

Zienswijzennota in het kader van de ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Groenewoud - Kwakkenberg

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Groenewoud - Kwakkenberg heeft in de periode van 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in deze nota en van een reactie voorzien.

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Overzicht ingediende zienswijzen

Indiener zienswijze	Zienswijze gericht tegen	Postadres (gemachtigde)
1. (diverse) eigenaren/bewoners Sophiaweg	Marienbosch (Groesbeekseweg 351)	Arends advies (de heer mr. H.I.B.M. Arends), De Hoekakker 29, 5561 CG Riethoven
2. eigenaar/beheerder	Albertinum (Prof. Bromstraat) en Huize Nijevelt (Heyendaalseweg 113-117)	Walburg bv (de heer B. Bluysen), Heyendaalseweg 121-05, 6525 AJ Nijmegen
3. eigenaar/bewoner Groesbeekseweg 328	heg aan de Groesbeekseweg (Villandry-terrein)	Groesbeekseweg 328, 6523 PL Nijmegen
4. eigenaar/bewoner	Gerrit van Durenstraat 10	Gerrit van Durenstraat 10, 6525 DT Nijmegen
5. (diverse) eigenaren/bewoners verzetsheldenbuurt	Postweg 50(a)	(drs. J.W. (Hans) van der Burght), Bart Hendriksstraat 15, 6523 RE Nijmegen en (mr. C.P.M. (Carl) Smit), Wim Beermanstraat 2, 6523 RD Nijmegen
6. eigenaren/bewoners	Berg en Dalseweg 458/Bergweg 7	Mevrouw A. Vieggers, Hoofdweg 15, 1058 AV Amsterdam
7. eigenaren/bewoners	Sophiaweg 1c en 3	RDM Architecten (de heer J.B van der Meer), Van Woerkum, Van Trieststraat 1e, 6512 CW Nijmegen
8. eigenaren/bewoners	Bosweg 36	SRK Rechtsbijstand, mr. J.M. Smits, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer
9. eigenaar/beheerder	Groesbeekseweg 327 (De Waalboog)	Postbus 31071, 6503 CB Nijmegen
10. eigenaren/bewoners	Theresiaweg 9	A. Kwaaitaal, Tiberiusplein 15, 6522 LC Nijmegen
11. (diverse) eigenaren/bewoners Kwakkenberg	verruimde woonfunctie Kwakkenberg	Poelmann van den Broek Advocaten (de heer mr. D.H. Nas) Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen
12. eigenaren/beheerders	Groesbeekseweg 351 (Marienbosch)	Poelmann van den Broek Advocaten, (de heer mr. R.J.H. Minkhorst), Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen
13. eigenaren/bewoners	Postweg 42	RDM Architecten, (de heer J.B van der Meer), Van Trieststraat 1e, 6512 CW Nijmegen
14. (toekomstige) eigenaren/bewoners	Twaalf Apostelenweg 15	Erwin Kleinsman Architect, Albert Cuypstraat 8, 6814 LD Arnhem

15. eigenaren/bewoners Sophiaweg 133	Marienbosch Groesbeekseweg 351	DAS Rechtsbijstand, (dhr. mr. M.M.H. van Kuijk), Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch
16. (diverse) omwonenden	Groenewoudseweg 1-3	Brunet Advocaten, de heer Poels, Postbus 1106, 6501 BC Nijmegen
17. (diverse) eigenaren/bewoners Willem Schiffstraat	Albertinum (Prof. Bromstraat)	Willem Schiffstraat 55, 6525 BS Nijmegen
18. eigenaar/beheerder	Heyendaalseweg 94-96	Oomen Advocatuur, (de heer E. Oomen), Van Oldenbarneveltstraat 16c, 6512 AW Nijmegen

1. (diverse) eigenaren/bewoners Sophiaweg inzake Mariënbosch (Groesbeekseweg 351)

Samenvatting zienswijzen

Vergunningen ten behoeve van nieuwbouw en ontsluiting

De omgevingsvergunningen d.d. 23 mei en 5 juli 2012 m.b.t. de herbestemming van Mariënbosch met nieuwbouw t.b.v. studenten-huisvesting en de ontsluiting van dit perceel zijn nog niet onherroepelijk. Tegen deze vergunningen is beroep ingesteld bij de rechtbank te Arnhem. De gemeente had voor de inpassing van de vergunningen in het bestemmingsplan de uitkomst van dit beroep en mogelijk het hoger beroep moeten afwachten.

Handhavings(verzoeken)

Daarnaast is op 27 juni 2012 bezwaar gemaakt tegen de afwijzing van een handhavingsverzoek (d.d. 20 juni 2012) in verband met illegale activiteiten van de aannemer t.b.v. een ontsluiting van het bouwterrein via de bestaande achteruitgang. Ook op dit verzoek is nog geen beslissing genomen.

De bestaande achteruitgang is door initiatiefnemer zonder vergunning en illegaal veranderd en verbreed met als doel de hoofdontsluiting aan de zuidzijde van het perceel mogelijk te maken. Met deze verruiming beoogt de gemeente d.m.v. deze voorgenomen bestemmingsherziening kennelijk een nieuw gewijzigd juridisch kader te scheppen om de actief gedoogde illegale activiteiten in de ecologische hoofdstructuur achteraf en alsnog te legaliseren.

Ook van belang is een handhavingsprocedure op grond van de Flora & faunawet i.v.m. werkzaamheden t.b.v. dit project. De initiatiefnemer heeft hangende de uitkomsten van het ingestelde onderzoek alle werkzaamheden opgeschort.

Huidig (feitelijk) gebruik Mariënbosch

De plantoelichting (par. 4.1.2, blz. 26) vermeldt ten onrechte dat het voormalige klooster de functie van studentenhuysvesting vervult. Het pand staat al jaren leeg en voor zover dit wordt bewoond betreft het antikraakbewoning.

Verschil(len) met geldend bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-64 is het perceel bestemd als BD/K/WO (bijzondere doeleinden, kantoren, wonen). Deze bestemming wordt in het ontwerpplan (artikel 7) gewijzigd in de bestemming Gemengd (wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen), waarbij de gebruiksmogelijkheden verder worden uitgebreid. Ook de maximale bebouwingmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen is uitgebreid tot 50% van het totale bouwperceel en hetzelfde geldt voor de mogelijkheid voor ondergronds bouwen buiten het bouwvlak. Ook wordt de mogelijkheid van ondersteunende horeca tot max. 10% van de totaal bebouwde oppervlakte mogelijk gemaakt. De maximale omvang van de parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Gemengd' worden evenmin beperkt tot de huidige locatie van de parkeervoorziening. Parkeren wordt ten onrechte binnen het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd' mogelijk gemaakt.

Op de planverbeelding is binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd' direct ten oosten van het bouwvlak een aanzienlijke zone met de bestemming BG-1 komen te vervallen.

De nieuwe bestemming 'Bos' staat ook zonder enige beperking parkeervoorzieningen toe. De bestemming Bos kent t.b.v. het perceel Mariënbosch de aanduiding 'os' (ontsluiting) op de plankaart maar regelt in de planregels niet de betekenis van deze aanduiding namelijk dat het aangrenzende perceel met de bestemming 'Gemengd' via deze aanduiding ontsloten dient te worden. Uit een oogpunt van verkeersveiligheid en bescherming van natuurwaarden en ecologische belangen (EHS) dient de bestaande noordelijke ontsluiting de enige hoofdontsluiting voor het complex Mariënbosch te blijven.

Toekomstig gebruik Mariënbosch/ruimtelijke ontwikkeling

In strijd met de doelstelling van de herziening van het bestemmingsplan, namelijk actualisatie van het plan en het conserveren van de bestaande situatie, bestemt de gemeente het terrein Mariënbosch niet conform het geldende bestemmingsplan. Anders dan in de plantoelichting gesteld maakt deze voorgenomen planherziening wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Mogelijke schadelijke effecten daarvan op de natuurwaarden in de EHS en op de soort- en gebieds-bescherming in dit

gebied zijn echter ten onrechte in het geheel niet onderzocht. Hetzelfde geldt voor schadelijke gezondheidseffecten in verband met de luchtkwaliteit.

Natuur-en ecologische waarden

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de planverbeelding en de planregels verdergaande planologische ontwikkelingen mogelijk maken dan de bestaande situatie en dat de nieuwe inrichtingsmogelijkheden van het terrein onvoldoende beperkingen kent t.b.v. het behoud van de huidige kwaliteiten (landschappelijk en ecologisch). Gelet op de ligging in de EHS is dit in strijd met rijks- en provinciaal beleid.

De bouw en exploitatie van studentenhuysvesting in deze omvang zal leiden tot een aantasting van de ecologische, natuur- en landschappelijke waarden, waarvan de noodzaak niet is aangetoond. Dit geldt niet alleen voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening maar ook voor de al verleende omgevingsvergunningen en de daaraan ten grondslag liggende motivering.

Deze nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in een strook van de EHS, die bovendien het leefgebied van zwaar beschermde diersoorten vormt zoals de hazelworm, vleermuizen en roofvogels. De zonnige zuidhelling langs de Sophiaweg vormt ook het leefgebied van het vliegend hert zoals blijkt uit het provinciale rapport 'Vliegend hert in het Rijk van Nijmegen' (Balans Divergens EIS2008-06).

Bovendien wordt thans een strook ten noorden langs de Sophiaweg, die deel uitmaakt van de EHS bestemd tot openbaar groen, waarbinnen fiets en voetgangerspaden kunnen worden aangelegd.

Bovengenoemde bezwaren klemmen des te meer aangezien de plantoelichting geen enkele motivering bevat voor het verruimen van de bestemmingen, welke haaks staan op de planologische uitgangspunten in het vigerende bestemmingsplan. Ter voorkoming van verdere aantasting van de waarden van de EHS is uitgangspunt in het huidige bestemmingsplan zorgvuldig ruimtegebruik, compacte ontwikkeling – voor zover noodzakelijk voor het behoud van het monument -, het voorkomen van verdere aantasting van de grootschalige groenstructuur van Mariënboom en Mariënbosch. Belangrijk element daarin is in ieder geval het veilig stellen van de bestaande cultuurhistorische en ecologische waarden o.a. door behoud van de karakteristieke boshelling aan de Sophiaweg en de aanwezige begroeiing en structuren op het perceel.

De plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeldt weliswaar terecht dat de relatief ongeschonden randzones op dit moment beschikken over de als hoogst te waarderen visueel-landschappelijke kwaliteiten. Voorts dat gelet op de ligging in de EHS het van belang is de natuur en landschapswaarden van het complex Mariënbosch zo goed mogelijk te beschermen. In de concrete vertaling van de planologische uitgangspunten in de juridische regeling vindt men echter daarvan niet meer terug.

Cultuurhistorische waarden

De geldende planologische regeling beperkt voor het voormalige klooster Mariënbosch ook in het kader van de herbestemmingsmogelijkheden de toekomstige ontsluiting- en parkeervoorzieningen expliciet tot de bestaande voorzieningen en structuren rekening houdend met de ligging van het complex in een ecologisch kwetsbaar gebied. Desondanks worden de bebouwing- en gebruiksmogelijkheden nu aanzienlijk verruimd, zonder de noodzaak daartoe aan te tonen en de schadelijke effecten te onderzoeken. Reclamanten zijn van oordeel dat herbestemming van het rijksmonument (niet) mogelijk is binnen de bestaande planologische randvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

Handhaving van de bestaande huidige structuur van Mariënbosch waaronder de cultuurhistorische wal langs de Sophiaweg is toereikend i.v.m. de herbestemming van het klooster en voorkomt onnodige schade aan natuur en ecologie. Bovendien is de hoofdontsluiting op de Groesbeekseweg verkeersveilig i.t.t. de nieuwe geprojecteerde hoofdontsluiting op de Sophiaweg, die de voorgenomen herziening mogelijk maakt.

Waarde-archeologie

Het perceel in Mariënbosch wordt aangeduid op de verbeelding als waarde 'archeologie 3', maar krijgt volgens de plantoelichting geen dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarde.

Het zou voldoende zijn dat de bescherming van het monument wordt geregeld door de Monumentenwet 1988. Cliënten wijzen erop dat niet alleen het klooster maar het gehele terrein incl. de wegen archeologisch waardevol is en voor zover er al illegaal zonder vergunning graafwerkzaamheden zijn uitgevoerd niet uitgesloten is dat archeologische waarden zijn aangetast.

Luchtkwaliteit

In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ook gelet op de looptijd van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de Europese richtlijn (2008/50/EG) voor luchtkwaliteit en de invoering van grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en gemiddelde stedelijke achtergrondconcentratie van PM_{2,5}. De fractie PM_{2,5} bevat vooral kleinere deeltjes die ontstaan door condensatie van verbrandingsproducten of door reactie van gasvormige luchtverontreiniging. Ook stof dat bijvoorbeeld in de vorm van roet en rook rechtstreeks vrijkomt bij verbrandingsprocessen zoals houtpallet-installaties. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de bestaande achtergrondconcentratie en de lokale bijdragen noodzakelijk. Vaststaat dat PM_{2,5} nog schadelijker is voor de gezondheid dan PM₁₀ omdat het meer en dieper de longen indringt. Reclamanten achten het niet uitgesloten dat uitstoot door de (nog niet onherroepelijk) vergunde grootschalige houtpallet-installatie op het terrein van Mariënbosch als lokale bron zoveel PM_{2,5} uitstoot dat niet aan de wettelijke waarden wordt voldaan.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

Uit recente publicaties blijkt dat de voorgenomen studentenhuisvesting niet rendabel kan worden geëxploiteerd als gevolg van het rijksbeleid, laat staan dat daarmee het behoud van het rijksmonument kan worden veiliggesteld. De al verleende en door cliënten in rechte bestreden omgevingsvergunningen blijken niet noodzakelijk te zijn om in studentenhuisvesting te voorzien omdat deze functie economisch niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Hetzelfde geldt voor de thans voorgenomen planologische verruimingen in de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en voor de voorgenomen legalisering van de illegale veranderingen van de achteruitgang.

Aanvulling zienswijzen

Voor zover de gemeente het nog niet onherroepelijke projectbesluit (van 5 juli 2012) bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Groenewoud-Kwakkenberg inpast, wordt hierbij door reclamanten de zienswijzen i.v.m. het hiervoor genoemde besluit herhaald. Het betreft de zienswijzen ingediend door Heijltjes advocaten ingediend per fax en per brief d.d. 1 februari 2012 en de door een van de reclamanten ingezonden brief d.d. 31 januari 2012. De inhoud van deze zienswijzen wordt geacht deel uit te maken van de in het kader van dit bestemmingsplan ingediende zienswijze. Verzocht wordt om deze zienswijze bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken.

Beantwoording zienswijzen

Op 18 februari 2013 heeft er een gesprek plaatsgevonden over het perceel Mariënbosch in relatie tot de lopende rechtszaken en het in procedure zijnde bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud-Kwakkenberg. Het doel van dit gesprek was om de mogelijkheid te onderzoeken of er een situatie kan worden bereikt die voor alle partijen acceptabel is.

Bij dit gesprek waren aanwezig:

Dhr. Arends (juridisch adviseur van de omwonenden).

Dhr. Van der Doelen (bouwbedrijf Hazenberg)

Dhr. Stunnenberg (SSHN)

Dhr. Minkhorst (advocaat van Hazenberg)

Mevr. Hoenselaar (gemeente)

Dhr. Van Hal (gemeente)

Dhr. Muselaers (gemeente)

Dhr. Pennekamp (gemeente).

Als uitgangspunt van dit gesprek is gehanteerd dat de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan plus de verleende ontheffingen van het bestemmingsplan in het vergunde bouwplan. De (vergunde) nieuwe inrit wordt weer uit het nieuwe bestemmingsplan gehaald. Hieronder volgt een weergave van de voorgestelde oplossingen:

1. Het gebied tussen het bouwvlak en de parkeerplaats krijgt weer een bosbestemming. Daarbij komt er een aanduiding voor een keerpunt/lospunt voor vrachtwagens en de opmerking in het bosgebied dat hier ondergeschikte paden ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan.
2. Het gedeelte van het perceel waarop de bebouwing, inclusief ondergrondse bebouwing (zie onder 6), wordt gerealiseerd krijgt de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming wordt uitgebreid met een kleine strook rondom de bebouwing alsmede ter plaatse van de parkeerplaatsen. Binnen de bestemming Gemengd zijn de functies wonen en kantoren toegestaan. De functie dienstverlening komt voor deze locatie te vervallen. Uitsluitend in de kapel zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op grond van de algemene regels is bepaald dat binnen deze voorziening ondersteunende horeca is toegestaan. Voor zover er verschillen bestaan met de begripsbepalingen (Bijzondere doeleinden) uit het vigerende bestemmingsplan, wordt de doeleindenomschrijving van de functie maatschappelijke voorzieningen (voor deze locatie) in het nieuwe bestemmingsplan aangepast;
3. Het bebouwingspercentage in het bouwvlak wordt afgestemd op het vergunde bouwplan. In de vergunning is ontheffing verleend voor een bebouwingspercentage van 68,04%;
4. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing wordt afgestemd op het vergunde bouwplan. In de vergunning is ontheffing verleend voor een goot- en bouwhoogte van 12,41 meter. De bestaande toren krijgt een aanduiding met daarin een goot- bouwhoogte die is afgestemd op de feitelijke situatie. De schoorsteen wordt aangemerkt als een ondergeschikt bouwdeel dat niet hoeft te worden meegeteld bij de bouw- goothoogte van het gebouw;
5. Omdat de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst, wordt voor het bepalen van de hoogten van de bouwwerken (het peil) uitgegaan van de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan;
6. Ondergronds bouwen is op deze locatie alleen mogelijk binnen het bouwvlak. In de regels wordt bepaald dat de ondergrondse bebouwing wel mag worden gebruikt voor de hoofdbestemming (studentenbewoning) en dus niet alleen voor ondersteunende "gebruiksfuncties";
Ten behoeve van de (vergunde) ondergrondse bebouwing buiten het bouwvlak (de keermuur en afvalcontainers) wordt een aanduiding opgenomen;
7. De tweede in-/uitrit aan de Sophiaweg wordt niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Over het (tijdelijke) gebruik van de verleende vergunning ten behoeve van het bouwverkeer maken partijen onderling privaatrechtelijke afspraken;
8. In het nieuwe bestemmingsplan wordt, conform de bestaande situatie, een breedte van 6m opgenomen ten behoeve van de bestaande in-/uitrit aan de Sophiaweg;
9. In het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen dat op deze locatie, binnen de bestemming Gemengd, maximaal 100 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Dit aantal sluit aan op de ongeveer 80 parkeerplaatsen die zijn vergund, inclusief de eventuele benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de (toekomstige functie van) de kapel;
10. Indien blijkt dat er geen ecologische- en/of andere bezwaren bestaan tegen het aanbrengen van een aarden wal (talud) in het bosgebied, wordt er ten behoeve van deze ophoging een aanduiding opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hazenberg levert een landschappelijke onderbouwing (natuurwaardenonderzoek) aan met een onderbouwing en exacte situering van deze aarden wal.

De voorgestelde oplossingen zijn door de wethouder bevestigd in een brief (d.d.20 februari jl.) en als volgt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Conform voorstel;
2. Het gehele perceel is, gelet op de beperking in de gebruiksfuncties, bestemd als Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen en kantoor toegestaan. Alleen binnen de bestaande kapel is tevens de functie maatschappelijke voorziening toegestaan. Binnen deze voorziening is ook ondersteunende horeca toegestaan. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Maatschappelijk de volgende functies toegevoegd: sportzaal, kinderdagverblijf, uitvaartcentrum en bibliotheek. Daarnaast zijn de bijzondere woongebouwen uit het vigerend plan toegevoegd (verzorgingstehuis, onzelfstandige woonvormen) alsmede (deels) de praktijkruimten voor bijzondere beroepen, nl. huisarts en apotheek, Gelet op de geringe toename van de gebruiksmogelijkheden en het laten vervallen van de functie dienstverlening (die binnen de overige bestemmingen Gemengd

- van het bestemmingsplan wel is toegestaan) is de begripsbepaling voor maatschappelijke voorzieningen vooralsnog niet aangepast;
3. Het bebouwings% binnen bouwvlak is afgerond naar 70%;
 4. De bouw-en goothoogte zijn afgerond naar 12,5m. De goot-en bouwhoogte van de toren is opgenomen op de plankaart;
 5. Het geldende bestemmingsplan gaat voor het bepalen van de peilhoogte uit van het gemiddeld aansluitend terrein en niet, zoals in het voorstel staat, van de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang. Het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang is hoger gelegen dan het gemiddeld aansluitend terrein. Omdat er wordt gemeten vanaf een hoger punt (peil), komt de uiteindelijke goot-en bouw)hoogte hoger uit. Nu de goot-en bouwhoogten zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (incl. vrijstellingsmogelijkheid van 5%) en zijn vastgelegd op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is dit in beginsel niet meer relevant. Er ontstaan niet meer rechten dan onder het geldende plan en het ontwerpbestemmingsplan kent geen afwijkingmogelijkheid (meer);
 6. In de bestemming Gemengd-1 is opgenomen dat de ondergrondse bebouwing (binnen bouwvlak) mag worden gebruikt voor de hoofdfuncties en dus niet alleen ondersteunend behoeft te zijn daaraan. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens ondergronds mogen worden gerealiseerd;
 7. De (vergunde) tweede inrit aan de Sophiaweg is vervallen;
 8. De breedte van de bestaande in-uitrit aan de Sophiaweg bedraagt 6m;
 9. Binnen de bestemming Gemengd-1 is een aanduiding opgenomen op grond waarvan maximaal 100 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd ten behoeve van de bestemming. De parkeerplaatsen mogen alleen worden aangelegd binnen de bestemming Gemengd-1 en dus niet in de bosbestemming;
 10. Uit het advies van Natuurbalans-Limes Divergens BV, adviesbureau voor natuur en landschap blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen de aanleg van een aarden wal in de bosbestemming. De aanleg van de aarden wal is middels een aanduiding opgenomen op de plankaart van het ontwerpbestemmingplan. Daarnaast is in de toelichting, met verwijzing naar het uitgebrachte advies, een onderbouw opgenomen voor het aanbrengen van de aarden wal.

Daarnaast is tussen de omwonenden en de eigenaren/gebruikers een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het verloop (intrekken van) de rechtszaken en het (tijdelijke) gebruik van de tweede in-uitrit aan de Sophiaweg.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast conform de punten 1 t/m 10.

2. Eigenaar/beheerder Albertinum (Prof. Bromstraat) en Huize Nijvelt (Heyendaalseweg 113-117)

Samenvatting zienswijzen

De bestemmingsvlakken van het Albertinum (Prof. Bromstraat) en Huize Nijvelt (Heyendaalseweg 113-117) klopt niet met de werkelijke perceelsgrens. Als bewijsstukken zijn de kadastrale kaart en situatietekening van de verleende omgevingsvergunning meegestuurd (zie bijlagen). De percelen in sectie B, met de nummers 5068 en 5067 zijn in eigendom van Walburg bv.

Artikel 14.2.2 c: 'de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1m bedragen en de'. De bestaande erfafscheiding van het perceel is 2,1m hoog. Graag de bestaande hoogte 2,1m handhaven, om het misbruik van de grote monumentale tuin (vernielingen, zwerfafval, barbecuefeestjes) zoveel mogelijk te voorkomen.

Beantwoording zienswijzen

Eigendomsverhoudingen/grenzen worden in beginsel niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het lijkt echter niet logisch om de gronden in eigendom van Walburg bv (behorend bij het Albertinum) te bestemmen als Maatschappelijk. Het veranderen van de eigendomsgrenzen leidt tot het wijzigen van het bestemmingsvlak op de plankaart. De gronden behorend bij het Albertinum worden bestemd als Tuin.

Alleen aan de achterkant van het perceel (aan de zijde van de Willem Schiffstraat) is momenteel een hekwerk geplaatst. Het is niet wenselijk om aan de voorzijde van het gebouw (aan de zijde van de Prof. Korsstraat en de Prof. Bromstraat) een hekwerk te plaatsen. Mocht er aan de voorzijde alsnog een hekwerk worden geplaatst dan mag dit niet hoger zijn dan 1m zodat het zicht op (de voorgevel van) het gebouw intact blijft. Aan de achterzijde is er geen bezwaar om (de hoogte van) het bestaande hekwerk te handhaven. Ten behoeve van dit hekwerk is de bouwaanduiding sba-ea opgenomen. Binnen deze bouwaanduiding is een hekwerk van 2m hoog toegestaan. Gekozen is voor een hoogte van max 2m omdat deze hoogte aansluit bij de hoogten die in het bestemmingsplan worden gehanteerd ten aanzien van erfafscheidingen van bijvoorbeeld woningen. Een klein gedeelte van het bestaande hekwerk wordt hiermee onder het overgangsrecht gebracht. Zodra het hekwerk wordt vervangen/vernieuwd geldt de maximale hoogte van 2m.

Conclusie

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

- voor de gronden in eigendom van reclamant wordt de bestemming gewijzigd van Maatschappelijk naar Tuin;
- ten behoeve van het bestaande hekwerk aan de achterzijde van het perceel wordt de bouwaanduiding sba-ea opgenomen.

3. Eigenaar/bewoner Groesbeekseweg 328 (heg aan de Groesbeekseweg/Villandryterrein)

Samenvatting zienwijze

Reclamant wil haar eerder ingediende inspraak-reactie laten aanmerken als zienwijze. Dit omdat er sinds haar vorige schrijven niets is gebeurd met de meer dan 2 meter hoge heg aan de Groesbeekseweg, die iedereen het uitzicht op het visueel-landschappelijke, ecologische en geomorfologische gebied onthoudt.

Beantwoording zienwijzen

Deze zienwijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 3 inspraaknota). In aanvulling op de beoordeling van deze inspraakreactie, wordt de zienwijze als volgt beoordeeld.

In het nu nog geldende bestemmingsplan (Broersveld-Kwakkenberg 1971-67) is het perceel bestemd als: "Weide met landschappelijke waarde". Deze bestemming maakt hier een weide, met daarop boomgroepen en houtwallen, overige groenvoorzieningen en verhardingen voor verkeersontsluitingen mogelijk. Het plaatsen van een heg past binnen deze bestemming. In het bestemmingsplan is bovendien een zogenaamd aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op grond van dit stelsel is er een aanlegvergunning nodig voor het beplanten van gronden, die in januari 2002, toen dit plan in werking trad, nog niet beplant waren. Er is geen aanlegvergunning nodig als het gaat om werken of werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht.

In de toelichting bij dit bestemmingsplan staat, dat "het terrein deel uitmaakt van de groene lob Marienboom. Het grootste deel van dit gebied heeft een bosachtig karakter met uitzondering van het weiland bij Villandry, waar vanaf de Groesbeekseweg een uitzicht aanwezig is op de oplopende helling van het plateau. In dit open gebied zijn twee landhuizen gesitueerd. Het overige gedeelte van het terrein is in gebruik als weiland, naar boven glooiend vanaf de Groesbeekseweg. Het hoogteverschil is groot, bijna 20 meter over een lengte van 300 meter. Solitair staan enkele bomen en boomgroepen in het weiland. De randen van het open gebied worden gevormd door laan-, heester-, en haagbeplanting waardoor het weiland het karakter van een grote landschappelijke kamer uitstraalt". Uit deze toelichting blijkt dat aan de randen van het open gebied laan-, heester-, en haagbeplanting is toegestaan. Daarvoor is dus geen aanlegvergunning nodig. Het geldende bestemmingsplan biedt dan ook geen handvat om tegen de aanwezige heg actie te ondernemen.

Ook in het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen waarmee de heg kan worden verwijderd of gesnoeid tot een lagere hoogte. Juridisch gezien kan de gemeente dan ook niets doen tegen de aanwezige heg. Op dit moment is de heg bovendien niet (te) hoog en kan, door het glooiend landschap, over de heg worden heen gekeken. Dit is zeker het geval vanaf de overzijde van

de Groesbeekseweg. Het planten van een heg is, nu hiervoor geen gemeentelijke of andere overheidsregels gelden, een particuliere aangelegenheid.

Deze beoordeling is al aan reclamant gecommuniceerd door middel van een brief van de burgemeester. In deze brief is tevens aan reclamant geadviseerd dat zij, indien zij de heg verwijderd wil hebben, hiervoor contact moet opnemen met de eigenaar van het terrein.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Eigenaar/bewoner Gerrit van Durenstraat 10

Samenvatting zienswijze

Reclamant wil zijn eerder ingediende inspraakreactie inzake de locatie Gerrit van Durenstraat 10, laten aanmerken als zienswijze.

Beantwoording zienswijzen

Deze zienswijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 6 inspraaknota). Uit de beoordeling van de inspraakreactie blijkt dat de op het perceel aanwezige aan-en uitbouw niet zijn vergund en bovendien groter zijn dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan (meer dan 50m²). Wellicht kan (een deel van) de gebouwen vergunningvrij worden opgericht maar, vanwege het overschrijden van de maximale bouwoppervlakte, is het niet wenselijk om in het bestemmingsplan de gebouwen positief te bestemmen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. (diverse) eigenaren/bewoners verzetsheldenbuurt (Postweg 50a)

Samenvatting zienswijzen

In het schrijven van 4 juni 2012 in het kader van de inspraak terzake van de beheersverordening hebben reclamanten hun zienswijze kenbaar gemaakt. Onder meer in par. 5.3 van het ontwerpbestemmingsplan zien reclamanten de tekst van de beheersverordening terug die overeenkomt met hun observaties en visie. Reclamanten onderschrijven het ontwerpbestemmingsplan. Van belang is dat er in de milieuparagraaf geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Reclamanten verzoeken hun visie over te nemen hetgeen op 4 juni 2012 is geschreven in het kader van de beheersverordening Groenewoud Kwakkenberg (mutatis mutandis). De integrale tekst van de inspraakreactie is overgenomen in de zienswijze.

Beantwoording zienswijzen

Deze zienswijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 10 inspraaknota). Geconcludeerd wordt dat (het merendeel van) de huidige activiteiten op het perceel zijn toegestaan binnen de nieuwe bestemming (Bedrijf). Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegelaten voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het verzagen van hout is binnen deze bestemming niet toegestaan. Voor zover de activiteiten (geluids)overlast veroorzaken is handhaving, gericht op de beeindiging van deze activiteiten, geboden. Op het naastgelegen perceel (met de bestemming "recreatie-paardenwei") zijn in het geheel geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De activiteiten waartegen reclamanten bezwaar (houtzagen) maken waren onder de beheersverordening ook niet toegestaan.

6. Eigenaren/bewoners Berg en Dalseweg 458/Bergweg 7

Samenvatting zienswijzen

De moeder van reclamant is overleden en heeft haar aangewezen als executeur van de nalatenschap. In deze hoedanigheid heeft reclamant de opdracht het huis en de grond (ruim 1800 m²) te verkopen.

Omdat het perceel 2 adressen heeft en het atelier met garage aan de Bergweg 7 altijd bewoond is geweest, probeert reclamant inzicht te krijgen in de huidige bestemming van de woning aan de Bergweg.

De gronden zijn door de familie in eigendom verkregen op grond van een regeling van het rijk, ter compensatie van de verwoestingen in de tweede wereldoorlog. Eén van die stukken grond was het kavel waar de moeder van reclamant tot haar dood heeft gewoond: aan de Berg en Dalseweg 456-458 / Bergweg 7 (oorspronkelijk had het adres Bergweg 1, het was het eerste stuk bouwgrond dat daar werd uitgegeven). Het kavel van ruim 24 are bestond uit vier percelen met elk een bouwbestemming.

Drie van deze bouw mogelijkheden zijn benut:

- Berg en Dalseweg 456, woonhuis (1949)
- Berg en Dalseweg 458, woonhuis met atelier (1949)
- Bergweg 7, oorspronkelijk gebouwd als atelier met garage (1952).

Het gebouw aan de Bergweg 7 is vanaf de oprichting bewoond geweest en later, in 1965 tot zelfstandig woonhuis verbouwd en in gebruik genomen. Hiervoor zijn de nodige voorzieningen aangebracht zoals een keuken en een badkamer met toilet. Het perceel beschikt daarnaast over een eigen ingang/oprit, bestrating, gazon en terras. O.a. de broer van reclamant heeft (tussen 1980 en 1990) officieel op dit adres ingeschreven gestaan.

Bestemmingsplan 1994

In 1994 is het bestemmingsplan Kwakkenberg ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Het uitgangspunt van de gemeente was toen om de bestaande situatie te conserveren en de ruimte en de groene structuur te behouden. Bij uitvoering van dit voorstel zou elke kavel slechts uit één perceel met één bouw mogelijkheid mogen bestaan.

Om het bebouwingsvlak en de woonbestemming van de Bergweg 7 te behouden heeft de moeder van reclamant (op 2 februari 1995) bezwaar gemaakt tegen dit bestemmingsplan tijdens de vergadering van de commissie Stedelijke Instandhouding en Volkshuisvesting. De moeder van reclamant heeft nooit een definitieve uitspraak op dit bezwaar mogen ontvangen.

Het verzoek van reclamant is om de oorspronkelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan in ere te herstellen. Het kavel bestaat inmiddels uit 2 percelen zodat Bergweg 7 een zelfstandig (kadastraal) perceel is, waarop het bebouwingsvlak weer aangegeven kan worden conform de oorspronkelijke en huidige bebouwing.

De groene structuur van de Kwakkenberg

In het bestemmingsplan van 1994 wordt gesproken van 'behoud van de ruimte en groene structuur van het gebied en het conserveren van de bestaande situatie'. Van die oorspronkelijke groene structuur is op de Kwakkenberg helaas weinig over. De enige echt oude dennen staan nog in de tuin van haar moeder (zie foto's). Ook gaat het reclamant persoonlijk zeer aan het hart om te zien dat op dit moment bijna alle dennen op ooghoogte worden afgezaagd. Het lijkt reclamant noodzakelijk dat er een kap- en snoeivergunning in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

De gemeente wordt uitgenodigd om, zoals reeds is voorgesteld met een landschapsarchitect, ter plaatse te komen kijken en de gemeente er van te overtuigen dat de ruimte/groen verhouding op Bergweg 7 nog is zoals het is bedoeld.

Beantwoording zienswijzen

Volgens het gemeentelijk bouwarchief is er (op 2 september 1949) op kadastraal perceel gemeente Hartert sectie I, nr 109 een bouwvergunning verleend voor de bouw van 2 woningen (Berg en Dalseweg 456 en 458) met atelier en toonkamer. Deze bouwwerken zijn in 1950 gerealiseerd. Vervolgens is er op 15 september 1953 een vergunning verleend voor de bouw van een garage met berging.

Het gebouw aan de Bergweg 7 staat in het archief geregistreerd als atelier (geen CBS woonobject) en het gebouw aan de Berg en Dalseweg staat geregistreerd als een woning met een normale

bestemming (CBS-woning/eengezinswoning). Dit betekent dat het gebouw aan de Bergweg 7 niet en het gebouw aan de Berg en Dalseweg 458 wel meetelt voor de woningvoorraad in de gemeente.

De percelen met de huisnr's 7, 458 en 456 zijn kadastraal gesplitst. De percelen met de nummers 7 en 458 zijn in eigendom van (de moeder van) reclamant. Het perceel met huisnummer 456 heeft een andere eigenaar.

In het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 (geldend voor Kwakkenberg 1994) was het perceel bestemd voor eengezinshuizen in halfopen bouwwijze (E2HO) waarbij het aantal aaneengebouwde woningen niet meer dan twee mag bedragen en de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van het bouwperceel. Op de plankaart zijn alleen de contouren van de aangebouwde woningen aangegeven. Het atelier (Bergweg 7) staat niet op de kaart.

Uit het verslag van de raadsvergadering (d.d. 2 februari 1995) waarin het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 is behandeld, blijkt dat er bezwaar is gemaakt tegen het niet toekennen van een bouwvlak aan het perceel Bergweg 7. Als reactie op het bezwaar wordt in het verslag gemeld dat inschrijving bij het bevolkingsregister op een bepaald adres niet per definitie betekent dat dat adres een woning is. Daarnaast wordt opgemerkt dat het overgangsrecht een oplossing moet bieden.

Op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan mag met het bestemmingsplan strijdig gebruik worden voortgezet zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt gebracht dan wel het met het bestemmingsplan strijdige gebruik wordt verminderd.

Op grond van de gegevens uit de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) was de laatste officiële bewoonster van het pand Bergweg 7 mevrouw Elisabeth Antonia Maria Rijssenbeek, geboren op 13 juni 1922 en overleden op 31 juli 2012. Zij heeft in het pand gewoond van 31 januari 1995 tot 22 juni 1995. Daarna heeft zij gewoond aan de Berg en Dalseweg 458. Aangezien er vanaf 1995 geen bewoners meer zijn geregistreerd op het adres Bergweg 7 kan er geen beroep worden gedaan op het overgangsrecht. Bovendien bevat het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan de bepaling dat het overgangsrecht niet kan worden gebruikt voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Om de stedenbouwkundige, visueel-landschappelijke, geomorfologosche en ecologische waarde van de gebieden de Kwakkenberg en de Marienboom zo goed mogelijk te beschermen is voor deze gebieden de dubbelbestemming Waarde Natuur en Landschap opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming mag er niet worden gebouwd, gesloopt en/of andere werken en werkzaamheden (waaronder het kappen van bomen) worden verricht die de te beschermen waarden kunnen aantasten. Voordat deze activiteiten kunnen worden uitgeoefend moet een (omgevings)vergunning worden aangevraagd waarbij de landschapsarchitect wordt gevraagd om advies. Het snoeien van bomen (of struiken) is niet opgenomen als een van de activiteiten waarvoor een vergunning vereist is maar het kappen van bomen wel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Eigenaren/bewoners Sophiaweg 1c en 3

Samenvatting zienswijzen

Op het perceel Sophiaweg 1c en 3 (kadastraal perceel gemeente Hatert, sectie I nr. 782) zijn twee bouwwerken aanwezig. Laatstgenoemde opstal betreft de woning van reclamanten en Sophiaweg 1c is een recreatiewoning.

In het verleden zijn in deze omgeving verschillende percelen verkaveld van minimaal 1000m². De perceelsgrootte is nu iets minder dan 2200m². Onderzocht wordt om het perceel te splitsen in twee kavels van elk minimaal 1000m². Sophiaweg 1c zou dan een reguliere woning worden met erf en tuin en Sophiaweg 3 het huidige woonhuis met erf en tuin. Een alternatief is om het bouwvlak (voor huisnr 1c) iets verder van de bestaande woning af te leggen en zo tot een meer evenwichtere verdeling te komen. Voor dit tweede perceel is al een inrit aanwezig. Beide opties zijn weergegeven op blad V02-01.

Beantwoording zienswijzen

Deze zienswijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 8 inspraaknota). In het verleden is door kavelsplitsing veel groen verloren gegaan op de Kwakkenberg zodat ook op grond van dit bestemmingsplan, kavelsplitsing met als doel om extra bouwmogelijkheden te creëren, niet is toegestaan. Als tegemoetkoming is in het bestemmingsplan een functienaanduiding opgenomen voor de bestaande recreatiewoning ((rw). Hierdoor wordt de recreatiewoning niet aangemerkt als bijgebouw en kunnen de aan-uit-en bijgebouwen uit het bestemmingsplan worden benut ten behoeve van de hoofdbebouwing. Voor de recreatiewoning gelden geen zelfstandige uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Eigenaren/bewoners Bosweg 36

Samenvatting zienswijzen

Voor het perceel Bosweg 36 zijn in het verleden, deels zelfs recentelijk, bouwvergunningen verleend. Ook is uit uitspraken van de rechtbank en de Raad van State gebleken dat het college van B&W niet bevoegd is handhavend op te treden ter zake van aanwezige bebouwing op dit perceel. Verwacht mocht dus worden dat alle op het moment van terinzage-legging van dit ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwing op het perceel positief bestemd zou worden. Ten onrechte worden de bouwwerken niet positief bestemd. Dit komt onder meer door artikel 21.2 van de planregels, die alle aanwezige bebouwing niet alleen op het perceel van cliënten maar ook op de percelen van anderen, ten onrechte onder de werking van het overgangsrecht plaatst. Ook legt de bestemming 'Tuin' te veel beperkingen aan de bouwmogelijkheden op.

Verzocht wordt om alsnog het bouwvlak voor de woning zodanig aan te passen dat het bouwplan waar de uitspraak van de Afdeling van 31 maart 2010 (zaaknr. 200906041/1/H) betrekking op had, een positieve bestemming krijgt in het bestemmingsplan. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is te klein.

Beantwoording zienswijzen

Deze zienswijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 7 inspraaknota). Gelet op het aanwezige groen en de natuurwaarden is in het nu geldende 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 beschermen heeft het perceel in het bestemmingsplan bovendien de dubbelbestemming Waarde-natuur en landschap gekregen. Het vergroten van het bouwvlak is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Eigenaar/beheerder Groesbeekseweg 327 (De Waalboog)

Samenvatting zienswijzen

Reclamanten dienen in reactie op het ontwerpbestemmingsplan Groenewoud Kwakkenberg een nieuwe zienswijze in die de inspraakreactie die op 1 juni 2012 (kenmerk D12.145/EJS/wb) aan de gemeente is gestuurd, vervangt.

Constatering

Reclamanten constateren dat het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg een conserverend bestemmingsplan is, waarbij de bebouwingslijnen strak om de bestaande bebouwing zijn gelegd.

Het voorliggende Ontwerpbestemmingsplan kent o.a. de volgende bouwregels:

- De bestemming is omgezet naar de bestemming 'Maatschappelijk';
- Bebouwingsgrenzen worden geïntroduceerd rondom de bestaande bebouwing;

- Het bebouwingspercentage wordt verhoogd van max. 30% naar max. 100% binnen het aangegeven bebouwingsvlak;
- De bebouwingshoogte van 12 meter blijft gehandhaafd;
- Buiten het bebouwingsvlak mag tot 50% worden bebouwd uitsluitend met aanbouwen en in een beperkte hoogte (art. 10.2.2. sub c).

Gezien de bouwplannen van De Waalboog vormt het ontwerp-bestemmingsplan, t.o.v. het bestaande bestemmingsplan (Broersveld-Kwakkenberg 1971-A, vastgesteld 24-10-1974), een probleem. De Waalboog wordt beperkt in de noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Geschiedenis

Sinds de realisatie van het huidige verpleeghuis Joachim en Anna medio jaren '60 van de vorige eeuw hebben er op het terrein van Joachim en Anna aan de Groesbeekseweg 327 veel veranderingen plaatsgevonden. De laatste aanvulling op het terrein, de nieuwe voorziening voor Jong Dementerenden (Bosweg 250), is in april 2012 in gebruik genomen. Maar daarmee stoppen de verdere ontwikkelingen van deze locatie niet. Verpleeghuis Joachim en Anna wil zich verder ontwikkelen tot een specialistisch zorg- en behandelcentrum voor doelgroepen die deze zorg en behandeling behoeven. Gezien de vergrijzing van de bevolking en toename van ziekten als dementie bestaat er de komende decennia een toenemende vraag hiernaar. Weliswaar is de tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen (scheiden van wonen en zorg), dit neemt niet weg dat voor een grote groep cliënten de zorg niet meer in de eigen omgeving geboden kan worden en opname in een verpleeghuissetting de enige oplossing is.

Nieuwe ontwikkelingen

Om aan deze specialistische doelgroepen zorg, welzijn en wonen conform de eisen van deze tijd te bieden is vernieuwing van een groot deel van de gebouwen op de locatie Joachim en Anna de komende jaren aan de orde. De paviljoens die dateren uit 1976 en in 1996 zijn gerenoveerd met deels nog tweepersoonskamers en geen eigen sanitair, zijn dringend aan vervanging toe. Zowel kwantitatief als kwalitatief stellen genoemde ontwikkelingen eisen aan de nieuwbouw. Wil dit tevens vanuit een aantrekkelijk stedenbouwkundig concept plaatsvinden dan stelt dit tevens eisen aan de inrichting van het terrein en het te bebouwen grondoppervlak.

Ruimte vragen

Graag zien reclamanten de toekomstige mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan moet bieden op een andere wijze ingevuld, zodat er geen beperkingen zijn voor toekomstige ontwikkelingen en die recht doen aan de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan wel bieden:

- omdat reclamanten de huidige geluidscontour aan de zijde van de Groesbeekseweg niet willen aantasten is de bebouwingsgrens aan deze zijde conform de huidige bebouwing akkoord;
- de bebouwingsgrens aan de zijde van de Bosweg, conform de nieuwe bebouwing, is eveneens akkoord;
- graag zien reclamanten, aan de zijde van Villandry een bebouwingsgrens op 10 meter t.o.v. de kavelgrens, gelijkwaardig met de zijde van de Bosweg;
- de bebouwingsgrens aan de achterzijde (noordwestzijde) willen reclamanten tot aan de kavelgrens zien, zodat zij meer ruimte hebben om te bouwen en ook de bestaande bebouwing op de achterzijde van het terrein (tuinhuis en kapelletje) hierin kunnen betrekken. Deze gebouwtjes zullen in de nieuwe plannen gehandhaafd blijven en mogelijk uitgebreid worden (ideeën bestaan om het tuinhuis om te bouwen tot een logeerhuis voor familie van jong dementerenden). Immers in het huidige bestemmingsplan is die ruimte ook aanwezig;
- het maximale bebouwingspercentage binnen dit bouwvlak kan worden teruggebracht naar max. 85% (i.p.v. 100% in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan);
- de max. bebouwingshoogte handhaven op 12 meter zoals al is opgenomen in het huidige en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

In de bijlage zijn de gewenste bebouwingsgrenzen in beeld gebracht.

Verzocht wordt om in samenspraak een visie op het terrein (masterplan) op te stellen die het kader gaat vormen voor de toekomstige ontwikkelingen op het terrein van Joachim en Anna. In deze visie worden de kwaliteiten van het terrein vastgelegd en de vorm en verschijning van de gebouwde omgeving, terreininrichting en gebruik nader gekwantificeerd. Het opstellen van een visie sluit tevens aan bij een eerdere reactie van de commissie Beeldkwaliteit op de nieuwbouwplannen.

Beantwoording zienswijzen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-A (vastgesteld op 24 september 1974) 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 inspraaknota (onder nr. 11) in het kader van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg is, als reactie op de ingediende inspraakreactie, de volgende tekst opgenomen: "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."

In de inspraaknota van de beheersverordening wordt dus uitgegaan van een ruimere bouwmogelijkheid. Deze bouwmogelijkheid is vervolgens overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is deze verruiming van de bouwmogelijkheid nog eens nader beoordeeld. Bedoeld is om de bestaande bebouwing positief te bestemmen door deze op te nemen in een bouwvlak. Bij nader inzien blijkt de omvang van het bouwvlak een (te)forse verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mag ongeveer 10.000m² meer gebouwd worden dan in het vigerend plan is toegestaan. Bij een zodanige verruiming van de bouwmogelijkheden is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij, alvorens de bouwmogelijkheden positief kunnen worden bestemd in het bestemmingsplan, een integrale afweging moet plaatsvinden naar de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van een dergelijke ontwikkeling. Deze integrale afweging kan plaatsvinden in een separate (postzegel)bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bouwvlak/de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen. De bouwmogelijkheden worden vooralsnog niet verruimd.

10. Eigenaren/bewoners Theresiaweg 9a

Samenvatting zienswijzen

In aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie in het kader van de beheersverordening wordt het volgende opgemerkt:

1. Het perceel Theresiaweg 9a bestaat uit een kadastraal stuk grond Hatert sectie I nr. 942 groot ca. 1230m² en kadastraal stuk Groesbeek 1565 groot ca. 660m².
2. In het koopcontract van 2 mei 1933 staat vermeld dat bebouwing is toegestaan voor eigen gebruik bestemde garages tuinkoepels en voor eigen dienstpersoneel bestemde woningen.
3. De aanwezige woonbebouwing dateert uit 1933 en is voorzien van eigen aansluitingen op de nutsvoorzieningen.
4. In het bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 is deze locatie niet meer aangegeven als bouwvlak zonder medeweten van de eigenaar.
5. Eigenaar verzoekt de bouwmogelijkheid te herstellen, zodat er mogelijkheden voor verzorging volgens WMO (rapportage d.d. 14-2-2011) zijn.

Beantwoording zienswijzen

Deze zienswijze is ook aan de orde geweest bij de inspraakronde van de beheersverordening Groenewoud-Kwakkenberg (vgl. nr 14 inspraaknota). Het bestaande bijgebouw is in 1933 vergund als tuinhuis. De bestaande hoofdbebouwing (bungalow) is pas vergund in 1957. Het is wenselijk om de bijzondere karakteristiek van de Kwakkenberg, namelijk "wonen in het bos", te behouden. Vanuit deze gedachte is het niet wenselijk om mee te werken aan een planologische splitsing van het perceel zodat er twee zelfstandige woningen kunnen worden gerealiseerd. Om uitvoering te kunnen geven aan de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om een grotere oppervlakte aan aan-uit en/of bijgebouw te realiseren (maximaal 75m² en 60% van het erf in plaats van 50m² en 50% van het erf).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11.(diverse) eigenaren/bewoners Kwakkenberg (Driekoningenweg en omgeving)

Samenvatting zienswijzen

Het staat buiten kijf dat het huidige karakter van de Kwakkenberg 'wonen in het bos' bescherming behoeft en dat dit thans onvoldoende in de planregels is vastgelegd. Kennelijk wenst de gemeente ook vast te houden aan de op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) te hanteren ruime bestemming van 'wonen'. Al staat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen niet aan een differentiatie in de weg, wanneer daarbij de subbestemmingen eengezinsbewoning, vrijstaande woningen of andere aanduidingen worden aangebracht.

Desalniettemin is er een oplossing waarmee beide uitgangspunten (bescherming van 'wonen in het bos' en hanteren van de ruime bestemming 'wonen') verenigbaar zijn, te weten het opnemen van een aanvullende dubbelbestemming: 'Waarde-Wonen in het bos'.

Daarmee kan worden vastgelegd dat een bouwplan niet mag leiden tot een andere vorm van wonen dan eengezinsbewoning in een vrijstaande woning – behoudens daar waar reeds een andere woonvorm wordt gebezigd -, zodat geen appartementsgebouwen, meergezins-woningen en/of rijtjeswoningen en 2-onder-1-kappers kunnen worden gerealiseerd. Een nadere afweging van burgemeester en wethouders kan eventueel leiden tot toestemming voor een andere woonvorm, mits het ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bouwvolume niet wordt vergroot.

Bij de te maken afweging moet verder worden betrokken wat het voor de Kwakkenberg zou betekenen indien overal op de Kwakkenberg de met het bouwplan voorgestane intensivering van gebruik zou plaatsvinden. Het voordeel van zo'n oplossing is dat alle bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden worden gehandhaafd, zodat geen risico op planschade bestaat, terwijl toch een ruime definitie van wonen wordt gehanteerd, zij het dat daar waar een intensievere woonvorm wordt gekozen dit niet met uitbreiding van het bouwvolume gepaard gaat en daarnaast eerst de afweging plaatsvindt of zulks ter plaatse passend is, maar ook of – vanwege de precedentwerking – zulks voor de hele Kwakkenberg aanvaardbaar zou zijn.

Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan Groenewoud-Kwakkenberg gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de vorenstaande oplossing en derhalve op de Kwakkenberg geen andere bebouwing toe te staan dan t.b.v. een eengezins- bewoning in vrijstaande woningen, behoudens waar daarvan reeds thans wordt afgeweken. En behoudens daar waar op grond van een nadere afweging in het kader van een dubbel-bestemming 'Waarde-wonen in het bos' zulks alsnog toelaatbaar is te achten, mits geen uitbreiding van het thans bestaande bouwvolume plaatsvindt.

Beantwoording zienswijzen

Bouwmogelijkheden (ontwerpbestemmingsplan)

Het vigerende bestemmingsplan Kwakkenberg 1994 kende een differentiatie in vrijstaande woningen, meergezinswoningen en halfvrijstaande woningen. Deze differentiatie is, net als in alle andere actualisatieplannen van de gemeente Nijmegen, niet opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen. In de actualisatieplannen wordt op de plankaart per bouwperceel door middel van de (bouw)aanduidingen bouwvlak, maximale goot-en bouwhoogte en (eventueel) maximaal bebouwingspercentage aangegeven, wat er aan bebouwing mag worden gerealiseerd.

De bouwaanduidingen op de plankaarten geven de kaders waarbinnen de bebouwing mag worden opgericht. Deze kaders geven duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid voor de eigenaren en de omwonenden van de bouwpercelen.

Op de Kwakkenberg zijn de bouwpercelen en daarmee ook de bouwvlakken over het algemeen groter dan in andere delen van de stad. Hierdoor zou het mogelijk worden om meerdere hoofdgebouwen binnen het bouwvlak op te richten. Dit zou leiden tot een toename van de bouwmassa op de Kwakkenberg wat planologisch gezien niet wenselijk is. Om te voorkomen dat de bouwmassa op de bouwpercelen toeneemt is in de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen dat binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 1 hoofdgebouw mag worden opgericht (artikel 16 onder a). De aan-uit-en bijgebouwenregeling (voor het bouwen buiten het bouwvlak) is hetzelfde als in andere delen van de stad met dien verstande dat het op de Kwakkenberg ook mogelijk is om aan-uit en bijgebouwen op te richten voor de voorgevellijn.

Gebruik (ontwerpbestemmingsplan)

In de (ontwerp)bestemmingsplan is “wonen” net als in alle andere actualisatieplannen van de gemeente Nijmegen, gedefinieerd als: “de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonschip”. In de bestemmingsplannen wordt derhalve geen onderscheid gemaakt in de vorm van de bewoning: eengezinswoningen, meergezinswoningen, kamerbewoning: alle mogelijke woonvormen zijn in beginsel toegestaan. Wat niet is toegestaan zijn woonvormen waarbij 24-uurs zorg en/of toezicht nodig is. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten dergelijke (onzelfstandige) woonvormen worden ondergebracht binnen de bestemming Maatschappelijk.

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

Specifiek karakter van het gebied

Op de Kwakkenberg wordt voorzien in woningen voor het hogere segment en wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan woningen binnen het groen-stedelijk woonmilieu. Een van de belangrijke beleidsuitgangspunten voor het gebied is “wonen in het bos”. Deze karakteristiek wordt als volgt beschreven (zie toelichting bestemmingsplan): De Kwakkenberg is een glooiend bosrijk woongebied dat ligt op de overgang tussen de stedelijke bebouwing van Nijmegen Oost en de stuwwalbossen. Het bosachtige karakter is intact gebleven door de bosrelicten, de laanbeplantingen en de grote tuinen met oude bomen. De bosstructuur van de omgeving loopt als het ware van het openbaar gebied over in het privégebied. De Kwakkenberg kent een open verkaveling met villa's op grote percelen in het bos. De villa's zijn op zichzelf staande objecten met een eigen karakteristiek waarbij het parkeren plaats vindt op eigen terrein. De woningen liggen onderling relatief ver van elkaar af. De rooilijn verspringt en de voortuin is van een royale omvang. Door de langzame ontwikkeling is er een grote diversiteit aan bouwstijlen en bouwperiodes te vinden.

Om de natuur-en landschapswaarden van de Kwakkenberg (en de Marienboom) zo goed mogelijk te beschermen, is voor dit gebied in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Natuur en Landschap opgenomen. Reliëfrijke terreindelen, terreindelen met een waardevolle bosvegetatie en bebouwingsarme terreindelen die onderdeel vormen van een samenhangende vegetatiestructuur, hebben een zodanige regeling gekregen dat zij zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van nieuwe (woon)bebouwing en het groene en natuurlijke karakter behouden. Dit betekent dat er een nadere stedenbouwkundige afweging gemaakt moet worden voordat er mag worden gebouwd, gesloopt en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en het aanleggen van parkeerplaatsen). Alvorens er voor deze activiteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend, dient er advies te worden ingewonnen bij de landschapsarchitect.

Belangenafweging

De bestaande bouwmogelijkheden (ruime bouwpercelen) uit het geldende bestemmingsplan moeten zoveel mogelijk worden overgenomen in het nieuwe plan om planschade te voorkomen. Daarnaast is het wenselijk om in de bestemmingsplannen voor de gehele stad zoveel mogelijk dezelfde regels en uitgangspunten te hanteren. Deze wens komt niet zozeer voort uit het hanteren van de SVBP als wel uit het principe dat voor alle inwoners van de gemeente Nijmegen dezelfde rechten en plichten zouden moeten gelden (gelijkheidsbeginsel). Alleen indien er sprake is van bijzondere omstandigheden, is het mogelijk om af te wijken van dit principe. Het specifieke karakter van de Kwakkenberg (“wonen in het bos”) en de nog niet gerealiseerde (ruime) bouwmogelijkheden op de percelen zijn bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om af te wijken van de (standaard)bepalingen uit het bestemmingsplan.

Definitie van Wonen voor de Kwakkenberg en Marienboom

Gelet op het vorenstaande wordt de woonfunctie voor de Kwakkenberg niet verruimd. Dat wil zeggen dat het bestemmingsplan nog steeds uitgaat van eengezinswoningen, behoudens daar waar reeds bestemmingsplantechnisch een andere woonvorm is toegestaan. Hierdoor kunnen geen appartementengebouwen, meergezins-woningen en/of rijtjeswoningen en 2-onder-1-kappers worden gerealiseerd. Deze beperking van de woonfunctie geldt ook voor de Marienboom, dus voor het gehele gebied waarop de dubbelbestemming Waarde Natuur en Landschap van toepassing is.

Systematiek

Om duidelijk te maken dat het echt een andere woonfunctie betreft, wordt voor dit gebied de bestemming Wonen-1 toegevoegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan tenzij er op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan al een andere woonfunctie (meergezinswoning/appartementengebouw, twee-onder 1 kapwoning) toegestaan is. De definitie van een eengezinswoning is opgenomen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verruimen van het gebruik (woonfunctie) mits er geen toename van het bouwvolume plaatsvindt. Getoetst wordt aan het bouwvolume dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreden van het bestemmingsplan. Het verruimen van de woonfunctie mag geen nadelige invloed hebben op het uitgangspunt "wonen in het bos".

Indien er in een bepaald geval, zowel een verruiming van de woonfunctie als een verruiming van de bouwmogelijkheden gewenst is, moet hieraan worden meegewerkt door middel van een (buitenplanse) afwijkingsprocedure (postzegelbestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit). Uiteraard moet in een dergelijk geval eerst worden beoordeeld of een afwijking (ruimtelijk gezien) wenselijk en haalbaar is. In een afwijkingsprocedure worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen zodat er echt een afweging per geval kan worden gemaakt.

Naast de bestemming Wonen is het ook mogelijk om binnen de bestemming Gemengd een woonfunctie te realiseren. Om te voorkomen dat de woonfunctie binnen deze bestemming, zonder nadere afweging, kan worden verruimd, wordt binnen de bestemmingen Gemengd in het gebied Kwakkenberg/Marienboom de functie-aanduiding "specifieke vorm van wonen-wonen in het bos" opgenomen. Binnen deze functieaanduiding worden vervolgens dezelfde regels opgenomen als binnen de bestemming Wonen-1.

Handhaafbaarheid

De bestemmingsplanregel moet zowel praktisch uitvoerbaar als handhaafbaar zijn. In het geval er eerst een bouwvergunning wordt aangevraagd voor het verruimen van het bouwvolume (wat past in het bestemmingsplan) en pas daarna wordt verzocht om een verruiming van de woonfunctie, vindt er, op basis van de bestemming Wonen-1, alsnog een nadere toetsing plaats of het verruimen van de woonfunctie geen nadelige invloed heeft op het uitgangspunt "wonen in het bos".

Indien na het verruimen van het bouwvolume de woonfunctie (illegaal) wordt verruimd kan er handhavend worden opgetreden vanwege met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Daarnaast kan eventueel de eerder verleende bouwvergunning worden ingetrokken indien in de vergunningaanvraag (tekeningen) niet is vermeld dat het verruimde bouwvolume wordt gebruikt ten behoeve van het verruimen van de woonfunctie.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast: voor het gebied waarop de dubbelbestemming Waarde Natuur en Landschap van toepassing is wordt, in plaats van de bestemming Wonen, de bestemming Wonen-1 gehanteerd. Daarnaast wordt voor dit gebied binnen de bestemming Gemengd de functie-aanduiding "specifieke vorm van gemengd-wonen in het bos" toegevoegd.

12. eigenaren/beheerders Marienbosch (Groesbeekseweg 351)

Samenvatting zienswijzen

Het perceel Groesbeekseweg 351 heeft de bestemmingen 'bos', 'gemengd', 'waarde archeologie 3' en 'waarde natuur en landschap'. Reclamanten zijn het niet eens met deze bestemmingen en daarbij behorende regels.

Bij besluit d.d. 23 mei 2012 is aan Bouwbedrijf Hazenberg B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het herbestemmen van het voormalig klooster incl. de bouw van een nieuwe vleugel t.b.v. studentenhuisvesting op het perceel, kadastraal bekend sectie I, nr. 827, plaatselijk bekend Groesbeekseweg 351 te Nijmegen, voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen van een bouwwerk;
2. Slopen van een bouwwerk;
3. Veranderen van een Rijksmonument;
4. Kappen van een boom of vellen van een houtopstand;
5. Uitvoeren van een werk (aanlegvergunning);
6. Oprichten van een milieu-inrichting;
7. Handelen in afwijking van de regels van een bestemmingsplan.

Deze omgevingsvergunning is verleend voor realisatie van circa 350 studenteneenheden.

Uit jurisprudentie, o.a. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 9 januari 2013, LJN BY 7991 blijkt dat, hetgeen middels een bouwvergunning en vrijstelling vergund is positief bestemd dient te worden. Voor een omgevingsvergunning geldt hetzelfde.

Het ontwerpbestemmingsplan bestemt hetgeen vergund is niet positief. In de bestemming 'gemengd' komen de opgenomen bouw- en goothoogten niet overeen met hetgeen vergund is. In de bestemming 'bos' zijn geen containers toegestaan, die wel vergund zijn. Ook is op grond van de bestemmingen 'waarde archeologie 3' en 'waarde natuur en landschap' het bouwplan dat vergund is ook niet toegestaan. Een specifieke omgevingsvergunning is hiervoor nodig.

Verzocht wordt het plan waarvoor vergunningen zijn verleend positief te bestemmen.

Reclamanten verzoeken een constructie van max. 2,5 meter breedte buiten het bouwvlak, in een strook om het gebouw, om het souterrain te bereiken, welke constructie niet boven het maaiveld uitkomt, mogelijk te maken. Dit is ook ambtelijk besproken. Deze constructie is wenselijk voor vluchtmogelijkheden en is niet in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording zienswijzen

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de zienswijze onder 1.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast conform de voorgestelde oplossingen.

13. Eigenaren/bewoners Postweg 42

Samenvatting zienswijzen

De woningen Postweg 40 en 42 zijn in 1999 gerealiseerd conform het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971: In kort bestek 15m. diep, 2 lagen hoog, minimaal 6m. breed en er diende een onbebouwde tuin van min. 10m diep over te blijven. De goot- en nokhoogte zijn niet omschreven.

Eigenaar van Postweg 42 wil de woning aan de linkerzijde (van straatzijde uit gezien) uitbreiden binnen de contour van de goot- en nokhoogten van het rechtergedeelte. Dit is niet meer mogelijk binnen de bouwregels van het ontwerp-bestemmingsplan.

Dit plan gaat uit van een hoofdgebouw (met goot op max. 6m. en nok op max. 10m.) met daarbuiten mogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen. De goot mag dan max. 3m. en de nokhoogte mag max. 5m. bedragen. Deze aanbouw dient minimaal 3m. achter de voorgevel gesitueerd te zijn.

De eigenaar wordt dus op twee manieren gedupeerd. Enerzijds past de huidige woning (rechtergedeelte nok op 11,14m. en linkergedeelte nok op 7,20m.) niet binnen de maatvoering van het nieuwe bestemmingsplan (resp. 10 en 5m.). Ook de footprint van het linkergedeelte is ruimer dan dat het nieuwe bestemmingsplan toelaat. Dit betekent dat er voor vergunningplichtige bouwwerkzaamheden al heel gauw een bestemmingsplanwijziging moet worden aangevraagd. Dit is een onwenselijke situatie en zal ook niet de bedoeling geweest zijn van de opsteller van dit bestemmingsplan.

De mogelijkheid die de eigenaar heeft zijn woning naar de zijdelingse perceelsgrens uit te breiden wordt hem ontnomen. Omdat deze uitbreiding wenselijk is, verzoekt eigenaar de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt over te nemen in het nieuwe plan. Rood omkaderd is de contour van de voorgenomen uitbreiding (rekening houdend met bestaande gootlijn van het rechtergedeelte).

Beantwoording zienswijzen

In het vigerende bestemmingsplan (Broersveld-Kwakkenberg 1971) is het perceel bestemd voor eengezinshuizen in gesloten bouwwijze (E2GA). De als zodanig in het plan aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van aaneengesloten eengezinshuizen in twee woonlagen met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken met dien verstande dat de breedte van de woning minstens 6m bedraagt.

In 1999 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van 2 woonhuizen (incl. aanbouwen) op het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak strak rond de gerealiseerde bebouwing gelegd (excl. aanbouw). De breedte van het bouwvlak (per woning) bedraagt 7m en voldoet dus aan de bouwvoorschriften uit het vigerende bestemmingsplan (minimaal 6m). Op grond van het ontwerpbestemmingsplan mogen buiten het bouwvlak, aangrenzend aan de hoofdbebouwing, aan-en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3m achter de achtergevellijn (de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan). Aangezien de vergunde aanbouw ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse kan worden gerealiseerd is er geen noodzaak om de aanbouw in het bouwvlak op te nemen.

De bedoeling van de eigenaar is om de bestaande aanbouw (in oppervlak) te vergroten en er een bouwlaag aan toe te voegen zodat het bouwperceel tot aan de perceelsgrens wordt bebouwd met bebouwing in 2 woonlagen. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk omdat dit leidt tot een ongewenste verdichting van de bebouwing en er onvoldoende ruimte overblijft in relatie tot de bebouwing (incl. uit-en aanbouwen) op het naastgelegen perceel. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan betekent bovendien geen inperking van rechten op grond van het vigerende plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. (toekomstige) eigenaren/bewoners Twaalf Apostelenweg 15

Samenvatting zienswijzen

Reclamanten willen een bungalow met souterrain bouwen op de kavel Twaalf Apostelenweg 15 te Nijmegen. Verzocht wordt om het aanwezige bouwvlak te verplaatsen, de vorm van het bouwvlak te wijzigen en de toegestane bouwhoogte aan te passen. Dit verzoek is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. het vrijwel geheel handhaven van het bestaande bomenbestand en met name de stevige bosrand aan de straatzijde van het bouwkegel;
2. een betere bezonning en lichttoetreding voor de woning op de nieuwe positie; e.e.a. gerelateerd aan de zeer hoge bomen op en naast het bouwkegel;
3. de wens van reclamanten om in een bungalow te wonen met alle primaire woonfuncties gelijkvloers;
4. het mooie beeld dat een lage 'bosbungalow' kan geven samen met de hoge bomen eromheen (vgl referentiebeelden).

Beantwoording zienswijzen

Huidige (planologische)situatie

Het kavel 12 Apostelenweg 15 wordt gekenmerkt door een dichte, groene omzoming met centraal op het kavel een open ruimte. Binnen deze open ruimte, is direct grenzend aan de zuidwestelijke kavelgrens, op grond van het vigerende bestemmingsplan (Kwakkenberg 1994) een hoofdgebouw mogelijk. Het maximale gebouvvolume heeft een vierkant grondvlak en kan bestaan uit 2 lagen met een riante kap (max. goot-en bouwhoogte 6 respectievelijk 10m). De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn niet benut.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt met de hoofdvorm niet meer gerefereerd aan een landhuis, maar aan een bungalow/paviljoen. Het hoofdgebouw heeft hierbij een groter, L-vormig grondvlak en bestaat uit één (bovengrondse) laag met een maximale bouwhoogte van 4 meter. De beperking in bouwhoogte zorgt ervoor dat het volume van het hoofdgebouw binnen de afmetingen van de Kwakkenberg blijft passen. Om de lichtinval te optimaliseren is het bouwvlak binnen de open ruimte in noordoostelijke richting verschoven tot 3 meter uit de perceelsgrens. Het bouwvlak blijft op ruime afstand van de dichtstbijzijnde woning en aan de zijde van de 12 Apostelenweg blijft er een royale voortuin bestaan.

Hoewel de bouwmassa en positionering gewijzigd zijn, past de mogelijke bebouwing nog steeds goed in de ruimtelijke karakteristiek van de Kwakkenberg: een open verkaveling met bouwmassa's op ruime percelen in het bos.

Net als in de huidige situatie zullen bij het benutten van de geboden bouwmogelijkheid enkele bomen moeten verdwijnen. De impact op het Groen/aanwezige bomen is niet groter dan bij de realisatie van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan geldt voor het perceel bovendien de dubbelbestemming Waarde Natuur en Landschap. Op basis van deze dubbelbestemming kan voor de uitvoering van het bouwplan gevraagd worden om een bomeneffectanalyse (BEA). Een BEA is een gestandaardiseerde beoordeling die alle mogelijke effecten van de bouw of aanleg op het duurzaam voortbestaan van de aanwezige bomen in beeld brengt. Hierin wordt ook omschreven hoe de effecten tot een minimum kunnen worden beperkt. Daarnaast wordt onderzocht wat het meest boomvriendelijke alternatief is.

Op grond van de dubbelbestemming Waarde-archeologie 3 dient bij de uitvoering van het bouwplan tevens rekening te worden gehouden met de zeer hoge archeologische waarden van de gronden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen nadere voorwaarden worden gesteld gericht op het behoud en de bescherming van deze waarden.

Conclusie

Het verplaatsen van het bouwvlak is (planologisch) mogelijk. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak opgenomen zoals voorgesteld in de zienswijze.

14. Eigenaren/bewoners Sophiaweg 133 (Marienbosch/Groesbeekseweg 351)

Samenvatting zienswijzen

Het college heeft het nog niet onherroepelijke projectbesluit dat ziet op de aanleg van de in- en uitrit in strijd met het bestemmingsplan bij besluit van 5 juli 2012, nog niet integraal onderdeel gemaakt van dit ontwerpbestemmingsplan.

Tegen dit besluit is beroep ingesteld, zodat dit besluit nog niet onherroepelijk is. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente voor de inpassing de uitkomst van dit beroep en mogelijk het hoger beroep had moeten afwachten.

Verzocht wordt om de door reclamant ingebrachte zienswijze tegen het besluit van 5 juli 2012 hier als herhaald en ingelast te beschouwen en onderdeel te maken van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan.

Daarnaast kan reclamant zich niet verenigen met het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan andere bebouwing wordt toegestaan dan t.b.v. eengezinsbewoning en vrijstaande woningen. Andere woningen en woonvormen dan vrijstaande woningen bestemd voor eengezinsbewoning is niet passend in deze omgeving en detoneert met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijzen

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het Marienbosch (Groesbeekseweg 351) wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze onder 1.

Voor de beoordeling van het tweede gedeelte van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze onder 11 (bewoners Kwakkenberg).

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast (zie onder 1).

16. (diverse) eigenaren/bewoners Willem Schiffstraat en de Groesbeekseweg (omwonenden Pabo)

Samenvatting zienswijzen

Reclamanten maken met name bezwaar tegen de voorgestane bestemmingsregeling ter plaatse van de gronden en opstallen van PABO Groenewoud, onderdeel van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen gelegen aan de Groenewoudseweg 1-3 te Nijmegen.

Reclamanten zijn van mening dat de voorgestane bestemmingsregeling t.o.v. de bestemmingsregeling in het vigerende bestemmingsplan (aanmerkelijk) ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden kent en dat de thans voorgestane bestemmingsregeling (dus) niet strookt met het uitgangspunt dat dit bestemmingsplan “voorziet in het vastleggen van de bestaande planologische situatie in het stedelijke gebied” en dat “binnen het plangebied geen (grootschalige) veranderingen dan wel nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien” (zie onder 3.1.3 van de plantoelichting). Volgens reclamanten staat de vigerende nadere bestemming ‘B.D. Bijzondere bebouwing’, voor gebouwen ten dienste van een sociale of openbare instelling, aan commerciële voorzieningen (zoals kinderopvang, uitvaartcentrum of ondersteunende horeca) – in de weg. Reclamanten maken ook bezwaar tegen de bestemming ‘Maatschappelijk’ voor zover die ter plaatse drugsopvang of soortgelijke voorzieningen mogelijk maakt.

Reclamanten verzoeken om meer maatwerk te leveren bij het opnemen van de bestemming. Het toepassen van de SVBP heeft aan het leveren van maatwerk niet in de weg staan. Bepaalde gebruiksmogelijkheden genoemd in art. 1.55 (Maatschappelijk) van de planvoorschriften behoren volgens de SVBP overigens tot een andere hoofdgroep van bestemmingen.

Reclamanten zijn voorts van mening dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woningen als gevolg van de ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het ontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg onvoldoende is gewaarborgd. Reclamanten Cliënten beroepen zich dienaangaande op de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (hierna: de VNG-brochure). Volgens reclamanten moet de bestemmingsregeling op gronden gelegen aan de Groenewoudseweg 1-3, vanwege de ruimere bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, als een nieuwe situatie worden aangemerkt. Zelfs indien er sprake zou zijn van een bestaande situatie (hetgeen reclamanten betwisten), kan het laten voortbestaan van een bestaande situatie onder omstandigheden in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening, indien blijkt dat de nadelige gevolgen hiervan in redelijkheid niet aanvaardbaar kunnen worden geacht. De VNG-brochure kan (ook) in zoverre bij bestaande conflictsituaties een indicatie geven van de (mogelijke) hinder, zo volgt uit jurisprudentie.

In ieder geval dient de gemeenteraad bij de vraag of sprake kan zijn van een aanvaardbare ruimtelijke indicatie, alle aspecten in ogenschouw te nemen. In verband met de ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden tot (direct) nabij hun woonpercelen stellen reclamanten zich ook nog op het standpunt dat het voorliggende bestemmingsplan onaanvaardbare gevolgen zal (kunnen) hebben voor hun uitzicht en privacy en dat ten onrechte ook niet is onderzocht in hoeverre maximale invulling van de bouwmogelijkheden in het plan gevolgen kan hebben voor de lichtinval op hun woonpercelen.

Verder stellen reclamanten dat niet voldoende is onderzocht en aangetoond dat met de ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het hier bedoelde, naastgelegen perceel – met inachtneming van de Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen – voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Reclamanten (op één na) concluderen ook nog dat aan een gedeelte van hun gronden, overeenkomstig het feitelijke gebruik daarvan, ten onrechte niet ook de bestemming ‘Wonen’ is toegekend. Reclamanten doelen daarbij op een strook grond welke al decennialang exclusief (en afgeschermd) door de betreffende bewoners van de Willem Schiffstraat en Groesbeekseweg wordt gebruikt als onderdeel van hun tuin en als zondanig onderhouden. Over de exacte situering van deze strook grond zal de gemeente nog nader worden geïnformeerd. Zo nodig zullen reclamanten dienaangaande nog de noodzakelijke civielrechtelijke acties nemen. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het niet toekennen van de bestemming ‘Wonen’ aan de betreffende strook grond in zoverre in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Als voorlaatste menen reclamanten (na via www.ruimtelijkeplannen.nl de luchtfoto's met de plankaart/verbeelding te hebben vergeleken) te constateren dat de situering van de bouwvlakken ter plaatse van hun woningen niet volledig overeenstemmen met de feitelijke situering daarvan.

Ten slotte wil de eigenaar/bewoner van de Groesbeekseweg 310 graag dat ook aan haar garagebox op haar woonperceel – ter linkerzijde van haar woning – de bestemming 'Wonen' en niet de bestemming 'Verkeer' wordt toegekend. Zulks overeenkomstig de ter plaatse vigerende bestemming.

Beantwoording zienswijzen

Bouwmogelijkheden

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Groenewoud 1971-A) is het perceel bestemd voor 'bijzondere doeleinden'. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor de oprichting van gebouwen voor bijzondere doeleinden met bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken en werken, met dien verstande dat:

- A. de max. hoogte per bebouwing is vastgesteld op het aantal meters als op de kaart is aangegeven (hier 10 meter);
- B. de bebouwde oppervlakte ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage van het bouwperceel mag bedragen (hier 30%).

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is er inderdaad sprake van een verruiming. In het vigerende bestemmingsplan mocht 30% van het perceel worden bebouwd. De omvang van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is afgestemd op de feitelijk aanwezige (bestaande) bebouwing. Ten tijde van de vaststelling van het vigerend plan was alleen nog de oorspronkelijke hoofdbebouwing gerealiseerd (vergund in 1958). Met name in de periode 1985-1995 is het oorspronkelijke gebouw uitgebreid. Voor wat betreft de bijgebouwen mocht in het oude bestemmingsplan een oppervlakte van 30m² worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan mag 50% van het bouwperceel (buiten het bouwvlak) worden gebruikt voor aan-uit- en bijgebouwen. Dit betekent een (aanzienlijke) verruiming.

De eigenaar/gebruiker van het perceel heeft te kennen gegeven de bebouwing op het perceel mogelijk te willen vernieuwen zodat de sportopleiding van de Hogeschool Arnhem Nijmegen (HAN) hier kan worden gevestigd. Om deze mogelijke nieuwbouw te faciliteren is het bouwvlak in het (ontwerp)plan enigszins aangepast zodat de contouren van de nieuwbouw in het bouwvlak vallen. Dit betekent slechts een zeer marginale verruiming van het bouwvlak en kan dus niet worden aangemerkt als een ruimtelijke ontwikkeling.

Beperken bouwmogelijkheid

Daarnaast heeft de eigenaar aangegeven dat er niet zoveel behoefte is aan aan-uit en bijgebouwen op het perceel zodat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om deze gebouwen te realiseren is beperkt. In het (ontwerp)bestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone opgenomen waarbij een afstand van 10m in acht wordt genomen ten aanzien van de bestaande woningen. Binnen deze bebouwingsvrije zone mogen geen aan-uit en bijgebouwen worden opgericht. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om aan-uit en bijgebouwen te realiseren, buiten de bebouwingsvrije zone maar binnen het bestemmingsvlak, beperkt tot 100m².

Gebruiksmogelijkheden

Op grond van artikel 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Groenewoud 1971-A wordt verstaan onder een 'bijzonder gebouw': een gebouw ten dienste van een sociale of openbare instelling, alsmede een gebouw met een bijzondere bestemming als kerk, wijkgebouw, school en andere hiermede gelijk te stellen gebouwen, geen woning of bedrijfsgebouw zijnde in de zin van deze voorschriften.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het perceel bestemd als 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen, ondersteunende horeca, bestaande bedrijfswoningen en bijbehorende voorzieningen (zoals: verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen). Ingevolge artikel 1 (onder 1.55) van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 'maatschappelijke voorzieningen' verstaan: het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, onzelfstandige woonvormen, uitvaartcentrum en bibliotheek.

Ten opzichte van het nu geldende plan zijn binnen de bestemming Maatschappelijk de volgende functies toegevoegd: sportzaal, kinderdagverblijf, uitvaartcentrum en bibliotheek. Daarnaast zijn de bijzondere woongebouwen uit het vigerend plan toegevoegd (verzorgingstehuis, onzelfstandige woonvormen) alsmede (deels) de praktijkruimten voor bijzondere beroepen, nl. huisarts en apotheek.

Toepassing SVBP

Al deze functies vallen volgens de Standaardvoorschriften Bestemmingsplannen (SVBP) onder de (hoofd)bestemming Maatschappelijk. Alleen de sportzaal wordt niet letterlijk genoemd maar kan eventueel worden ondergebracht bij de functies “verenigingsleven” en/of ‘onderwijs”. De SVBP zijn in Nijmegen ‘vertaald naar een Standaardplan Nijmegen. Dit standaardplan is de basis voor de actualisatie van de bestemmingsplannen. Dit betekent o.a. dat voor alle, geactualiseerde bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen, dezelfde terminologie wordt gehanteerd ten aanzien van de bestemmingen en de daarbij behorende gebruiksfuncties.

Omdat het vigerende plan dateert uit 1971 zijn er in de loop der tijd ook functies toegevoegd die toen nog niet bekend waren dan wel niet als zodanig werden benoemd. De toelichting van het geldende plan geeft geen uitsluitel over de mogelijkheid om al dan niet commerciële functies toe te staan binnen de bestemming. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor de terminologie uit het Standaardplan Nijmegen. Hiermee is niet beoogd om het bestaande gebruik te verruimen maar wel om het (eventuele toekomstige) gebruik te laten passen in de huidige (moderne) tijd. Dit is immers ook een belangrijk doel van de actualisatie van de bestemmingsplannen.

VNG brochure

De VNG brochure is alleen van toepassing op *nieuwe* ontwikkelingen. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Als op een bepaalde locatie bestaande woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven liggen dan is het niet de bedoeling om met deze brochure de *aanvaardbaarheid* te toetsen.

In dit geval is sprake van een bestaande situatie: op grond van het geldende bestemmingsplan was op deze locatie immers ook een maatschappelijke functie toegestaan. Het feit dat er op grond van het (ontwerp)bestemmingsplan meer functies binnen de hoofdbestemming zijn toegelaten betekent niet dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en dus van een nieuwe situatie. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de bebouwingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast om deze zoveel mogelijk te laten aansluiten op de bestaande situatie.

Uitzicht en privacy/voldoende lichtinval

Gelet op de inperking van de bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan valt niet te vrezen voor verlies en uitzicht en privacy en lichtinval. De mogelijke nieuwbouw kan slechts op een zodanige afstand van de bestaande woningen worden gerealiseerd dat de gebouwen geen invloed zullen hebben op het woon-en leefklimaat van de bewoners. Bovendien is de bouwhoogte van de mogelijke bebouwing (aan-uit en bijgebouwen) beperkt tot 1 bouwlaag (met een kap).

Voldoende parkeerplaatsen

Voor het bestemmingsplan is het voldoende dat er voldoende ruimte is op het eigen terrein om in de parkeernorm van het (voorgenomen) gebruik te voorzien. Zodra het gebruik wordt gewijzigd is er veelal een omgevingsvergunning nodig (o.a. ten behoeve van de activiteit bouwen). In het kader van de omgevingsvergunning wordt vervolgens getoetst of er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van het (nieuwe) gebruik.

Gronden aan de Willem Schiffstraat en Groesbeekseweg

Gedoeld wordt waarschijnlijk op de strook grond van 10m breed gelegen tussen de Willem Schiffstraat en de Groesbeekseweg. Bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan was het de bedoeling om op deze grond, vanwege een toezegging aan een bewoner van een pand aan de Groesbeekseweg, een bouwverbod te leggen. Gedeputeerde staten van Gelderland (GS) hebben aan dit bouwverbod echter goedkeuring onthouden omdat dit verbod niet planologisch/stedenbouwkundig was gemotiveerd. In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor Wonen. Binnen deze bestemming zijn de normale bouwmogelijkheden voor aan-uit en bijgebouwen opgenomen.

Situering van de bouwvlakken

De situering van de bouwvlakken komt overeen met de feitelijke situatie. Er zijn geen verschillen geconstateerd.

Bestemming garagebox (Groesbeekseweg 310)

De garagebox gelegen naast huisnr 310 (nr. 308) wordt bestemd als Wonen (zonder bouwvlak).

Conclusie

Mede naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

- er is een bebouwingsvrije zone opgenomen in de nabijheid van de bestaande woningen;
- binnen het bestemmingsvlak (buiten het bouwvlak) mag maximaal 100m² aan aan-, uit- en bijgebouwen worden gerealiseerd;
- aanpassing bouwvlak conform de plannen van het HAN;
- de garagebox gelegen naast huisnr 310 (nr. 308) wordt bestemd als Wonen (zonder bouwvlak).

17. Eigenaren/bewoners Willem Schiffstraat 3

Samenvatting zienswijzen

De zienswijze heeft betrekking op een specifiek deel van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk de kloostertuin Albertinum en behelst enerzijds enkele vragen, en anderzijds het voorstel om de in het ontwerpbestemmingsplan erkende functie van de tuin te vrijwaren van negatieve ontwikkelingen door de te ruime interpretatie van de planregels.

Het is reclamanten niet volstrekt duidelijk welk soort gebruik binnen de bestemming Tuin nu precies is toegestaan. Indien de betreffende bestemmingsregeling zo wordt uitgelegd dat de gronden met deze bestemming ook mogen worden gebruikt t.b.v. activiteiten die zijn toegestaan in het hoofdgebouw, bijvoorbeeld als speeltuin voor de kinderen indien er in het hoofdgebouw een instelling voor kinderopvang is gevestigd, maken reclamanten bezwaar tegen deze bestemmingsregeling i.v.m. de mogelijke aantasting van hun woongenot.

Is het de bedoeling dat de gehele tuin mag worden gebruikt voor parkeren? Dat lijkt niet in overeenstemming met de elders in het ontwerp-bestemmingsplan erkende groenfunctie van de voormalige kloostertuin. De voorgestelde regeling m.b.t. de bestemming Tuin strookt ook niet met de volgens reclamanten nog steeds geldende (beleids)uitgangspunten zoals die m.b.t. het terrein van het Albertinum aan het geldende bestemmingsplan Albertinum ten grondslag zijn gelegd. Opheldering over het toegestane gebruik van de tuin is dus geboden, wellicht ook het aangeven van een nadere beperking via een aanvulling op de planregels.

Daarnaast wordt gevreesd voor het ophogen van het bebouwingspercentage van 30% naar 50% waardoor areaal waardevolle natuur zal verdwijnen. Deze natuur heeft een zeer lange ontwikkeltijd en is daarom uniek, zeker in de stedelijke omgeving. Hiertegen moet dan ook bezwaar gemaakt worden.

Beantwoording zienswijzen

Cultuurhistorische en natuurlijke waarden Albertinumklooster

Het Albertinum is aangewezen als Rijksmonument. Het betreft een voor de Paters Dominicanen gebouwd klooster (1930-1932) met binnentuin en omringende buitentuin. Tuin en klooster vormen door vormgeving, symboliek en functie een eenheid. Het klooster past in de Dominicaanse traditie van een klooster met gebedsruimte, gebouwd om een binnenhof. Rijksmonumenten worden niet beschermd via het bestemmingsplan (vandaar dat het klooster ook niet wordt genoemd in het overzicht met waardevolle elementen) maar kennen een eigen beschermingsregime op grond van de Monumentenwet. De tuin maakt onderdeel uit van de te beschermen monumentale waarden.

Beschrijving Tuin

De tuin bestaat uit een binnentuin en een buitentuin. De binnentuin fungeert als kloosterhof en bestaat uit een open ruimte met heesterbeplanting rondom en wordt centraal doorsneden door een pad in kruismotief. De buitentuin is niet naar het oorspronkelijke ontwerp, dat een sterke relatie aangaf tussen gebouw en tuinaanleg, uitgevoerd. Er is gekozen voor een meer landschappelijke aanleg zodat een tuin in de Gemengde Stijl is ontworpen. Aanleg, padenloop, afwisseling van open en gesloten ruimten en een zodanige inscenering dat het gebouw vanuit diverse hoeken goed zichtbaar is,

vormen de bepalende elementen van de tuin. In het zuidelijk gedeelte ligt een begraafplaats. Rondom de tuin loopt een slingerlaan die naar de buitenzijde met heesterbeplanting en naaldhout is dichtgezet zodat een besloten en naar binnen gekeerd karakter ontstaat. Binnen de tuin vormt het klooster het hoofdmotief dat tijdens een contemplatieve wandeling steeds in beeld komt of zichtbaar is vanaf rustplekken. In het noordelijk gedeelte bevindt zich een rechthoekige ruimte omzoomd door een beukenhaag. Aan de westzijde is ten behoeve van nieuwbouw een deel van de tuin prijsgegeven. Ook is de aanleg aan de achterzijde van de linkervleugel gewijzigd t.b.v. parkeerruimte.

Behoud en bescherming van de tuin

Om de monumentale waarden van de tuin zo goed mogelijk te behouden en te beschermen is in de planregels, naar aanleiding van de zienswijze, de aanduiding kloostertuin opgenomen. Aan deze aanduiding is een zogenaamd aanlegvergunningstelsel gekoppeld op grond waarvan het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders verhardingen aan te brengen in de tuin dan wel beplantingselementen te verwijderen. De aanlegvergunning wordt slechts verleend indien de monumentale waarden van de tuin hierdoor niet onevenredig worden aangetast. Er moet voordat de vergunning kan worden verleend altijd een advies worden ingewonnen bij de landschapsarchitect. Daarnaast kunnen er voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Toegestaan gebruik van de tuin/aantasting woongenot

De bestemming Tuin kent beperkte gebruiksmogelijkheden. De gronden met deze bestemming mogen slechts worden gebruikt als tuin en groenvoorziening en parkeren (tbv de aangrenzende bestemming). Overige (bijbehorende) voorzieningen zijn niet toegestaan. Om andere bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken, zou de tuin dezelfde bestemming moeten krijgen als het hoofdgebouw. In dat geval is er sprake van een "erf" waarop bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Gelet op de beperkte gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Tuin, hoeft er in beginsel niet te worden gevreesd voor aantasting van het woongenot.

De gronden binnen de aanduiding kloostertuin mogen bovendien maar voor maximaal 50% worden gebruikt voor parkeren (tbv de aangrenzende bestemming);

Bouwmogelijkheden bestemming Gemengd/tuin

Het Albertinumklooster is bestemd als Gemengd. Binnen deze bestemming is het oprichten van aan- en bijgebouwen (buiten het bouwvlak) beperkt tot een maximum van 50% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 50m². De gronden rondom het klooster zijn bestemd als tuin zodat er niet gesproken kan worden van een erf. De bestemming tuin kent slechts zeer beperkte bouwmogelijkheden. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan hoeft dus ook niet te worden gevreesd voor een toename van de bebouwing. Bovendien moet voor de realisatie van de bebouwing, voor zover daarvoor beplantingselementen worden verwijderd dan wel verhardingen worden aangebracht, eveneens een aanlegvergunning worden verleend (zie hierboven onder behoud en bescherming van de tuin).

Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze als volgt aangepast:

- ten behoeve van het behoud en de bescherming van de tuin is in de planregels de aanduiding kloostertuin opgenomen.

18. Eigenaar/beheerder Heyendaalseweg 94-96

Samenvatting zienswijzen

Het perceel Heyendaalseweg 94 wordt door reclamant al vele jaren verhuurd (thans aan Gulf) voor de exploitatie van een publiek verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief LPG. Onderdeel van dit verkooppunt is een shop met detailhandel, alsmede een wasbox voor personenauto's. Deze laatste activiteit is gehuisvest in het pand Heyendaalseweg 96.

Het perceel Heyendaalseweg 96 is jarenlang in gebruik geweest voor de exploitatie van een publiek verkooppunt voor personenauto's en auto-onderdelen, het leasen en verhuren van personenauto's alsmede het onderhoud en de reparatie van personenauto's. In het verlengde daarvan heeft de bovenverdieping van het pand op het perceel altijd een kantoorbestemming gehad. Tot voor enkele jaren is in het pand op het perceel de plaatselijke Audi- en VW-dealer gevestigd geweest. Na diens verhuizing naar een andere locatie binnen de gemeente wordt het pand thans deels verhuurd aan

Profile Tyrecenter, terwijl de verwachting is op korte termijn het resterende deel van het pand te kunnen verhuren voor de exploitatie van een autowasstraat.

Het publiek verkooppunt voor motorbrandstoffen is blijkens de legenda bestemd voor 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG'. In artikel 3 wordt het echter aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf-benzineservice-station met LPG'. In artikel 3 wordt het echter aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf-benzineservice-station met LPG'. Dit zou verwarrend kunnen werken. Gevraagd wordt consequent de term 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' te hanteren.

Een 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' is in de voorschriften niet nader gedefinieerd. Onduidelijkheid zou kunnen gaan bestaan of het verkooppunt (on)bemand kan worden geëxploiteerd. Omdat beide exploitatievormen op dit moment niet zijn uitgesloten, wil reclamant t.b.v. de rechtszekerheid in het bestemmingsplan vastgelegd hebben, dat beide vormen ook in de toekomst mogelijk zijn. Dit zou kunnen geschieden door het opnemen van een daarop gerichte definitie. Van het huidige publieke verkooppunt voor motorbrandstoffen maakt een shop deel uit. Daarin vindt onder meer ondergeschikte detailhandel plaats. Ook deze bestaande activiteit dient te worden toegevoegd.

Het perceel Heyendaalseweg 96 is bestemd als 'garage'. Het perceel wordt ten onrechte niet genoemd in het overzichtje, dat deel uitmaakt van hoofdstuk 4.5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze bestemming aan dit hoofdstuk van de toelichting toe te voegen.

Onder dat overzichtje staat geschreven: 'de meeste van deze bedrijven hebben milieucategorie 2 volgens de Staat van Bedrijfs-activiteiten.' Dat geldt inderdaad voor onder meer bandenservice bedrijven, autoonderdelenservice bedrijven en auto-onderhoudsbedrijven (nr. 50 van de bedrijvenstaat). Ook vallen autowasserijen binnen milieucategorie 2. In zoverre vallen autowasserijen voor consumenten niet onder reiniging van transportmiddelen in het kader van de zakelijke dienstverlening (nr. 74 van de bedrijvenstaat). In de bedrijvenstaat van de VNG vallen ook handelsbedrijven in auto's en autoverhuurbedrijven in categorie 2. Al deze activiteiten hebben decennialang plaatsgevonden op het perceel Heyendaalseweg 96. Aangezien in de toelichting wordt gesteld, dat het plan een conserverend karakter heeft, dienen al deze bestemmingen mogelijk te zijn. Daarom wordt verzocht om het begrip 'garage' zoals opgenomen in artikel 1.39 van de definities, ruimer te omschrijven, met benoeming van alle hiervoor genoemde activiteiten. Met een duidelijkere omschrijving van het begrip 'garage' is de rechtszekerheid gediend.

De bouw- en goothoogte voor de luifel van het benzinstation is 5,5m. De bouw- en goothoogte van het bedrijfspand is slechts 5m. Verzocht wordt om ook de hoogte van het bedrijfspand op 5,5m. te stellen. Voor een uniform ruimtelijk beeld is het niet gewenst, dat het bedrijfspand niet dezelfde hoogte kan hebben als de luifel van het verkooppunt motor-brandstoffen.

Beantwoording zienswijzen

Heyendaalseweg 94

Het perceel wordt nu feitelijk gebruikt als verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG) en een shop met detailhandel.

De (hoofd)bestemming van het perceel is bedrijf. Door de nadere aanduiding "benzineservice-station met lpg" mag het perceel tevens worden gebruikt voor een benzineservice-station met lpg. Dit begrip is niet nader omschreven in de begripsbepalingen en/of planregels. Uit de beschrijving valt echter voldoende op te maken wat hieronder moet worden verstaan: een verkooppunt voor motorbrandstoffen (met lpg). Om de (legenda van de) plankaarten te laten overeenstemmen met de planregels wordt de terminologie in de planregels aangepast naar "verkooppunt motorbrandstoffen (met lpg)". Verkoop van motorbrandstoffen is een vorm van detailhandel (vgl de begripsbepaling in artikel 1.33 van de planregels). De vraag of het verkooppunt al dan niet onbemand kan worden geëxploiteerd is niet ruimtelijk relevant en behoeft dan ook niet te worden geregeld in het bestemmingsplan.

Daarnaast is op het perceel op grond van de planregels ondergeschikte detailhandel toegestaan. Deze detailhandel is bedoeld voor de "tankshop": aan de hoofdactiviteit gerelateerde detailhandel.

Heyendaalseweg 96

Dit perceel is binnen de hoofdbestemming bedrijf tevens bestemd voor een garagebedrijf. Op grond van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan moet onder een garagebedrijf worden verstaan: een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, excl. verkoop van motorbrandstoffen (vgl. artikel 1.39).

Het bedrijf is opgenomen in de tabel op p. 35 en 36 van de toelichting (par.4.5.1). Op grond van deze tabel is het bedrijf ingedeeld in milieucategorie 2. De bedrijven binnen deze milieucategorie zijn onderling uitwisselbaar met dien verstande dat de bedrijven wel moeten zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Model Nijmegen), bijlage 1 van de planregels.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen en garagebedrijven zijn niet opgenomen in dit overzicht. Deze bedrijven zijn slechts toegestaan voor zover deze zijn aangeduid op de plankaart en in de regels.

De begripsomschrijving van een garagebedrijf is met opzet ruim gedefinieerd zodat veel van de activiteiten die normaal gesproken in een garagebedrijf worden uitgeoefend hieronder kunnen vallen. Ook een autowasstraat (particulier) is toegestaan in een garagebedrijf, mits ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten.

Er bestaan stedenbouwkundig geen bezwaren tegen het verhogen van de bouw-en goothoogte van het bedrijfspand naar 5,5m.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze als volgt aangepast:

- in de planregels wordt, conform de aanduiding op de plankaart, de benaming verkooppunt motorbrandstoffen (met LPG) opgenomen;
- de bouw-en goothoogte van het bedrijfspand is verhoogd naar 5,5m.