met andere bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsterrein. Bewoners zijn van mening dat de houtzaag activiteiten van een geheel andere aard zijn dan de overige activiteiten. Van de overige activiteiten (opslag, groothandel e.d.) hebben de bewoners bijna geen overlast. De houtzaag activiteiten zijn echter sterk overlastgevend. Deze activiteiten horen dan ook thuis in categorie 3 c.f. de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Houtzagerijen zouden volgens de normering minimaal een afstand van 100 meter tot woonhuizen moeten aanhouden. De huidige zaagactiviteiten vinden binnen deze afstandnorm plaats en zijn mede daardoor sterk overlastgevend. Er zijn geen verzachtende omstandigheden omdat de activiteiten 6 dagen per week aanhouden waarbij ook de verbranding van afvalhout plaatsvindt (7 dagen per week, voornamelijk in de avonduren)
3. Met betrekking tot geluid (blz 45/46 van de beheersverordening) zijn bewoners van mening dat de houtzaagactiviteiten een nieuwe geluidsgevoelige bestemming is (voorheen kwam deze activiteit niet voor op het terrein met een militaire bestemming). Toestaan van de houtzaagactiviteit zou dus cf uw verordening moeten leiden tot nieuw akoestisch onderzoek en het doorlopen van een hogere waarde procedure. Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd voor de eerdere meetresultaten van gemeente Nijmegen; voorgevel Hendriksstraat 9, op ca 61 m van de geluidsbron: 58,6 dB(A) – 3 gevelcorrectie = 55,6 dB(A). Op 26-4-2010 en de reeds eerder geschetste ligging van het speeltuintje. Tevens wordt er op geattendeerd dat het geluidsniveau in (!) de slaapkamers van de woningen aan de Bart Hendriksstraat ruim boven de 30dB(a) norm liggen.
4. Opname relevante correspondentie als addendum bij de beheersverordening. Daar de beheersverordening vooral een "conserverende werking" heeft, verzoeken de bewoners/eigenaren relevante briefwisseling c.q. passages uit deze briefwisseling met betrekking tot het gebruik van het voormalige militaire terrein Postweg 50 toe te voegen aan de beheersverordening. Een niet uitputtende bloemlezing;
 - a. *Brief kenmerk G230/10.0033625 d.d. 29-11-2010 waarin gesteld wordt dat de al in "1996 is aan eigenaar verteld dat in de loodsen op het terrein na een vrijstelling van de gebruiksbepaling een gebruik als stalling van caravans, personenauto's en bestelauto's (geen reparatie), als huisvesting van een installatiebedrijf..... en nog een aantal vergelijkbare bestemmingen mogelijk zou zijn. Dit zijn allemaal weinig tot geen overlastgevende activiteiten. Een houtzagerij hoort duidelijk niet in dit rijtje thuis. En behoort duidelijk niet tot de "normale bedrijfsvoering" zoals nu in de voorgenomen beheersverordening wordt gesteld. Een ontheffing voor het zagen, kloven en verbranden van hout mag dan ook niet gegeven worden.*

- b. *Brief kenmerk G230/06.0027410* d.d. 21-09-2006 "Het opslaan van materialen zoals openhaardhout, tegels en dergelijke op het achterterrein en het verkopen hiervan is strijdig met het bestemmingsplan". Tevens wordt verderop gesteld dat "dit betekent dat het opgeslagen hout, de bouwmaterialen op dat moment verwijderd moeten zijn en blijven. Dit geldt ook voor zaagmachines".
- c. *Brief kenmerk G230/1.0004161* d.d. 15-2-2011 waarin staat "voor het achterterrein een semi recreatieve invulling de meeste kans maakt.
- d. *Diverse brieven waarin gebruikers/eigenaren worden opgeroepen om bouwmaterialen etc.* te verwijderen. Indien eigenaar/gebruiker zaken niet verwijderd overweegt u een dwangsom of een ontzegging van bestuursdwangsom. Bewoners hebben niet de indruk dat hierna ooit een stuk van de al jaren liggende stalen constructies is verwijderd. "Bouwmaterialen komen en gaan".

De bewoners willen dus voorkomen dat de sterk overlast gevende activiteiten continueren. Gevraagd wordt om deze activiteiten in de beheersverordening te beperken.

Gemeentelijke reactie:

Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld Kwakkenberg 1971 (vastgesteld 12 oktober 1972). Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Militaire doeleinden (MD). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de oprichting van gebouwen voor militaire doeleinden met bijgebouwen, bouwwerken en werken met een maximum hoogte van 12m. De bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 30% van het bouwperceel bedragen.

Het bouwperceel is inmiddels gesplitst in een aantal kadastrale percelen: gemeente Hatert, sectie I, nrs 733, 734, 735, 776 en 777. Alleen het perceel met kadastraal nr 777 wordt nog aangemerkt als "het terrein" (bouwperceel). De overige percelen zijn inmiddels afgesplitst en in gebruik voor woon-dan wel gemengde doeleinden (kantoor en bedrijf/Postweg 50a).

Feitelijk gebruik

De op het terrein aanwezige bebouwing is vergund en opgericht in de jaren '60. Het perceel is al geruime tijd feitelijk niet meer in gebruik voor militaire doeleinden. Het terrein en de bestaande bebouwing (loodsen) worden door de huidige eigenaar verhuurd aan diverse bedrijven. In de loodsen zijn units gemaakt die worden verhuurd aan diverse bedrijven zodat er gesproken kan worden van bedrijfsverzamelgebouwen. De in de gebouwen gevestigde bedrijven zijn kleinschalig en de activiteiten beperken zich hoofdzakelijk tot opslag van (voor de bedrijvigheid benodigde) materialen.

Op het moment van inventarisatie waren op het terrein de volgende bedrijven aanwezig:
2 bouwbedrijven, een stucadoorsbedrijf, een sociale werkplaats, een re-integratiebedrijf, een reisburo, een internetbedrijf en een muziekpraktijk.

Daarnaast ondervinden omwonenden al geruime tijd (vanaf 2009) (geluids)overlast vanwege het met kettingzagen verzagen van boomstobben en delen van boomstammen tot openhaardhout. Voorheen werden restanten hout ook verbrand maar daar is op dit moment geen sprake meer van. De overlast is een tijdlang minder geweest maar sinds kort (6-8-2012) zijn de zaagactiviteiten weer gestart. Er wordt op doordeweekse dagen, overdag gezaagd (van 8:00 tot 17:00 uur).

Beheersverordening

Aangezien het niet aannemelijk is dat het terrein in de toekomst nog voor militaire doeleinden wordt gebruikt, is het (verharde) gedeelte van terrein waarop de bebouwing staat en de bouwmaterialen worden opgeslagen, in de beheersverordening bestemd als Bedrijf (B). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegelaten voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn binnen deze bestemming ondergeschikte kantoren en opslag en uitstalling toegestaan.

Beoordeling activiteiten:

De bouwbedrijven en het stucadoorsbedrijf worden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen) aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 3.1. In beginsel passen deze activiteiten, gelet op de milieucategorie dus niet in de beheersverordening. De bedrijven behoeven echter niet in de beheersverordening opgenomen te worden omdat de bedrijven inmiddels hebben

aangegeven binnenkort weer van deze locatie te vertrekken. In de toekomst zullen zich op het terrein waarschijnlijk steeds wisselende bedrijven vestigen. Dit past in het karakter van bedrijfsverzamelgebouwen.

Een sociale werkvoorziening (waartoe het reïntegratiebedrijf ook kan worden gerekend), valt volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Deze activiteiten zijn op grond van de beheersverordening dus toegestaan. Het reisburo en het internetbedrijf gebruiken de units voornamelijk voor opslag van materialen. Er vindt vanuit de units geen detailhandel plaats.

Een muziekpraktijk komt niet voor in de Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen) en zou op grond hiervan niet zijn toegestaan op het terrein. Op grond van de regels van de beheersverordening is het ook mogelijk om een bedrijf toe te laten dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, onder dezelfde voorwaarden waaronder een bedrijf in een hogere milieucategorie is toegelaten. Op grond van de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering wordt een muziekschool aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 2 zodat mag worden aangenomen dat het gebruik binnen de bestemming past. Zekerheidshalve is geluidonderzoek verricht. Hieruit volgt dat de muziekschool geen geluidsoverlast oplevert voor de omgeving.

De zaagactiviteiten staan los van de overige bedrijfsactiviteiten op het terrein omdat het niet gaat om hout dat voor de bouw wordt gebruikt of om sloophout. Als bedrijfsmatige activiteit kunnen de zaagactiviteiten worden aangemerkt als houtzagerij of als een bosbouwbedrijf. Deze bedrijven worden niet genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen). Volgens de VNG-brochure valt een houtzagerij onder milieucategorie 3.2. De grootste afstand die in acht moet worden genomen is 100m vanwege het aspect geluid. Een bosbouwbedrijf valt onder milieucategorie 3.1. De grootste afstand die in acht moet worden genomen vanwege het aspect geluid is 50m.

Voor zover de zaagactiviteiten plaatsvinden in de bestemming Recreatie met functieaanduiding "(paarden)wei" zijn deze in strijd met de beheersverordening. Ook binnen de bestemming Bedrijf zijn de activiteiten niet toegestaan omdat de milieucategorie niet past in de ter plaatse toegestane milieucategorie. Omdat de activiteit naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de maatgevende milieuaspecten) niet geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten, is de activiteit niet toegelaten binnen de beheersverordening.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande, wordt (kort) gereageerd op de genoemde 4 punten:

1. De begrenzing van het agrarisch- versus het bedrijfsareaal blijft ongewijzigd. Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Het (ver)zagen van hout is binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming Recreatie met functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie-paardenwei" zijn helemaal geen bedrijfsactiviteiten toegestaan (dus ook niet de opslag van (bouw)materialen).
2. De tabel in par. 7.3 (Retrospectieve toets) is aangepast. Alleen de houtzaagactiviteiten worden nog genoemd als te handhaven activiteiten binnen beide bestemmingen (Recreatie met functieaanduiding paardenwei en Bedrijf).
3. Geluidsgevoelige functies zijn gedefinieerd in de beheersverordening (art. 1.42). Aangezien de houtzaagactiviteiten niet worden gelegaliseerd in de verordening is geen (nieuw) akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor zover de activiteiten geluidsoverlast veroorzaken is handhaving, gericht op de beëindiging van de activiteiten, geboden.
4. Het toevoegen van correspondentie aan de beheersverordening is niet gebruikelijk en voegt juridisch ook niets toe. De regels en de plankaart van de beheersverordening zijn het (nieuwe) juridische kader waaraan de activiteiten aan de Postweg 50 worden getoetst.

11.	Eigenaar/bewoner	diverse (zorg)locaties p/a Postbus 31071	NIJMEGEN
-----	------------------	---	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Binnen het plangebied heeft Stichting de Waalboog drie locaties waarop zij willen reageren:

- Locatie Joachim en Anna, Groesbeekseweg 327, plankaart 3. t.o.v. het vigerende plan wordt geconstateerd door de Waalboog dat het toegestane percentage van 30% maximale bebouwing niet is overgenomen. De toegestane bebouwing op plankaart 3 is nu aangegeven met een lijn langs de huidige bebouwing. Bovendien is de grenslijn strakker langs de voorzijde van de gebouwen aan de Groesbeekseweg getrokken. Het voornemen is om de huidige laagbouw (4 paviljoens) in de komende jaren te vervangen met nieuwbouw. De interpretatie van bouwregel c1 en c2 is dat er een of meerdere gebouwen gebouwd mogen worden en de bebouwingslijnen daarmee overschreden mogen worden.
- Locatie Villa Villandry, Bosweg 160 Plankaart 3. In het overzicht maatschappelijke voorzieningen blz. 42 en op plankaart 3 staat onjuist vermeld dat dit om een locatie van Driestroom gaat. Dit is een locatie van Stichting de Waalboog.
- Locatie Nijeveld, Heyendaalseweg 117, plankaart 4. In het overzicht maatschappelijke voorzieningen blz. 41 staat 'Nijeveld'. Er wordt op gewezen dat de juiste schrijfwijze 'Nijevelt' is.

Gemeentelijke reactie:

- Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-A, vastgesteld op 24 september 1974. Op grond van het bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Bijzondere bebouwing en/of bijzondere woongebouwen (BD-A). Het bouwperceel mag voor maximaal 30% worden bebouwd en de bouwhoogte mag maximaal 12m bedragen. In de beheersverordening is het perceel bestemd voor "Maatschappelijk". Om de bestaande bebouwing op het perceel is een bouwvlak gelegd. Het gehele bouwvlak mag worden gebruikt voor het oprichten van (hoofd)gebouwen. Het te bebouwen oppervlak in het bouwvlak in de beheersverordening is ruimer dan de bebouwde oppervlakte die op grond van het geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Het bebouwingspercentage van 30% is komen te vervallen. In de beheersverordening is de maximale bouwhoogte van 12m gehandhaafd. Indien de huidige laagbouw de komende jaren wordt vervangen door nieuwbouw zal dat in eerste instantie waarschijnlijk plaatsvinden in het bouwvlak. Daarnaast zijn er mogelijkheden om buiten het bouwvlak bebouwing op te richten (vgl. artikel 11.2.2 sub c). Voor zover de bebouwing buiten het bouwvlak wordt opgericht, mag de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 50% van het bestemmingsvlak bedragen. Dit is het totale vlak dat is bestemd als Maatschappelijk. Daarnaast mag de goothoogte van de bebouwing buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw en mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan de direct daarboven gelegen bouwlaag. Op grond van deze regels is het mogelijk om buiten het bouwvlak een aanbouw te realiseren van een bouwlaag met een kap.
- Locatie Villa Villandry, Bosweg 160 is een locatie van Stichting de Waalboog en niet van de Driestroom. De naamgeving is aangepast in de toelichting van de beheersverordening (p. 40).
- Locatie Nijeveld, Heyendaaldeweg 117: In het overzicht "maatschappelijke voorzieningen" in de toelichting van de beheersverordening (p.39 en 40)" is de aanduiding 'Nijeveld' aangepast tot 'Nijevelt'.

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de (ontwerp) beheersverordening.

12.	Eigenaar/bewoner	Heyendaalseweg 90-92 p/a Postbus 1126	NIJMEGEN
-----	------------------	--	----------

Samenvatting inspraakreactie:

In het deel van bowlingcentrum Nijmegen waar kegelactiviteiten plaatsvinden zijn op termijn ontwikkelingen te verwachten en gewenst. Deze inspraakreactie is erop gericht bestaande ruimte met betrekking tot heerontwikkelingsmogelijkheden zoveel mogelijk te behouden. Verder is deze reactie erop gericht enkele onvolkomenheden in de beheersverordening te verbeteren.

De planologische mogelijkheden, zoals beschreven in bestemmingsplan Galgenveld II 1974B, zijn breder dan de mogelijkheden die nu in de beheersverordening zijn opgenomen. Voor de Heyendaalseweg 90-92 geldt thans bovengenoemd bestemmingsplan. Daarin is de bestemming "actieve recreatieve doeleinden" toegekend. Hierin is het mogelijk gebouwen op te richten ten behoeve van deze doeleinden. Het geheel mag volgens dit bestemmingsplan binnen de bebouwingsgrenzen worden bebouwd met als maximum hoogte 8 meter. Daarbij mogen per bouwperceel twee dienstwoningen met een maximale inhoud van 550 m³ worden gebouwd. Deze

planologische mogelijkheden zijn ruimer dan de mogelijkheden die thans met de beheersverordening worden gegeven. Niet alleen ontstaat door de –wellicht onbedoelde- beperking in de beheersverordening planschade, de beperking is ook niet nodig. Voor wat betreft het bouwvolume sluit de beheersverordening wel aan bij het huidige bestemmingsplan.

Verzocht wordt:

- artikel 7.1 sub b te schrappen
- de mogelijkheid van de realisatie van twee dienstwoningen te handhaven
- de “te beperkte” regeling voor ondersteunende horeca te wijzigen (in Artikel 25.4 sub h wordt aangegeven dat dit maximaal 10% mag zijn van het vloeroppervlak. Momenteel en in het verleden is altijd 40% van het vloeroppervlak benut voor ondersteunende horeca. Van ondergeschiktheid van de horeca-activiteiten (artikel 25 lid 4 sub a) lijkt echter geen sprake te zijn).

Gemeentelijke reactie

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Galgenveld II 1974-B. Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor “aktieve rekreatieve doeleinden” (Ar-C). Het bestemmingsplan is vastgesteld op 18 mei 1978 en voorzag in de uitbreiding van de bestaande accommodatie met 6 squashbanen en bijbehorende ruimten. Daarnaast zou op de verdieping van de uitbreiding een tweede dienstwoning worden gerealiseerd.

Uit het bouwarchief van de gemeente blijkt dat op 26 september 1973 een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een bowling-en kegelcentrum met een woning. Op 19 september 1979 is vervolgens een vergunning verleend voor de uitbreiding van het bowling-en kegelcentrum en woning. Op 13 december 2004 is een vergunning verleend voor het veranderen en vergroten van het horecagedeelte van het bowling-en kegelcentrum en in december 2009 is er een eigen ingang naar het kegelcentrum vergund en is de vluchtdeur naar de voordeur veranderd.

Het perceel bestaat uit twee kadastrale percelen: Hatert 02, sectie B nrs 4158 en 4159.

De op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestane “aktieve rekreatieve doeleinden” zijn niet gedefinieerd in het plan. Aangezien het vigerende plan, blijkens de Toelichting, is opgesteld ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande accommodatie (Bowling-en kegelbaan) ligt het voor de hand deze activiteiten over te nemen in de beheersverordening. De 6 squashbanen met bijbehorende voorzieningen zijn, net zoals de tweede dienstwoning, hoewel planologisch toegestaan, blijkbaar niet gerealiseerd. Ook in de bouwvergunning uit 1979 komen de squashbanen met bijbehorende voorzieningen en de tweede dienstwoning niet voor op de tekeningen.

In de beheersverordening is gekozen voor de bestemming Cultuur en ontspanning omdat deze bestemming het beste aansluit bij de bestaande bestemming “aktieve rekreatieve doeleinden”. De bestemming Cultuur en ontspanning bevat alle activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning zoals atelier, bioscopen, bowlingbaan, casino, congrescentrum, kinderboerderij, museum, muziek-en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra, speeltuin, schouwburg en een theater.

Voor wat betreft de tweede dienstwoning wordt opgemerkt dat deze weliswaar is toegestaan onder het vigerende bestemmingsplan maar blijkbaar niet is gerealiseerd. Op grond van het vigerende plan is een dienstwoning slechts toegestaan indien de huisvesting van een persoon daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Aangezien de tweede dienstwoning niet is gerealiseerd gaan wij ervan uit dat de behoefte/noodzaak van deze dienstwoning niet kan worden aangetoond. De bestaande dienstwoning wordt overgenomen in de beheersverordening. Onder bestaand (gebruik) wordt verstaan: het legale gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening.

Ook in de beheersverordening is een dienstwoning (in de verordening: bedrijfswoning) slechts toegestaan indien de huisvesting van een persoon gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht. Gelet op het mogelijke toekomstige gebruik van het gebouw kan een dienstwoning in de toekomst wellicht noodzakelijk zijn.

Tot slot de horeca-activiteiten: in de beheersverordening wordt uitgegaan van de activiteiten zoals vergund op 13 december 2004. De horeca-activiteiten passen hiermee inderdaad niet in de

voorwaarden voor ondersteunende horeca (art. 25.4 beheersverordening) omdat dan slechts 10% van het totale vloeroppervlak aan ondersteunende horeca mag worden besteed. In de huidige situatie wordt (ruim) 40% van het totale vloeroppervlak van de begane grond gebruikt voor horeca-activiteiten (o.a. grand cafe en bbq-ruimte) waarbij een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak is gerealiseerd. Bovendien wordt de locatie gebruikt als trouwlocatie en worden er regelmatig feesten en partijen gehouden.

In de horeca-nota Gastvrij Nijmegen is een "Beleidslijn Horeca langs radialen" opgenomen. Langs deze verkeersradialen (zoals de Heijendaalseweg) komt vaak horeca voor met een stedelijke functie. Hier zijn, naast kleinschalige horeca, ook grote horeca-bedrijven toegestaan die een bovenwijkse functie hebben. Locaties langs de bovenwijkse stedelijke infrastructuur zijn immers geschikt om ruimte te geven aan autonome ontwikkelingen van enige schaal, die elders moeilijk ruimtelijk inpasbaar zijn. Een bowlingcentrum past binnen deze beleidslijn. Daarnaast trekt het gebied door de verdere uitbreiding van onderwijsinstellingen, universiteit en ziekenhuis en nieuwe studentenhuisvesting steeds meer bezoekers. Daartegenover staat dat er relatief weinig horeca (en detailhandel) is in het gebied.

Gelet op de directe omgeving (verzorgingstehuis, veel studentenhuisvesting) is een uitbreiding en verandering van functie op deze locatie, niet gewenst. Het toestaan van lichte horeca-activiteiten met een beperkte omvang zoals een lunchroom, restaurant etc. (categorie 1 en 2) is geen probleem. Zwaardere horeca-activiteiten zijn op deze locatie niet gewenst, ivm verkeersaantrekkende werking en mogelijke overlast voor de omgeving.

In de beheersverordening zijn de bestaande mogelijkheden met betrekking tot horeca overgenomen. Dit betekent dat 40% van het totale vloeroppervlak mag worden besteed aan horeca. De horeca is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (passend binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning). Op grond van de Staat van horeca-activiteiten (bijlage II regels) zijn toegestaan: horeca-activiteiten in categorie 1 (lichte horeca), 2 (middelzware horeca) en 3 (zware horeca) met uitzondering van een dancing, discotheek en nachtclub.

13.	Eigenaar/bewoner	Eversweg 6	NIJMEGEN
-----	------------------	------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

De reactie gaat over het perceel Eversweg 6 (Hatert sectie I, nummers 759, 746, 901 en 925).

Bestaande woning: Bij het in kaart brengen van de feitelijke situatie is uitgegaan van de woning zoals deze bestond tot 2006. Inmiddels is de omtrek ervan gewijzigd. Hoewel deze woning met het postzegelplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-1970 al in 2005 is gerealiseerd, lijkt ze op bijlage 2 zelfs nog te zijn wegbestemd. Opmerkelijk is dat wel in deze kaart is opgenomen het pas in 2010 vastgestelde postzegelplan Broersveld-Lwakkenberg 1971-72, voor Eversweg 4.

Op de planologische kaart (bijlage 3a en 3b) is onze woning in zoverre beter ingetekend dat de buitenlijnen, met uitzondering van de half ronde keuken, precies het huidig bebouwde oppervlak aangegeven. De binnenlijnen suggereren dat de oude woning nog niet is verbouwd en dat er nog ruimte voor uitbreiding aanwezig is. Er wordt verzocht toe te zien dat de feitelijke situatie op deze kaart correct wordt ingetekend.

Tuinhuis: Op de hierboven genoemde kaarten ontbreekt het tuinhuis dat in 1997 is gebouwd nadat het toenmalige college van B&W daartoe op 15 september 1997 vergunning heeft verleend (zie bijlage 4). Verzocht wordt dit tuinhuis als "bestaand" op te nemen in de beheersverordening.

Woonbestemming: D.m.v. het postzegelplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-70 is in 2005 voorzien in legalisatie en mogelijkheid tot uitbreiding van de woning, waarbij de woonbestemming strak op het te realiseren, en inmiddels gerealiseerde, plan is gelegd. Dat betekent dat er nu officieel geen sprake is van tuin en/of erf. Onderliggende reden hiervan is dat op dit perceel, samen met delen van enkele buurpercelen, tot nog toe de bijzondere bestemming "natuur" heeft gelegen. In de beheersverordening zal deze bestemming hier echter komen te vervallen en worden vervangen door bestemming "bos"

Het hele gebied de Kwakkenberg wordt in de verordening gekarakteriseerd als “wonen in het bos”. Mede daarom is over het totale plan de dubbelbestemming waarde “natuur en landschap” opgenomen, evenals de waarde “Archeologie 3” Binnen dit gebied, dat volgens de provinciale landschapsvisie uitdrukkelijk niet valt buiten de kwalificering “waardevol landschap”, beschikken vrijwel alle woningen over maximale woonbestemming (bijlage 3a)

Met het oog op het bovenstaande wordt verzocht de woonbestemming van het perceel in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, waarin al sinds 1959 sprake is van gebruik als leef- en siertuin. De natuur- en boswaarden van het perceel zijn beperkt en er zijn geen voornemens om hier “bos” te realiseren.

Aangezien op alle provinciale kaarten een ruime woonbestemming op het perceel is aangegeven, is de provincie Gelderland benaderd en gevraagd of er bezwaar bestaat tegen het in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie met de kaarten. De heer W. van den Broek stelt namens de provincie: “In de kaarten van de provincie waarop de EHS aangegeven is, wordt voor het gebied waar u woont, geen onderscheid gemaakt tussen de werkelijke natuur en de bebouwing en tuinen in die EHS”. Van provinciewegen bestaat dan ook geen bezwaar voor uitbreiding van onze woonbestemming.

Verzocht wordt de woonbestemming zoals bij vrijwel alle andere woningen in het gebied, recht doend aan de al tientallen jaren bestaande feitelijke gebruikssituatie, uit te breiden met tuin en erf, bijvoorbeeld conform de lichte vlek om onze woning zoals op de provinciale kaarten wordt gehanteerd.

Gemeentelijke reactie

Op het perceel Eversweg is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld Kwakkenberg 1971 (vastgesteld 12 oktober 1972) en het postzegelplan Broersveld Kwakkenberg 1971-70 (vastgesteld 6 juli 2005). Het postzegelplan is alleen van toepassing op (de uitbreiding van) het hoofdgebouw. Voor de omliggende gronden geldt het (oorspronkelijke) bestemmingsplan dat is vastgesteld in 1972. Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als Natuurgebied. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor natuur-en landschapsbehoud en passieve recreatie, met daartoe nodige kleine gebouwen, bouwwerken en werken.

Het postzegelplan ziet op de uitbreiding van de hoofdbebouwing en bestemd het hoofdgebouw voor Woondoeleinden (W). Dit postzegelplan is dus niet van toepassing op de rondom het hoofdgebouw gelegen gronden.

De bouw van het woonhuis is vergund in 1958. Oorspronkelijk is het gebouw opgericht als een dienstwoning voor de rector van de kloosterorde, gevestigd in het gebouw op Eversweg 4 (huize Marie-Louise). Later is dit een zelfstandig gebouw/woning geworden met het adres Eversweg 6. Het woonhuis is een aantal keren veranderd/uitgebreid: in 1988 (gevelwijziging + interne verbouwingen), in 1992 (bouwen van een koepel aan de noord-oostgevel) en in 2005 (uitbreiding/aanbouw aan de zuid-westgevel). In 1997 is de bouw van een tuinhuisje vergund. De oppervlakte van het tuinhuis (incl. luifel) bedraagt 20m².

Het perceel bestaat uit 4 kadastrale percelen: gemeente Hatert sectie I, nrs. 901, 925, 746 en 759. Het hoofdgebouw is gelegen op het kadastrale perceel 746 en het bijgebouw op kadastraal perceel 759. De percelen worden gezamenlijk aangeduid als Eversweg 6 of als “het perceel”.

In de (ontwerp)beheersverordening is de planologische situatie uit het bestemmingsplan van 1972 en het postzegelplan van 2005 overgenomen. Het hoofdgebouw is bestemd voor Wonen (W) en de omliggende gronden zijn bestemd als Bos. De omtrek van het hoofdgebouw in de beheersverordening is gelijk aan de omtrek van het hoofdgebouw uit het postzegelplan. In de beheersverordening komt de bestemming Natuur niet (meer) voor. In plaats daarvan is gekozen voor de bestemming Bos. Daarnaast kent de beheersverordening de dubbelbestemming Waarde- Natuur en landschap.

Het perceel is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) waardoor er zorgvuldig met het groen en de natuurwaarden dient te worden omgegaan. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Het gehele gebied de Kwakkenberg wordt in de beheersverordening gekarakteriseerd als “wonen in het bos”. De beplanting op de Kwakkenberg is deels een overblijfsel van het oorspronkelijke bos. Om deze bosrestanten zo

goed mogelijk te behouden, herstellen en/of ontwikkelen is gekozen voor de bestemming Bos. Daarnaast verschaft de combinatie van bos(restanten) en geaccidenteerd terrein het gebied een hoog te waarderen visueel-landschappelijke verschijningsvorm. De natuur-en landschapswaarden (waaronder de stedenbouwkundige, visueel-landschappelijke, de geomorfologische en de ecologische waarden) worden beschermd door de dubbelbestemming Waarde-Natuur en landschap.

Gelet op het belang van het behoud en de bescherming van de aanwezige natuurwaarden kan er geen medewerking worden verleend met de uitbreiding van de Woonbestemming in die zin dat er een erf en tuin aan de bestemming wordt toegevoegd. Door het toevoegen van deze functies ontstaan er immers nieuwe (onwenselijke) bouw mogelijkheden. Bovendien heeft de Raad van State recent (uitspraak 20 april 2012, zaaknr. 201202897/1/A1) bepaald dat vaststaat dat het op het perceel gerealiseerde zwembad in strijd is met het bestemmingsplan en dat het college gerechtigd is om hiertegen handhavend op te treden. Door een erfbestemming op te nemen in de beheersverordening zou dit zwembad alsnog (ongewild) worden gelegaliseerd.

14.	Eigenaar/bewoner	Theresiaweg 9a p/a Tiberiusplein 15	NIJMEGEN
-----	------------------	--	----------

Samenvatting inspraakreactie:

Enkele punten aangaande het woonperceel Theresiaweg 9a, kadastrale situatie, Hatert sectie I, nummer 942. Het woongebouw is op de plantekening niet aangegeven als woonbestemming. De bestaande bebouwing is in 1933 als tuinhuis voor het tuinpersoneel gebouwd. In 2001 is een vergunning verleend voor verdere uitbreiding hiervan. De woning wordt momenteel verhuurd op basis van een tijdelijke huurovereenkomst. De medische situatie van de eigenaar is aanleiding de woning zodanig aan te passen dat de situatie acceptabel is voor eigenaar en medisch personeel. Hiervoor is een bouwaanvraag ingediend in mei 2011 welke door de commissie beeldkwaliteit negatief is beoordeeld. Momenteel is een nieuw uitbreidingsplan in behandeling (14 feb 2012). Verzocht wordt dit nieuwe plan op te nemen in de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg.

Gemeentelijke reactie:

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 (vastgesteld 14 februari 1995). In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd voor Woondoeleinden (WO). Alleen voor de hoofdbebouwing is een bebouwingsvlak opgenomen en niet voor het, toen al bestaande, bijgebouw. Deze situatie is overgenomen in de (ontwerp)-beheersverordening. In de ontwerpbeheersverordening is het perceel bestemd als Wonen en is, net als in het geldende bestemmingsplan, alleen een bouwvlak opgenomen voor het hoofdgebouw.

Het bestaande bijgebouw is in 1933 vergund als tuinhuis. De bestaande hoofdbebouwing (bungalow) is pas in 1957 vergund.

Het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 is hoofdzakelijk opgesteld om de bijzondere karakteristiek van de woonwijk, namelijk "wonen in het bos", te behouden en kavelsplitsing zoveel mogelijk tegen te gaan. Kavelsplitsing met als doel extra bouw mogelijkheden te creëren, is ook onder de beheersverordening niet toegestaan. Bovendien moet het creëren van een extra bouw mogelijkheid worden aangemerkt als een ruimtelijke ontwikkeling die niet is toegestaan in een beheersverordening. De beheersverordening is er immers op gericht om de bestaande toestand vast te leggen. Onder de bestaande toestand kan worden verstaan de bestaande feitelijke toestand (de gerealiseerde bebouwing) of de planologische/vergunde toestand (ook indien deze nog niet is gerealiseerd). Het perceel wordt planologisch gezien als 1 bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Twee zelfstandige woningen op het perceel zijn niet toegestaan, er is dan immers sprake van twee hoofdgebouwen. Ook het laten gebruiken (door middel van een tijdelijke huurovereenkomst) van de woning door een derde is niet toegestaan en in strijd met de regels van het (nu nog geldende) bestemmingsplan en de beheersverordening.

Privaatrechtelijk bestaat het perceel uit 2 kadastrale percelen: gemeente Hatert, sectie I, nrs 941 en 942. Beide kadastrale percelen zijn in eigendom bij dezelfde eigenaar. Ook de privaatrechtelijke situatie rechtvaardigt dus niet dat er planologisch 2 bouwpercelen (met een eigen bouwvlak) worden opgenomen in de beheersverordening.

Onder de beheersverordening is het mogelijk om, binnen de bestemming Wonen, een vergunning te verlenen voor de bouw van aan-uit-bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 60% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 75m² mits de bebouwing wordt opgericht om uitvoering te kunnen geven aan de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Uitgaande van de bouwtekeningen bedraagt de bebouwde oppervlakte van het tuinhuis (incl. kelder) ongeveer 71m². De voorgestelde verdere uitbreiding (conform de vergunningaanvraag van 14 februari 2012) leidt tot een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte voor de bouw van aan-uit- bijgebouwen en overkappingen. Hierdoor kan bouwkundig geen medewerking worden verleend aan een (verdere) uitbreiding van het tuinhuis.

15.	Eigenaar/bewoner	Bergweg 2 p/a Muldersweg 16a	NIJMEGEN
-----	------------------	---------------------------------	----------

Samenvatting inspraakreactie:

In tegenstelling tot de omliggende percelen ("wonen") is het perceel Bergweg 2 aangemerkt als "woongebied" en deels als "bos".

De ontwerp beheersverordening lijkt in een aantal opzichten onvolledig, te weten:

- Woonlaag is niet gedefinieerd;
- Maximale toegestane nok- en goothoogte;
- Bouwvlak/rooilijn.

Betekent dit dat de te bouwen eengezinswoningen op een willekeurige plek – rekening houdend met de voorgeschreven afstanden tot de zijdelingse perceelgrens – op het perceel geplaatst mag worden? Zijn de maximaal te bouwen nok- en goothoogte weergegeven?

Samen met de opdrachtgevers wordt bekeken wat de meest ideale plek is voor de woning, met zoveel mogelijk behoud van bomen. Toch moet er voor voldoende woonkwaliteit enkele bomen wijken. In de beheersverordening staat bij bestemming "bos" dat er geen bomen gekapt/gerooid mogen worden (art. 6.3.1. lid c). Betekent dit dat voor alle beplanting/bomen die gekapt moeten worden een vergunning dient te worden aangevraagd? Ook als deze op 1,30m een stamdoorsnede hebben van minder dan 30cm?

Gemeentelijke reactie

Het perceel Bergweg 2 is geen bestaand adres. Aangenomen wordt dat met deze perceelsaanduiding de kadastrale percelen gemeente Hatert, sectie I nrs. 895 en 548) wordt bedoeld.

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 (vastgesteld 12 oktober 1972). Aan de bestemming WO-U in het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten (GS). Het tegen het heroverwegingsbesluit van GS ingestelde beroep tegen het heroverwegingsbesluit van GS (waarbij opnieuw goedkeuring is onthouden aan de bestemming WO-U) is door de Raad van State ongegrond verklaard waardoor moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan uit 1971. Op grond van dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als E2V (Vrijstaande eengezinshuizen in twee woonlagen). De als zodanig in het plan aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande eengezinshuizen in maximaal twee woonlagen met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken met dien verstande dat:

- a. de breedte van de woning minstens 7,5m bedraagt;
- b. de breedte van het bouwperceel tenminste 30m bedraagt;
- c. de afstand van de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens aan de ene zijde minstens 8m en aan de andere zijde minstens 14,5m bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van het perceelsgedeelte gelegen achter de bebouwingsgrens;
- e. ten behoeve van de vrije beroepen praktijkruimten mogen worden gebouwd;
- f. in een van de stroken genoemd in lid c, bijgebouwen mogen worden opgericht met een maximum vloeroppervlakte van 50m² en met geen grotere hoogte dan 2,5m.

Het toegestane gebruik met bijbehorende bouwvoorschriften is overgenomen in de beheersverordening door middel van de bestemming Woongebied (WG). In de beheersverordening is geen definitie opgenomen van het begrip woonlaag. Indien het begrip "woonlaag" in de voorschriften niet is gedefinieerd maar wel een definitie is opgenomen voor het begrip "bouwlaag" mag volgens de Raad van State de definitie van het begrip "bouwlaag" worden toegepast op het begrip "woonlaag" (vgl uitspraak Raad van State 10 mei 2001, zaaknr. 200002275/1).

In de beheersverordening wordt onder een "bouwlaag" (art. 1.25) verstaan: "een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder".

In de beheersverordening wordt met 2 woonlagen derhalve bedoeld de begane grondlaag met een verdieping. Daarnaast is het voorstelbaar dat op het gebouw een kap wordt geplaatst voor zover dit geen zelfstandige woonlaag betreft. Ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend met het aantal bouwlagen (art. 24.3).

De gebruikelijke bouw(nok)hoogte voor nieuwbouwwoningen in 2 bouwlagen met een kap is 10m. De goothoogte wordt begrensd op (max) 6m.

Daarnaast is er binnen de bestemming WG in de beheersverordening geen bouwvlak en of rooilijnen opgenomen omdat dit in het geldende bestemmingsplan ook niet het geval was. Rekening houdend met de voorgeschreven afstanden tot de zijdelingse perceelgrens, betekent dit dat er maximaal 2 woningen, georiënteerd op de Bergweg, op het perceel geplaatst kunnen worden.

Voor wat betreft het kappen van bomen: binnen de bestemming Bos is een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (waaronder het kappen van bomen en andere beplanting). Dit is een vergunningplicht op grond van de beheersverordening en staat los van de dikte van de stamdoorsnede e.d. Dergelijke criteria spelen wel een rol bij de vraag of er ook een rooivergunning nodig is voor het kappen van de bomen. Dit is een vergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Het is dus heel goed mogelijk dat voor het kappen van de bomen, twee vergunningen nodig zijn: een vergunning (voorheen: aanlegvergunning) op grond van de beheersverordening en een rooivergunning op grond van de APV. Beide vergunningen zijn opgenomen in de omgevingsvergunning waarbij voor alle activiteiten die met de toekomstige woningbouw te maken hebben tegelijkertijd een vergunning wordt aangevraagd. Aan de hand van de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of er ook een rooivergunning nodig is voor het kappen van de bomen. U kunt ook een vooroverleg aanvragen om te vernemen welke vergunningen er nodig zijn voor de woningbouw. Bovendien kan er in het vooroverleg een welstands- en stedenbouwkundig advies worden gegeven.

Overigens geldt voor het perceel met de bestemming Woongebied (WG) ook de dubbelbestemming Waarde- Natuur en Landschap. Ook op grond van deze dubbelbestemming is een (aanleg)vergunning nodig op basis van de beheersverordening voor het kappen van bomen. Dit geldt dus niet alleen voor de bestemming Bos.