

1 AANLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan komt voort uit de wens het waardevolle gebied van en rondom de kern Hees te beschermen en te conserveren, teneinde de aanwezige kwaliteiten in stand te houden.

Daarnaast is ook het gebied Heseveld aan een vernieuwing van het bestemmingsplan toe. De geldende plannen Nijmegen-West I, Nijmegen-West III (gedeeltelijk) en Neerbosch-Oost zijn verouderd.

Reeds op vele gebieden/onderdelen zijn wijzigingen doorgevoerd.

Het vigerende bestemmingsplan Nijmegen-West I biedt onvoldoende waarborgen het gebied van en rondom Hees te beschermen. Bij de vaststelling van de adviesnota 'Functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden Hees (1990)' is toegezegd dat juist ter bescherming van het dorp Hees een nieuw bestemmingsplan zal worden opgesteld.

De uitgangspunten in deze nota vormen voor een belangrijk deel de onderlegger voor dit plan. In genoemde nota, alsmede in de daaropvolgende visies: Structuurvisie Nijmegen (1991), het Groenstructuurplan (1994) en de visie Park West wordt in het bijzonder aandacht geschonken aan de wenselijkheid van een sterke groenstructuur in dit stadsdeel vanuit zowel recreatief als ecologisch oogpunt. Bescherming en waar nodig versterking van de groene kwaliteiten van Hees en Heseveld bepalen het consoliderende karakter van het bestemmingsplan voor dit gebied. Het structuuronderzoek bewinkelings Nijmegen (1993) spreekt zich specifiek uit over de gewenste winkelstructuur in heel Nijmegen-West en in als zodanig van belang voor dit nieuwe bestemmingsplan, met name in het deelgebied Heseveld.

1.2 Vigerende plannen

Voor het huidige plangebied zijn op dit moment de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- * Nijmegen-West I, met daarbij de wijzigingen A t/m J, L t/m W, Z, 50 t/m 58, 60 t/m 62, 64 t/m 69, 71, 72, 74;
- * Nijmegen-West III gedeeltelijk, met de wijzigingen K en P, 73 t/m 75;
- * Neerbosch-Oost -1983 gedeeltelijk, met de wijzigingen III, IV, V en IX .

1.3 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 'Beschrijving plangebied' zal worden ingegaan op de karakteristiek van het gebied.

Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de stedenbouwkundige structuur van de twee verschillende wijken, die deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Zaken als historische opbouw, kwaliteit, ruimtelijke structuur komen hier aan de orde.

Zowel aan de knelpunten als aan de potenties en toekomstige ontwikkelingen zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed. Hierbij zullen steeds Hees en Heseveld apart beschreven worden.

In hoofdstuk 4 worden de functionele structuur en de ontwikkelingen weergegeven per aspect.

Hoofdstuk 5 geeft de (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied aan.

In Hoofdstuk 6 komen de milieu-aspecten aan bod.

Hoofdstuk 7 (Juridisch Plan) beschrijft hoe de toekomstige status planologisch-juridisch wordt vertaald in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 8 komen de financiële aspecten aan de orde.

In hoofdstuk 9 tenslotte de resultaten van de inspraak en het artikel 10 BRO-overleg.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Begrenzing plangebied

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven worden de verouderde bestemmings-plannen Nijmegen-West I, gedeeltelijk Nijmegen-West III en gedeeltelijk Neerbosch-Oost - 1983 integraal binnen dit bestemmingsplan Hees-Heseveld meegenomen.

Het gedeelte tussen Dr. de Blécourtstraat/Dennenstraat en Neerbosscheweg, maakt nu nog deel uit van het vigerende plan Neerbosch-Oost - 1983.

De drukke Neerbosscheweg vormt echter een fysieke barrière en daarmee een duidelijke scheiding tussen Neerbosch-Oost en Hees/Heseveld.

De zone tussen Neerbosscheweg en Dennenstraat vindt eerder aansluiting bij Hees en Heseveld dan bij Neerbosch, mede door de ontsluitingen van dit gebied via de Dennenstraat en de recente ontwikkeling van Dominicushof als woongebied.

Derhalve wordt het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan aan deze zijde begrensd door de Neerbosscheweg en verder door de Energieweg, Industrierweg, Rivierstraat, Molenweg, Wolfskuilseweg en Graafseweg.

2.2 Karakteristiek van het plangebied

Hees

Hees is een zeer aparte wijk door zijn gave oude dorpskern met veel mooie statige panden en zijn aantrekkelijke groenstructuur. De wijk is gebouwd langs oude wegen en heeft een lage bebouwingsdichtheid. De belangrijkste voorzieningen liggen in redelijke nabijheid in de wijk Heseveld. In de wijk zijn naast de oude dorpskern twee (sub)buurten te onderscheiden: Henry Dunantstraat en omgeving en de in de noordoosthoek van de wijk gelegen Vruchtenbuurt.

Heseveld

Heseveld is een wijk die gebouwd is aan het eind van de veertiger en de vijftiger jaren, volgens een 'grid-systeem' met een menging van laagbouw en etagebouw.

Voor Nijmeegse begrippen is de dichtheid vrij hoog: 29 woningen per ha. (gemiddeld voor Nijmegen is 15 woningen per ha.).

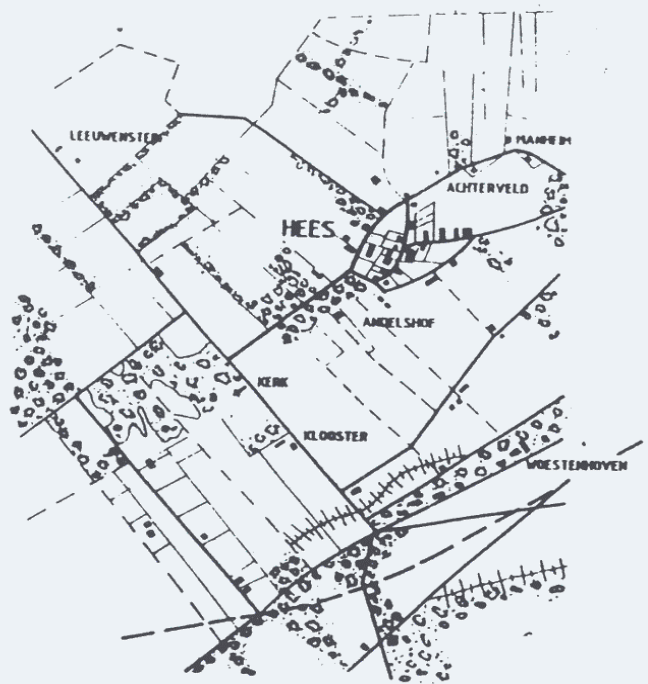
De noordkant van de wijk en de zuidkant (overzijde van de Graafseweg, deels vooroorlogs) wijken af van de gridstructuur.

HEES

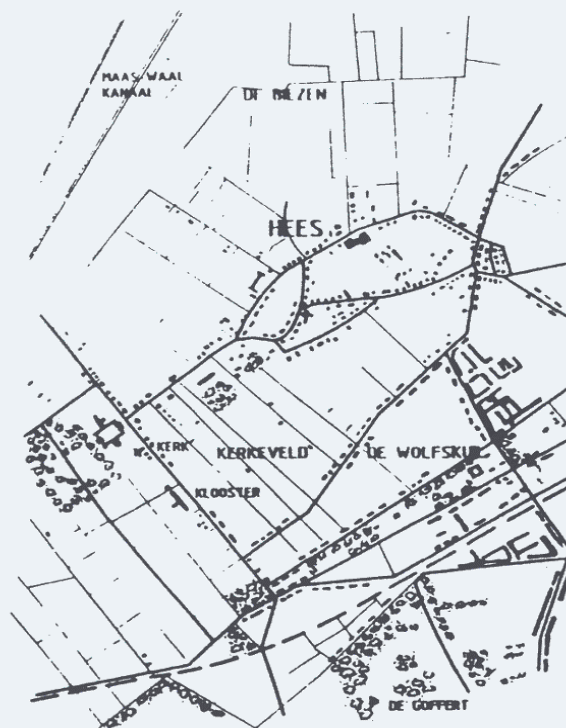


HESEVELD





1900



1930

3 STEDEBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

3.1 Historische opbouw

Hees

Zoals de meeste nederzettingen is Hees oorspronkelijk - en naar schatting omstreeks 1300 - ontstaan uit losse agrarische lintbebouwing langs oude wegen die rechtstreeks verbinding gaven met Nijmegen.

Tezamen met Neerbosch en Hatert maakte Hees omstreeks 1300 deel uit van het Schependom Nijmegen. In het oorspronkelijke wegenpatroon is de Schependomlaan de belangrijkste verbinding geweest met Nijmegen. Ook de Bredestraat, de Korte Bredestraat en het Kerkpad en Kerkstraat getuigen van een oude wegenstructuur die herkenbaar is aan een wisselend en bochtig verloop.

Dat laatste had te maken met hoogteverschillen in het landschap (met droge en natte terreingedeelten). Van de oorspronkelijke bebouwing uit deze beginperiode is niets over, temeer daar Hees (en ook Neerbosch) in de late middeleeuwen herhaaldelijk werd geplunderd en platgebrand.

Het rechthoekige wegenpatroon van Kerkstraat-Dennenstraat-Dorpsstraat (Neerbosch-oost) doen vermoeden dat de ontginningen na de middeleeuwen betrekkelijk rationeel en planmatig zijn verlopen. De agrarische kavels waren over het algemeen smal en diep en stonden loodrecht op de genoemde lange en rechte wegen.

Vanaf de 17e eeuw werden door rijke handelslieden uit Nijmegen bouwhoven (boerenwoningen) en landerijen opgekocht en getransformeerd tot buitenverblijven met uitgestrekte tuinen en bossen. Uit deze periode resteren nog slechts diverse oude bomen. Ook de kerk met haar kloostergemeenschappen werd eigenaar van diverse bouwhoven en landerijen. Rond het kerkje aan de Schependomlaan-Korte Bredestraat ontwikkelde zich een bescheiden dorpsgemeenschap met lintbebouwing langs Bredestraat-Korte Bredestraat-Schependomlaan.

De oudste agrarische bebouwing uit deze periode is thans nog herkenbaar op de kruising van Bredestraat met de huidige Wolfskuilseweg. Het betreft hier een zogenaamde T-boerderij van één bouwlaag uit 1762.

Na circa 1845 wordt het gebied wederom ontdekt door de gegoede burgerij van Nijmegen. Langs de doorgaande wegen als Kerkstraat-Bredestraat-Schependomlaan ontstaan monumentale panden. Deze ontwikkeling van enerzijds agrarische en anderzijds burgerlijke occupatie had een zeer geleidelijk verloop tot aan het begin van deze eeuw.

Op het kaartje uit 1900 is de dorpskern Hees duidelijk herkenbaar. Karakteristiek is tevens het eenvoudige wegenpatroon van verharde (doorgaande) wegen met de vele paden ('dammen') loodrecht hierop.

Het patroon van de dammen is thans nog te herkennen in de wegenstructuur van Heseveld.

Na 1900 wordt Hees wederom ontdekt door kerkelijke instellingen en instituten (Dominicus College, St. Josephklooster, Sancta Maria, Zusters Dominicanessen van Bethanië etc.)

Tevens vindt een geleidelijke verdichting plaats met semi-agrarische woonbebouwing met name in de kern Hees

(zie kaartje 1930).

De grootste uitbreidingen met woonbebouwing vinden plaats na de tweede wereldoorlog. Met name aan de noordzijde vindt een grote verdichting plaats tussen de Pomonastraat en de Wolfskuilseweg (zie kaartje 1960).

Daarna vindt een tweede grote verdichting plaats aan de noord-westzijde (Lievekamphof) en aan de zuidzijde van het dorp (Kometenstraat-Melkweg-Uranusstraat). Door deze betrekkelijk grote uitbreidingen na circa 1960 is de oorspronkelijke dorpsbebouwing vrijwel geheel door nieuwbouw omsloten. Mede omdat de kerktoeren een bescheiden hoogte heeft (en derhalve ook geen herkenningspunt vormt voor de omgeving) is het silhouet van de historische kern Hees verdwenen.



1960



1990

In tegenstelling hiermee ontwikkelde zich vanaf circa 1960 in het open gebied aan de noord- en noordwestzijde van Hees het silhouet van een grootschalig industrielandchap.

Heseveld

De wijk Heseveld is een eind 40-er/50-er jaren produkt, gebouwd volgens een gridsysteem met een menging van laagbouw en etagebouw.

Het kenmerkende gedeelte ligt op een vierkant terrein tussen de Jacob van Campenstraat, Daniëlsweg, Kaaplandstraat en Dennenstraat tussen de oude dorpskernen Hees en Neerbosch en is een ontwerp van de Amsterdamse architecten Evers en Sarlemijn. Het vormt een voorbeeld van vroege Bossche School-architectuur.

Door het groen in de wijk, tussen de buurten en het groen tussen de woningen is er een aangename levendigheid ontstaan.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Hees

Hoofdpijnen ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het gebied kenmerkt zich door drie hoofdvormen:

- a de halfopen lintstructuur langs de Dr. De Blécourtstraat-Kerkstraat en Bredestraat. Met name de Kerkstraat en de Bredestraat hebben een karakteristiek profiel met brede groene bermen. Kenmerkend zijn de onregelmatig verspreide open ruimten tussen de bebouwing met onder andere agrarische functies of grote erven; de combinatie van deze elementen zorgt voor de beeldkwaliteit van deze linten.
- b de bouwblokken met een half open ruimtelijke structuur via erfscheidingen tussen de bebouwing. Een duidelijk verschil valt te constateren tussen:
 - * half open bouwblokken die in principe reeds aanwezig waren voor WO II. Kenmerken: grote stedenbouwkundige en landschappelijke variatie door bijvoorbeeld:
 - variatie in ruimten via wisselende rooilijnen, wisselende goothoogten, wisselende bouwvormen ('agrarische' en 'notabele' vormen en hoogten), grote achterterreinen, grote erfscheidingen tussen de bebouwing etc.;
 - de aanwezigheid van een oud bomenbestand en de verfraaiingen middels landschappelijke en stedenbouwkundige elementen (toepassing van hagen, smeedijzeren hekken, ezelsruggen etc.) bij de scheiding van openbaar-privé;
 - * bouwblokken die ontwikkeld zijn na WO II. Kenmerken: bouwkundige, stedenbouwkundige en landschappelijke nivellering door bijvoorbeeld:
 - 'dorpsvreemde' verkavelingsvormen (woonerf Lievekamphof en de onsamenvangende verkaveling achter de witte villa aan de Schependomlaan-Uranusstraat), dichtere verkavelingswijze (3 en 4 rijen woningen), kleine achtererven, geen variatie in hoogten, rooilijnen of vormen etc.
 - scheiding privé-openbare ruimten via bielzen, perkoenpaaltjes, sierbestrating en dergelijke zoals dat in vrijwel elke buitenwijk van Nederland voorkomt.
- c bebouwingselementen in groene ruimte. Kenmerken: vrijstaande en over het algemeen grootschalige bebouwing zoals de kloosters, tehuizen, het sportfondsenbad en de aanwezige kassen.

Knelpunten in de ruimtelijke structuur

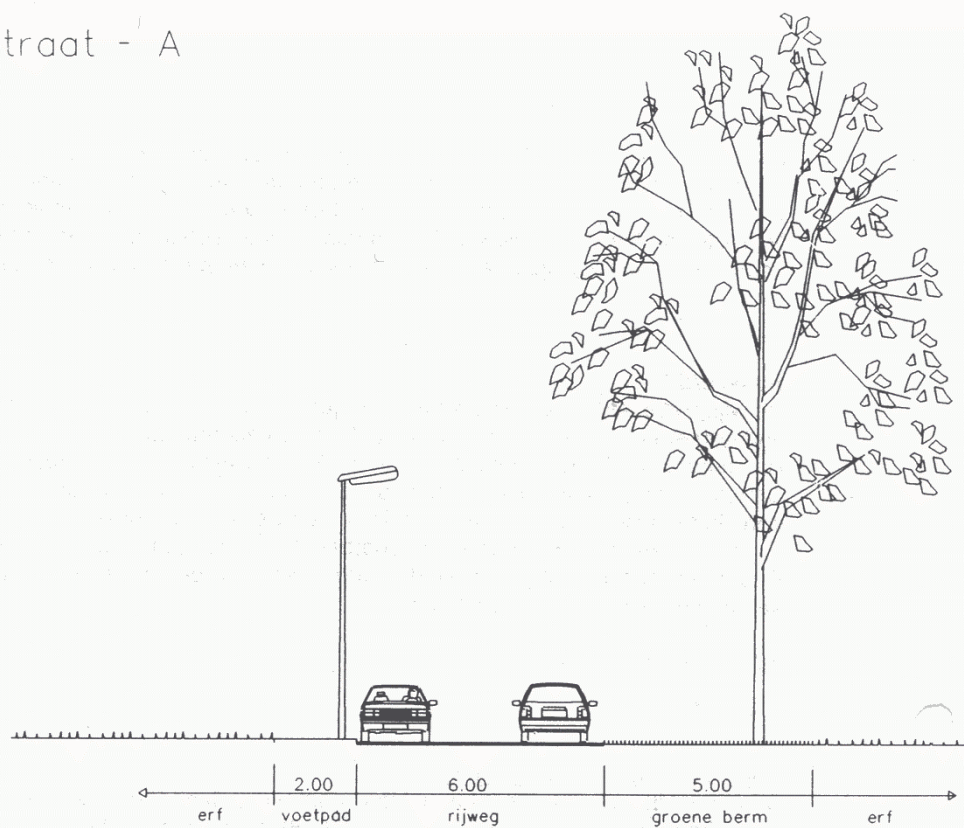
Het dorp (inclusief de nieuwbouw na WO II) ligt niet meer als zelfstandige ruimtelijke eenheid binnen het onbebouwde landschap.

Alleen aan de zuid- en zuidwestzijde is sprake van een aaneengesloten groene ruimte in de vorm van het Kometenpark- de groene ruimte van het sportfondsenbad en de erven van het pand 'De Beuken' en het St.Josephklooster.

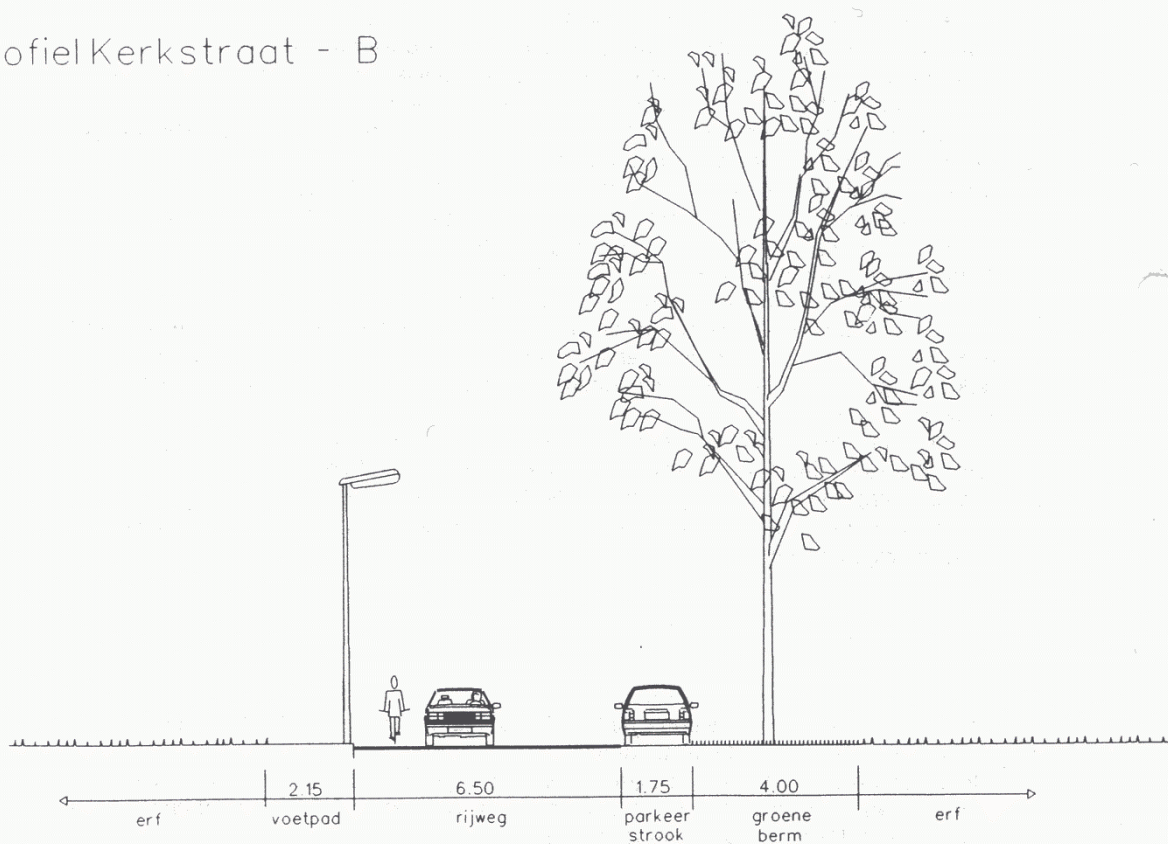
Ook aan de noord- en oostzijde is de open ruimte nog redelijk intact gebleven (Distelpark, de groene wig tussen Rivierstraat en Wolfskuilseweg en de open tot half open ruimten ten noorden van de Bredestraat en de Wolfskuilseweg.

Ten noord-westen heeft een duidelijke versmelting plaatsgevonden tussen de kern Hees met (bedrijfs-)bebouwing tussen de Bredestraat en de Energieweg.

Profiel Bredestraat - A



Profiel Kerkstraat - B



Voorts kunnen voor de hoofdstructuur nog de volgende knelpunten genoemd worden:

- * de barrièrewerking van het gehele 'gebied inclusief die van de groene wig aan de noord-oostzijde;
- * de aanwezigheid van het bedrijventerrein als 'buurman' via diverse zichtlijnen op bedrijfsbebouwing.

Voor de kern zelf zijn de knelpunten grotendeels reeds genoemd:

- * bebouwing op binnenterreinen (onder andere Lievekamphof, kassen en school tussen Schependomlaan-Kerkpad);
- * de amorfe ruimtelijke structuur van de bebouwing aan de Uranusstraat (achter de witte villa);
- * afscherming van monumentale cultuur-historische panden via hakhout, schutting en dergelijke.

3.2.2 Heseveld

De groenstructuur van Hees met het Kometenpark en het Distelpark vormt de overgang tussen Hees en Heseveld.

Het gridsysteem zorgt voor een duidelijke opzet van Heseveld. De Molenweg/Paul Krügerstraat en de Wolfskuilseweg zijn samen met het centraal gelegen Daniëlsplein belangrijke structurerende elementen.

Aan de westzijde vormt de Dennenstraat de overgang tussen het woongebied en de zone langs de Neerbosscheweg met sportvelden en bijzondere gebouwen (o.a.school, kerk).

De Oude Graafseweg functioneert op dezelfde wijze aan de zuidzijde. Tussen de Oude Graafseweg en Graafseweg in ligt een dichtbeboste zone met daarin beperkte bebouwing, van oorsprong bijzondere gebouwen (kloosters), later woningbouw.

De Graafseweg als één van de belangrijkste in-/uitvalswegen van de stad ligt hoger en vormt als fysieke barrière de zuidgrens van het plangebied.

Knelpunten in de ruimtelijke structuur.

De knelpunten in de ruimtelijke structuur in Heseveld worden met name veroorzaakt door de van oudsher aanwezige functies als 'grootschalige' bedrijven binnen het woongebied.

Een aantal functionele wijzigingen komen later aan de orde.

4 FUNCTIONELE STRUCTUUR

4.1 Hees

4.1.1 Algemeen

De kern

Kenmerk van een zelfstandig functionerende dorpskern is het bescheiden, maar samenhangende centrum van de dorpswinkels, ambachtelijke bedrijfjes, de kerk met dorpschool en natuurlijk het dorpscafé, waarin dorpsverenigingen hun domicilie hebben. Hiervan is in Hees geen sprake (meer). Het 'dorp' kent een aantal (verspreid liggende) winkeltjes, een smederij en een horeca-instelling.

Het voormalige garagebedrijf naast het café-hotel 'Juliana' aan de Schependomlaan is niet kenmerkend en heeft door zijn schaal een dominante invloed op de directe omgeving.

Gevoelsmatig ligt de centrale ontmoetingsfunctie nabij het kerkje. Hierachter ligt vrijwel verscholen op het binnenterrein, de basisschool.

Een tweede kenmerk van historische dorpskernen is de aanwezigheid van agrarische functies. De kassen op het binnenterrein tussen Kerkpad/Korte Bredestraat en Schependomlaan zijn weliswaar 'agrarisch' maar zijn door hun omvang zeer dominant en niet kenmerkend voor een oude dorpskern.

De woonfunctie in Hees overheerst, ondersteund door veel beeldbepalend groen.

De bevolking in Hees is al wat verouderd en de sociaal economische situatie is erg goed (hoog inkomensniveau, weinig werkloosheid).

De woningvoorraad is in verschillende perioden gerealiseerd. Het grootste aandeel (1/3) is in de periode 1956-1965 gebouwd.

In de wijk staan veel koopwoningen (44%) terwijl de huurwoningen zowel tot de goedkope als de middeldure categorieën behoren. Onder de huurwoningen bevindt zich een groot aandeel ouderenwoningen (ongeveer een kwart).

Hees is als woonwijk zeer geliefd en de bewoners verlaten de wijk niet zo gauw, met name geldt dit voor de laagbouw. In de (in Hees bescheiden) etagesector is de mutatiegraad wat hoger.

De omgeving van de kern

De omgeving van de kern kenmerkt zich door de volgende functies:

- * parkfuncties (Distelpark, Kometenpark); recreatieve functies (sportvelden, zwembaden, paardenweitjes);
- * agrarische functies (volkstuinten, kwekerijen, bloemisterijen, kassen, weilanden);
- * kloosters, sociaal-pastorale functies met bijbehorende grootschalige erven;
- * scholen, kantoren, bedrijven.

Met name de vier eerstgenoemde functies geven het gebied een open, groen en landelijk karakter.

4.1.2 Wonen

Beleid

Belangrijkste uitgangspunt is behoud en bescherming van de bestaande kwaliteiten in Hees. Toch zullen een aantal nieuwe ontwikkelingen hiertoe noodzakelijk zijn. In zeer beperkte mate kunnen nog een aantal woningen in Hees worden toegevoegd, daar waar bijvoorbeeld andere (meer ongewenste) functies uit het gebied verdwijnen.

Aansluiting en afstemming op de bestaande structuur is hierbij van groot belang.

1. Wanneer het kassencomplex tussen het Kerkpad en de Korte Bredestraat verdwijnt wordt de realisatie van maximaal 5 woningen mogelijk (los of 2 onder 1 kap, niet geschakeld) passend in de sfeer en verkavelingsopzet van het Kerkpad. Maximale nokhoogte 9 meter. (wijzigingsbevoegdheid)
2. Op het terrein van de (te handhaven) witte villa op de hoek Uranusstraat/Schependomlaan wordt de mogelijkheid geboden tot realisatie van 17 appartementen.
3. In het gebied tussen Rivierstraat en Wolfskuilseweg zijn naast gronden van de gemeente een groot aantal particuliere eigendommen. Onderling zijn er grondtransacties geweest. Het grootschalige kassencomplex/de kwekerij krijgt als kwekerij een plaats in dit gedeelte van het plan voor Park West. De voormalige bedrijfswoning aan de Rivierstraat 230a wordt vanwege bedrijfsbeëindiging nu bestemd als woning. Voor de nieuwe eigenaar wordt op de plaats van de oude bloemisterij (verkoopkas voor bloemen en planten) de mogelijkheid gecreëerd een bedrijfswoning te realiseren.
4. Aansluitend op deze 'losse' verkaveling met vrijstaande woningen aan deze zijde van de Rivierstraat wordt naast de Rivierstraat 226 nog één woning mogelijk gemaakt naast de entree van dit deel van het park (wijzigingsbevoegdheid) De rest van het terrein richting Bredestraat blijft onbebouwd en ingericht als park met paden, volkstuinten en dierenweide.
5. Bij het samengaan van de scholen Dominicuscollege en Scholengemeenschap Nijmegen-West komt het gebouw en terrein van laatstgenoemde school vrij. Voorgesteld wordt om dit terrein ter zijner tijd in te vullen met woningbouw, 25 grotendeels grondgebonden woningen met een maximale nokhoogte van 9 meter en aansluitend bij het karakter van de bebouwing aan de Dennenstraat. (wijzigingsbevoegdheid).

4.1.3 Winkelvoorzieningen

De belangrijkste winkelvoorzieningen liggen in de wijk Heseveld. Beide grotere winkelconcentraties, Molenweg-Noord en -Zuid zijn recent gemoderniseerd. Ze liggen op relatief beperkte afstanden van de wijk Hees, nagenoeg centraal tussen beide deelgebieden.

4.1.4 Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen bevinden zich aan de randen van Hees in de groene zones langs de Neerbosscheweg, de Energieweg en de Industrieweg. Ze maken deel uit van de groenstructuur van Park-West.

Beleid

Door de toegankelijkheid van deze zones te vergroten en verbindingen er doorheen of langs aan te leggen voor voetgangers en fietsers ontstaat een samenhangend stelsel van routes en voor een breed publiek een samenhangende groenstructuur met goede gebruiksmogelijkheden.

4.2 Heseveld

4.2.1 Wonen

Heseveld is een eind 40er/50er jaren product, gebouwd volgens een gridsysteem, met een niet zo hoge dichtheid en een menging van laagbouw en etagebouw met gazons ertussen. Door het groen tussen de woningen is er een aangename levendigheid ontstaan, welke hier en daar nog wordt versterkt door de aanwezige oudere panden en in het centrum van de wijk door de markt (Daniëlsplein). Aan/nabij de randen bevinden zich ook in Heseveld barrières (Graafseweg).

In de wijk zijn grofweg drie buurten te onderscheiden: Jerusalem (aan de zuidoostkant van de wijk; kleine huizen, laagbouw en smalle straten), de Planetenbuurt (aan de noordoostkant van de wijk, etage- en laagbouw, veelal in eigendom van particuliere beleggers) en de Afrika/Bouwmeesterbuurt (aan de westzijde van de wijk, ten zuiden respectievelijk ten noorden van de Daniëlsweg; etage- en laagbouw). In het laatst-genoemde gebied ligt het Pieter Postplein e.o.; een buurt die te kenschetsen is als kwetsbaar. Een hoog doorstromingspercentage, veel woningen die minder in trek zijn en een hoog aandeel etnische huishoudens.

Etagebouw minder gewild dan laagbouw

48% van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1946-1955 en nog eens 32% in de daarop volgende 10 jaar.

Zowel binnen de laagbouwsector (59% van alle woningen) als de etagesector (41%) bestaat de helft uit koopwoningen. In de huursector bevinden zich veel goedkope woningen (80% tot 500 gulden).

Zoals al gesteld is ten aanzien van het stadsdeel als totaal de laagbouw gewilder dan de etagebouw. De laagbouw woningen wisselen dan ook weinig van bewoner, terwijl de verhuisfrequentie binnen etagewoningen hoog is.

Beleid

Door het verdwijnen van een aantal functies kan ook in Heseveld op een aantal plaatsen de structuur verbeterd worden, onder andere door het toevoegen van woningbouw.

1. Door een herindeling van het schoolterrein aan de voormalige St. Josephschool aan de Boksdoostraat/ Klimopstraat is een gedeelte van het terrein vrijgekomen. Inmiddels heeft een verkavelingsstudie plaatsgevonden en is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor 13 eengezinswoningen. Realisatie hiervan is afhankelijk van de verplaatsing van de aanwezigheid het in de nabijheid gelegen transportbedrijf.
2. Tussen de Wolfskuilseweg en de Klimopstraat is een transportbedrijf gevestigd. Gestreefd wordt naar verplaatsing van dit bedrijf uit de woonomgeving naar een bedrijventerrein.

Het vrijkomende terrein kan worden ingezet voor woningbouw, maximaal 40 woningen, grondgebonden of gestapeld met een maximale nokhoogte van 12 meter (wijzigingsbevoegdheid).

3. Aan de Oude Graafseweg ligt het voormalig complex van het Augustijnenklooster. Het hoofdgebouw is inmiddels in gebruik als verzamelgebouw met kantoren en zal daarom de bestemming 'kantoren' krijgen. In het westen daarvan gelegen bos stond een villa, behorend bij het complex. Deze is inmiddels verdwenen. Op deze open plek kunnen binnen het voormalige bouwvolume en de oorspronkelijke contouren 12 tot 18 appartementen worden teruggebouwd, met een maximale nokhoogte van 10 meter; parkeren voor bewoners onder het gebouw met behoud van waardevol groen. (wijzigingsbevoegdheid).
4. Wanneer langs de Wolfskuilseweg de winkelfunctie uit panden verdwijnen dan is het terugbrengen van de woonfunctie gewenst.

4.2.2 Winkelvoorzieningen

De winkels zijn geconcentreerd gelegen aan de Molenweg zuid (nabij het Daniëlsplein) en enige verspreide bewinkeling aan de Wolfskuilseweg. Net buiten de grens van het plangebied ligt het winkelcentrum Molenweg noord. Beide concentraties zijn eveneens van betekenis voor de wijk Hees.

Het winkelcentrum Molenweg-zuid ligt gunstiger dan de Wolfskuilseweg en omvat een compleet aanbod.

De Wolfskuilseweg kent een onvolledige winkelfunctie (een supermarkten en een incompleet aanbod aan dagelijkse specialiteiten) in een verkeerstechnisch problematische situatie. Molenweg noord is qua formaat vergelijkbaar met Molenweg zuid. Onlangs is de problematische situatie rondom de bevoorrading en het parkeren rond de supermarkt opgelost door verpaatsing naar een nieuw gebouwde winkelcomplex aan de overzijde van de Molenweg. Hierin zijn 2 supermarkten gevestigd met daarboven appartementen.

Beleid

Als gekeken wordt vanuit de primaire criteria waaraan buurtwinkelcentra van de toekomst moeten voldoen, dan voldoen slechts Molenweg zuid en Molenweg noord aan deze criteria (logische ligging in het marktgebied, aanwezig draagvlak, compleetheid branchering). Aan de Wolfskuilseweg is het winkelaanbod incompleet, uitbouw van dit winkelcluster is dan ook ongewenst. Bij uitbreiding van de verzorgingspunten Molenweg noord en Molenweg zuid zou er naar gestreefd moeten worden de winkelconcentratie aan de Wolfskuilseweg op te heffen c.q. te verplaatsen. In feite is dit nu al gebeurd door in de nieuwbouwplannen van Albert Heijn aan de Molenweg noord ook de Aldi van de Wolfskuilseweg op te nemen, alsmede de uitbreiding van de Coöp aan de Molenweg-Zuid. Molenweg noord is aangewezen om, weliswaar gefaseerd, uit te groeien tot wijkwinkelcentrum. Wel is gesteld dat de uitgroei tot wijkwinkelcentrum gepaard moet gaan met de concentratie van verspreid aanbod en aanbod wat op ongewenste locaties aanwezig is (Wolfskuilseweg).

Wat betreft de verspreide bewinkeling:

- * voor zover het qua branchering inpasbaar is in de aangewezen concentratiepunten van verzorging zal zoveel mogelijk moeten worden gestreefd naar verplaatsing van verspreide bewinkeling;
- * op termijn zal verder functieverlies optreden, actief wegbestemmen is niet aan de orde.

4.2.3 Sociaal culturele voorzieningen

In de wijk is een redelijk aanbod van sociaal-culturele voorzieningen. Het enkele jaren geleden gerealiseerd wijkcentrum 'De Heseweide' wordt goed gebruikt ten behoeve van zowel het sociaal-culturele werk als van de bewonersinitiatieven. Naast het wijkcentrum is het jongerencentrum gevestigd.

4.2.4 Sportvoorzieningen

Aan de zuidwest kant van de wijk tussen Rosa de Limastraat, Neerbosscheweg, Graafseweg en Dennenstraat liggen een aantal sportvelden, alsmede een sporthal. Aan de noordzijde ligt het Sportfondsenbad Nijmegen-west, dat aan de eisen van deze tijd zal worden aangepast. Een deel van het terrein en van de buitenbaden is afgesloten en toegevoegd als openbaar groengebied aan stadspark west.

Speelvoorzieningen

De speeltuin 'De liguster' voorziet voor een deel in de behoefte aan spelvoorzieningen. In de wijk zijn verder weinig speelvoorzieningen, wel gazons maar al te veel wordt daar niet op gespeeld. In de laatste jaren zijn in het kader van het stadsvernieuwings-programma enkele 'groene' plekken verloren gegaan. Wandelmogelijkheden zijn er vooral in het noord-westelijk deel. In het onlangs opnieuw ingerichte Park Hees (Kometenpark) zijn ook speelvoorzieningen opgenomen.

4.3 Groenvoorzieningen

In deze paragraaf zal dieper worden ingegaan op de bestaande groenvoorzieningen, de gewenste bescherming en ontwikkelingen en de gewenste groenstructuur (Park West) in het gehele gebied Hees/Heseveld. Daar deze structuur de belangrijkste drager is van het plan zal het gebied voor dit aspect niet worden onderscheiden in Hees en Heseveld.

Ecologische waarde

De groenvoorzieningen vervullen een belangrijke rol als recreatiegebied dicht bij huis. Daarnaast bezitten de groengebieden een ecologische waarde als leef en verblijfgebied voor verschillende organismen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is om het groene karakter van de wijk veilig te stellen waarbij de gebruiksmogelijkheden en de ecologische waarde versterkt worden. Het ontwikkelen van een samenhangende groenstructuur, met relaties tussen de verschillende groengebieden en met het groen buiten de wijk zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van planten en dieren van groot belang. Park West zal een belangrijke bijdrage kunnen leveren bij het versterken van de ecologische waarde van de wijk. Bij de uitwerking van de plannen voor Park West zal ecologie zeker een belangrijke rol krijgen.

4.3.1 Beplantingen en groen

Het karakter van Hees en in minder mate van Heseveld wordt voor een belangrijk deel bepaald door het vele en oude groen dat hier aanwezig is. De nog resterende bosgebieden, oude lanen, de grote diepe tuinen (particulier), de grote tuinen bij voormalige kloosters en instituten, de oude kern van Hees, de aanwezige parken, sportcomplexen, volkstuinten en agrarische bedrijven zijn zeer karakteristiek voor dit deel van de stad. Uitgangspunt is in dit bestemmingsplan dit karakter veilig te stellen.

Kaart 2 geeft aan welke groengebieden, bomenlanen en ander groenelementen bescherming c.q. versterking behoeven.

Historische linten

Als historische linten zijn de volgende straten opgenomen:

Kerkstraat, Korte Bredestraat, Bredestraat, Schependomlaan.

Doelstelling: vastleggen en beschermen van wegprofiel en bomenstructuur.

Opmerking: door de aanwezigheid van kabels en leidingen in een aantal bermen is herplant van bomen niet overal mogelijk. Bij eventuele reconstructiewerken aan de weg moet bekeken worden of wijziging van kabeltracé mogelijk is en ontbrekende bomenstructuur hersteld kan worden.

Laanbeplanting

Langs hoofdwegen is een laanbeplanting aanwezig. Het gaat hier om de volgende straten: Wolfkuilseweg, Molenweg, Paul Krugerstraat, Rivierstraat, Distelstraat, Energieweg, Neerbosscheweg en Graafseweg. Laanbeplanting is wenselijk langs de Dennenstraat en de Rosa de Limastraat.

Doelstelling: vastleggen en beschermen van de bestaande bomenstructuur.

Opmerkingen: door de aanwezigheid van kabels en leidingen kunnen geen bomen geplant worden in de Dennenstraat, de Rosa de Limastraat en een deel van de Wolfkuilseweg. Bij reconstructiewerkzaamheden aan de weg is het wenselijk om het profiel zodanig aan te passen, dat een doorgaande laanbeplanting mogelijk wordt.

Losse groenstructuur

De Daniëlsweg vormt een belangrijke schakel tussen de groengebieden op de overgang naar de stuwwal, tussen Graafseweg en Oude Graafseweg, naar het open gebied aan de Kerkstraat. De groenstroken met verspreid staande bomen langs de Daniëlsweg vormen een belangrijke verbinding.

Doelstelling: vastleggen en veiligstellen groenstroken.

Parken en plantsoenen

Alleen de grotere parken en meest belangrijke groengebied zijn op tekening aangegeven.

Pieter Postplein, Kometenpark, Distelpark en Park Leeuwenstein

(net buiten het plangebied) zijn de structuurbepalende parken.

Het af te stoten en als park in te richten deel van het Zwembad West en de groenvoorziening bij de Saturnusstraat/Jupiterstraat vormen een belangrijke schakel in de toekomst in deze hoofdgroenstructuur.

Doelstelling: vastleggen en veiligstellen groenstructuur.

Particuliere bosgebieden

De belangrijkste bosgebieden in particuliere handen liggen in de strook tussen Graafseweg en Oude Graafseweg, achter Sancta Maria aan de Bredestraat en bij het restaurant van Kings Residence.

Doelstelling: vastleggen en veiligstellen van deze bosgebieden.

Waardevolle bomen

Voorals Hees heeft een aanzienlijk bestand aan particuliere bomen. Deze waardevolle bomen zijn geïnventariseerd aan de hand van onderstaande criteria:

- * leeftijd en stamdiameter: de oudste en dikste bomen
- * soort: zeldzaamheid van de soort in combinatie met leeftijd
- * straatbeeldbepalend: in hoeverre bepaalt de boom mede het straatbeeld
- * cultuurhistorie: een boom met een eigen verhaal; een boom gekoppeld aan de oude bebouwing of als restant van oude aanleg.

Op dit moment wordt de lijst geactualiseerd en aangevuld met Heseveld.

De waardevolle bomen die eigendom zijn van de gemeente, zijn opgenomen in de laanstructuren en waardevolle groengebieden.

Doelstelling: vastleggen en veiligstellen van de waardevolle bomen.

4.3.2 Park West

In de Adviesnota Hees (1990) en de Structuurvisie Nijmegen (1991) wordt gemeld dat het groene karakter van de 'Bufferzone Hees' moet worden beschermd en waar nodig versterkt. Ook het Groenstructuurplan schenkt aandacht aan de wenselijkheid van een sterke groenstructuur in dit stadsdeel, zowel uit recreatief als ecologisch oogpunt.

Uit het oogpunt van een verantwoorde milieuzonering is de aanwezigheid van een 'bufferzone' tussen haven- en industriegebieden en de woongebieden van Nijmegen-West en Hees en Heseveld noodzakelijk. Met de 'bufferzone Hees' wordt het smalle langgerekte gebied bedoeld dat is gelegen tussen de haven- en industriegebieden langs het kanaal en de rivier en de woongebieden van Nijmegen-West.

De 'bufferzone' slingert zich rondom het dorp Hees, dat als een eiland de dreiging van oprukkende industriegebieden van Nijmegen-West op veilige afstand lijkt te houden.

De term 'bufferzone' bezit een bepaalde negatieve lading. Bufferen doet men tegen zaken die bedreigen en als voorbereiding op calamiteiten.

De zone bezit echter in haar huidige vorm al vele positieve aanknopingspunten en kansen die een positiever benadering rechtvaardigen.

Deze accentverschuiving van negatief naar positief kan worden uitgedrukt door niet langer van 'bufferzone Hees' te spreken, maar van 'Park West', gevormd door de aaneenknoping

van de aanwezige waardevolle groenelementen in Nijmegen West. Voor een groter deel liggen deze in het bestemmingsplan-gebied Hees/Heseveld.

Aanknopingspunten en kansen

Het Park West herbergt een groot aantal als positief te waarderen omgevingskwaliteiten. Als we van noord naar zuid afdalen treffen we een reeks van elementen die een bijdrage kunnen betekenen aan het ontstaan van een aantrekkelijke parkstructuur:

- Langs de Rivierstraat voert een fraai vrijliggende promenade langs een drietal sportcomplexen die in gebruik zijn bij drie voetbalverenigingen.
- Langs de Rivierstraat (buiten het plangebied) ligt ook een omvangrijke overstortvijver waarvan de oeverbegroeiing met riet en wilgen een niet onaardig beeld van natuurlijkheid oproept.
- Waar de promenade ophoudt begint het interessante lint met fraaie vrijstaande, deels monumentale, historische panden dat naar de kern van het dorp Hees leidt.
- Vanaf het lint bestaat naar beide zijden een beeld op een niet stedelijke omgeving met tuinderijen, kassen en volkstuintjes. Het unieke gevoel van zich buiten de stad bevinden is midden in het stedelijke gebied te ervaren.
- Een rondtrekkende omgeving ten westen van het dorp Hees levert een bijna aaneengesloten reeks van groengebieden (Distelpark, Park Hees, langs zwembad en klooster) die wederom uitkomt op het historische lint (Kerkstraat).
- Een route ten westen van Hees is weliswaar minder continu maar levert aardige fragmenten in de vorm van een kloostercomplex met tuin en bosje en een sportveldencomplex dat plaats biedt aan twee voetbalclubs en een tennisvereniging.
- Verder naar het zuiden vormen het 'Slotje' en het 'Bosje van de Baron' elementen met een bijzondere uitstraling.
- De Dorpsstraat van Neerbosch bezit een charmante uitstraling van landelijke rust.
- De oevers van het Maas-Waalkanaal bezitten een hoge attractiewaarde. De oeverpaden bieden een snelle aantrekkelijke verbinding met het buitengebied. Vanaf de oever bestaat zicht op de pittoreske achterkant van Neerbosch.

4.3.3. Water

Vanuit de behoefte een breed gedragen visie op de vormgeving van een duurzaam watersysteem in Nijmegen te verkrijgen is de 'Lokale Waternotitie Nijmegen' onlangs verschenen. In het kader van de studie 'Water in de stad; gescheiden waterstromen' zijn o.a. voor Nijmegen - west streefbeelden geformuleerd.

Voor Nijmegen-west worden hierin de volgende conclusies getrokken:

Behouden: Het dorp Hees, ingesloten door de stad

Ontwikkelen: De dynamiek van de overgang van stuwwal naar het laag gelegen gebied. Het laten ontspringen van sprengen op de steilrand tussen de stuwwal en de lager gelegen gebieden. Hiervoor dient de natuurlijke dynamiek zoveel mogelijk te worden hersteld, o.a. door het afkoppelen van verhard oppervlak waardoor het regenwater kan worden benut voor het voeden van de sprengen.

Sociale structuren door projecten die het herstel van een gezond watersysteem beogen in nauwe samenwerking met de bewoners uit te voeren.

Voorkomen: Overstorten op kleine en/of slecht doorspoelbare watergangen.

Repareren: Herinrichting groene en nu extensief gebruikte ruimte tussen Nijmegen west en de kanaalhaven. Hier is een bergbezinkbassin gepland, wellicht kan naar een meer duurzame oplossing worden gezocht, zomogelijk als onderdeel van de groen/waterstructuur van Park west. In dit bestemmingsplan zal de mogelijkheid worden ingebouwd deze nieuwe ontwikkelingen op te nemen.

4.4. Verkeer

4.4.1 Verkeersstructuur in hoofdlijnen

Gemotoriseerd verkeer

De hoofdwegenstructuur is in 1991 in de Structuurvisie Nijmegen vastgesteld. Hees en Heseveld worden omsloten door een aantal primaire hoofdwegen, te weten de Graafseweg met een werkdagemaalintensiteit van 42.000 motorvoertuigen, de Neerbosscheweg met 30.000 motorvoertuigen per etmaal, de Energieweg en de Industrieweg met beide 20.000 motorvoertuigen per etmaal.

De Wolfskuilseweg is een secundaire hoofdweg. De Rosa de Limastraat, Paul Krugerstraat en de Molenweg tussen Paul Krugerstraat en Wolfskuilseweg zijn eveneens benoemd als secundaire hoofdweg maar met een ander karakter dan de Wolfskuilseweg.

Deze straten kenmerken zich eveneens door hun verblijfskarakter en de busroute.

De Rosa de Limastraat en de Wolfskuilseweg hebben een etmaalintensiteit van 10.000 motorvoertuigen, de Paul Krugerstraat en de Molenweg respectievelijk 9400 en 7900 motorvoertuigen.

In de filosofie van een duurzaam veilig wegennet is sprake van de volgende categorie-indeling.

Gebiedsontsluitingsweg: Graafseweg, Neerbosscheweg, Industrieweg, Energieweg, Molenweg, Paul Krugerstraat, Rosa de Limastraat en Wolfskuilseweg.

De woongebieden die omsloten door hoofdwegen - gebiedsontsluitingswegen- dienen ingericht te worden als verkeersluw gebied (30 km/uur). Het verkeersluw maken van wijken behoort tot één van de vier facetten van het Nijmeegse mobiliteitsbeleid¹.

In de interne notitie die hierover is opgesteld wordt Heseveld als prioriteitswijk benoemd. Concreet betekent dit dat Heseveld samen met zes andere wijken als eerste heringericht zal moeten worden omdat de verkeersveiligheid en leefbaarheid in deze wijken het meest in het geding is.

Fietsverkeer

Een toename van het fietsgebruik kan bereikt worden door een fietsroutenetwerk te realiseren met een maaswijdte van 400-600 meter, dat de belangrijkste routes voor het fietsverkeer omvat en de voornaamste voorzieningen ontsluit.

In de Structuurvisie is voor Nijmegen een fietsroutenetwerk aangegeven met bestaande en te verbeteren of te realiseren routes. In Hees en Heseveld zijn de belangrijkste bestaande routes van het netwerk de Energieweg, Dennenstraat, Wolfskuilseweg, Rosa de Limastraat, Paul Krugerstraat en Molenweg. Op deze wegen zijn voorzieningen² voor de fietsers gerealiseerd. Het deel van de Wolfskuilseweg tussen de Graafseweg en de Oude Graafseweg moet verbeterd worden.

Ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk zijn de Daniëlsweg en het verlengde hiervan richting Energieweg en Graafseweg, een deel van de Neerbosscheweg en een route van de Wolfskuilseweg naar het Industrieplein.

Van de laatste route wordt ook in het Groenstructuurplan het belang benadrukt voor de relatie van oud-West met het buitengebied.

Naast een stedelijk fietsroutenetwerk worden in de Structuurvisie ook recreatieve routes benoemd. In Hees is ook een recreatieve route benoemd, die loopt over de Kerkstraat en Bredestraat.

Bromfietsverkeer

Bromfietzers maken in de huidige situatie gebruik van dezelfde voorzieningen als fietsers (met uitzondering van de overplichte fietspaden, maar deze komen in Nijmegen niet veel voor).

¹ Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid berust op het stimuleren van fiets- en openbaar vervoergebruik, op parkeerbeleid en verkeersbeheersing.

² Wegen met fietsstroken, aanliggende of vrijliggende fietspaden maken onderdeel uit van het fietsroutenetwerk.

In verband met de nieuwe regelgeving -vastgelegd in het Startprogramma Duurzaam Veilig- zullen bromfietzers in de toekomst van de rijbaan gebruik maken tenzij de wegen een stroomfunctie hebben.

Openbaar vervoer

Hees en Heseveld zijn bereikbaar met het openbaar vervoer, via een aantal buslijnen. Lijn 4 en 8 halteren op de Rosa de Limastraat, Paul Krugerstraat en de Molenweg. Deze lijnen voorzien Heseveld beide van een 4 uurs-verbinding met het Centraal Station en het centrum. Daarnaast halteren een aantal lijnen op de Energieweg en de Graafseweg. Een deel van Hees wordt niet -binnen een acceptabele loopafstand van een halte- van openbaar vervoer voorzien.

Voetgangers

Het inrichten van verkeersluwe gebieden past in het verbeteren van de verkeersruimte voor voetgangers. Verkeersluwe gebieden hebben het karakter van een verblijfsgebied waarbij de verbetering van de directe woonomgeving centraal staat.

Verkeersveiligheid

Van de wegen en kruispunten in Hees en Heseveld zijn de ongevallen in de periode 1994-1996 geanalyseerd. Hieruit blijkt dat 3 locaties als een zogenaamde black-spot (meer dan zes ongevallen met letsel in drie jaar) aangemerkt kunnen worden. Het betreft de kruisingen Molenweg/Wolfskuilseweg en Graafseweg/Neerbosscheweg en het wegvak van de Energieweg tussen het Industrieplein en de uitrit van DAR/NOVIO.

Als verkeersonveilige locaties (tussen de drie en vijf ongevallen met letsel in drie jaar) kunnen de volgende kruisingen en wegvakken aangemerkt worden.

Kruispunten en/of splitsingen van wegen

Dennenstraat/Rosa de Limastraat/Paul Krugerstraat

Dennenstraat/Graafseweg noord

Oude Graafseweg/Wolfskuilseweg

Graafseweg/Wolfskuilseweg

Schependomlaan/Wolfskuilseweg

Energieweg/Neerbosscheweg

Wegvakken

Graafseweg tussen de Paddenpoelseweg en Groenestraat

Molenweg tussen Daniëlsweg en Zonstraat

Energieweg tussen de Bedrijfsweg en Ambachtsweg

Parkeren

Knelpunten worden nader onderzocht.

4.4.2 Maatregelen

Gemotoriseerd verkeer

Hees en het deel van Heseveld ten noorden van de Rosa de Limastraat, Paul Krugerstraat en Molenweg vormen een verkeersluw gebied en deel van Heseveld ten zuiden van deze gebiedsontsluitingswegen vormt een verkeersluw gebied.

Met uitzondering van de Dennenstraat en de Kerkstraat kan in alle straten in beide gebieden een 30 km/uur- regime bekrachtigd worden.

Het karakter van de Dennenstraat en de Kerkstraat -weinig erfontsluitingen en lage bebouwingsdichtheid- maakt een maximum snelheid van 30 km/uur gekunsteld.

Een globaal plan voor de herinrichting Hees/Heseveld zal bestaan uit poortconstructies langs hoofd- en 50 km/uur wegen. Daaropvolgend zullen aanvullende maatregelen in het verkeersluw gebied getroffen moeten worden. Overigens zal deze aanpak in het kader van het Startprogramma voor heel Nijmegen gevolgd worden. Op dit moment is daar nog geen concrete invulling aan gegeven.

Fietsverkeer

In het bestemmingsplan is de fietshoofdstructuur opgenomen , met name ontbrekende schakels.

Openbaar vervoer

Een wijziging van de lijnvoering heeft nadelige gevolgen voor Heseveld, waar de woningdichtheid hoger is dan in Hees en waar ook de voorzieningen voor beide wijken zijn gelegen.

Verkeersveiligheid

Niet alle genoemde blackspots vallen binnen de bestemmingsplangrens van dit bestemmingsplan, het kruispunt Molenweg/Wolfskuilseweg wel. Voor het kruispunt en het wegvak op de Wolfskuilseweg ten zuiden hiervan zou een rotonde een oplossing zijn. Onderzoek naar de ruimte hiervoor moet nog volgen.

Parkeren

Voor de woongebieden van Hees en Heseveld gelden de parkeernorm zoals in 1992 vastgesteld door de Raad.

5 ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk worden de nieuwe ontwikkelingen op een rij gezet.

Kaart 2 geeft een beeld van de ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen die het plan biedt.

De druk om open c.q. groengebieden binnen het plangebied te bebouwen is groot.

Slechts in beperkte mate is nieuwbouw mogelijk, veelal als vervangende nieuwbouw, bijvoorbeeld ten gevolge van functiewijziging.

1. Locatie scholengemeenschap Nijmegen-West aan de Dennenstraat:
wonen
maximaal 25 grondgebonden woningen; maximale nokhoogte 9 meter, aansluitend bij karakteristieke structuur van dit deel van Hees.
(wijzigingsbevoegdheid)
2. Kerkpad -kassencomplex
wonen
maximaal 5 grondgebonden woningen, vrijstaand of 2 onder 1 kap, niet geschakeld, maximale nokhoogte 9 meter, aansluitend bij de karakteristiek van dit deel van Hees.
(wijzigingsbevoegdheid)
3. Locatie transportbedrijf tussen Wolfskuilseweg en Klimopstraat
wonen
maximaal 40 woningen, appartementen of grondgebonden woningen, maximale nokhoogte 12 meter.
(wijzigingsbevoegdheid)
4. Boksdoornstraat/Klimopstraat
wonen
maximaal 13 grondgebonden woningen, in samenhang met de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder 3 (transportbedrijf)
(wijzigingsbevoegdheid)
5. Klooster hoek Wolfskuilseweg/Schependomlaan
Deze wijzigingsbevoegdheid is vervallen.

6. Locatie voormalige 'villa' Augustijnenklooster tussen Oude Graafseweg en Graafseweg.
wonen
12 tot 18 appartementen binnen contouren van het oorspronkelijke bouwvolume,
maximale nokhoogte 10 meter
(wijzigingsbevoegdheid)
7. Locatie Rivierstraat
wonen
naast Rivierstraat 226 wordt één woning mogelijk gemaakt naast toekomstige entree
van dit deel van Park West; maximale nokhoogte 9 meter.
(wijzigingsbevoegdheid)
8. Locatie Hendrik de Keijserstraat/hoek Jacob van Campenstraat
wonen
maximaal 3 grondgebonden woningen
9. Locatie kerk Daniëlsweg
wonen, maximaal 30 grondgebonden woningen, aaneengesloten of geschakeld
10. locatie Uranusstraat/Schependomlaan
wonen 17, appartementen achter 'witte villa'.

6. MILIEUPARAGRAAF

6.1. Geluid

Het bestemmingsplangebied ligt grotendeels in de zones van diverse verkeerswegen alsmede deels in de zone van het Haven- en Industriegebied Nijmegen-West en de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch.

Ten aanzien van het railverkeerslawaaï kan gesteld worden dat door de grote afstand van het plangebied tot deze spoorlijn alsmede door de langs en nabij het spoor aanwezige bebouwing, welke het railverkeerslawaaï in aanzienlijke mate afschermt, de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) hier niet overschreden wordt.

Ten aanzien van het industrielawaaï, er is immers sprake van een gezoneerd industrieterrein aangrenzend aan het bestemmingsplangebied, is er in het plangebied rekening mee gehouden dat binnen de zone geen nieuwe geluidhinderlijke situaties worden gecreëerd. Dit is gerealiseerd door aan de zijde van de Energieweg respectievelijk aan de zijde van het industrieterrein geen of soms een zeer beperkte uitbreiding van bouwmogelijkheden toe te staan en wel op een zodanige wijze dat er geen sprake is van een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder. Hiervoor is één uitzondering gemaakt te weten de vervangende (school-)niewbouw nabij het Dominicuscollege aan de Energieweg. In het kader van een artikel 19 WRO procedure is hiervoor reeds een Hogere Waarde procedure afgerond. Een en ander betekent dat er ten aanzien van het industrielawaaï voor dit bestemmingsplan geen nieuwe situaties aan de orde zijn en derhalve er ook geen juridische problemen zijn. Een akoestisch onderzoek industrielawaaï is daarom nu niet verricht. Ten aanzien van het industrielawaaï bij bestaande geluidgevoelige bebouwing binnen de zone en voorzover liggend binnen het plangebied is nog van belang te melden dat hier in het kader van de handhaving van de zone aandacht zal worden besteed. Dit staat echter los van de nu aan de orde zijnde bestemmingsplanherziening.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï zijn er een aantal aandachtspunten.

Ten eerste moet gesteld worden dat er ten aanzien van de bestaande geluidgevoelige bebouwing er voor wat betreft de Wet Geluidhinder sprake is van een in grote mate consoliderend plan. Bijna nergens langs de (in de toekomst nog) gezoneerde wegen worden aan de wegzijde uitbreidingen van enig belang mogelijk gemaakt; zeker voor de belangrijkste wegen zoals Molenweg/Paul Krugerstraat, Wolfskuilseweg, Energieweg en Neerbosscheweg is dat van belang. Er is dan ook in deze gevallen geen sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder. De geluidbelasting bij bestaande woningen is in beeld gebracht (zie rapportage akoestisch onderzoek).

Ten tweede is van belang dat vele wegen binnen het plangebied (en binnen de planperiode van 10 jaar) zullen worden bestemd tot 30 km/uur gebied. Daardoor kan de geluidhinder langs die wegen enigszins worden beperkt. Wegen met een wettelijk 30 km/uur regiem kennen van rechtswege geen zone en zijn daarom niet in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Binnen het plangebied zijn ook een aantal nieuwbouwlocaties opgenomen alwaar met name woningbouw (voor wat betreft de Wet Geluidhinder hier het meest van belang) mogelijk zou moeten worden gemaakt.

Bij een aantal van die locaties wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wegverkeerslawaaï. Daarnaast zijn er een aantal locaties waar dit in meer of mindere mate niet het geval is en waarbij geluidbeperkende maatregelen zoals afstand houden, geluidwallen/-schermen of bronmaatregelen redelijkerwijze niet mogelijk zijn.

Voor deze situaties zal een procedure Hogere Waarde moeten worden gevolgd. In de meeste van die gevallen is een ontheffing nodig tot maximaal 55 dB(A).

Een aantal van deze nieuwbouwlocaties zijn bestemmingsplantechnisch gezien alleen mogelijk na c.q. met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de voorschriften van het bestemmingsplan is een en ander zo geregeld dat ook hier dan binnen de Wet Geluidhinder kan worden gebouwd. Ook voor de locaties met genoemde wijzigingsbevoegdheid zal bij gelegenheid van deze wijziging een procedure Hogere Waarde worden gevoerd.

Tenslotte zijn er op dit moment geen concrete plannen voor wegreconstructies binnen het plangebied bekend zodat er bij het akoestisch onderzoek hier geen rekening mee kon worden gehouden. In voorkomende gevallen is op grond van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegbouwkundige reconstructies verplicht.

Voor meer details wordt verwezen naar het rapport van het akoestisch onderzoek.

6.2 Bedrijvigheid

Aan de binnen het bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemmingen zijn twee verschillende 'Staten van Bedrijfsactiviteiten' gekoppeld. De daarin opgenomen activiteiten vormen uit oogpunt van milieu geen belemmeringen en biedt voldoende garantie voor een verantwoord leefklimaat. De verkeersaantrekkende werking van en naar bedrijven is gelet op de aanwezige bedrijvigheid van ondergeschikt belang ten opzichte van het lokaal verkeer. Ter beperking van mogelijke geluidsoverlast als gevolg van laad- en losactiviteiten bij de bedrijven biedt de Wet milieubeheer voldoende mogelijkheden.

Binnen het plangebied is één bedrijf opgenomen in de lijst voor sanering milieuhinderlijke bedrijven (Transportbedrijf Cornelissen aan de Wolfskuilseweg). Met een ander bedrijf (Zeefdrukkerij Interscreen) aan de Oude Graafseweg lopen onderhandelingen in verband met mogelijke bedrijfsverplaatsing. Mogelijk zal dit bedrijf ook in aanmerking komen voor een subsidie in het kader van sanering milieuhinderlijke bedrijven.

De milieuwet- en regelgeving biedt mogelijkheden om de overlast veroorzaakt door deze activiteiten zoveel mogelijk te beperken en daar waar mogelijk te voorkomen. Bij realisering van bedrijfsactiviteiten dient derhalve rekening te worden gehouden met extra bouwkundige of milieutechnische voorzieningen die voortvloeien uit de milieuwet- en regelgeving.

6.3. Bodem-aspecten

De toekomstige ontwikkelingslocaties zijn geïnventariseerd door de afdeling Milieu, bureau Bodem van de directie Grondgebied en vervolgens de conclusies aangegeven met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Historische gegevens

- locatie Scholengemeenschap Nijmegen-West aan de Dennestraat
Aan de voorzijde van de school heeft een gebouw gestaan. De aanwezige olietank is destijds gesaneerd en verwijderd.
Verdere gegevens zijn niet bekend.
- locatie Kerkpad (Kassencomplex)
Het kassencomplex is destijds verwarmd middels oliestook. De tank ligt achter het pand Kerkstraat 201. De tank is door Chemclean in 1993 gereinigd en gevuld met zand.
Verdere gegevens zijn niet bekend.
- locatie transportbedrijf tussen Wolfskuilseweg en Klimopstraat
Op bovenstaande locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:
 - indicatief bodemonderzoek, Amitec BV, nr. 01041992, april 1992;
 - rapportage bodemonderzoek, Witteveen + Bos, NM39.1, mei 1996.

Belangrijkste conclusies bodemonderzoek:

- Zintuiglijk zijn in alle boringen puin- en koolresten aangetroffen. Op het onverharde terrein is een puinverharding aangetroffen van circa 0,5m dik en op sommige plaatsen tot meer dan 1m -mv;
- In de bovengrond (0-0,5m -mv) overschrijden de gehalten aan zware metalen, minerale olie, aromaten en PAK(som) de streefwaarde. In enkele gevallen wordt de interventiewaarde overschreden;
- In de ondergrond (0,5-2m -mv) worden lichte verontreinigingen aangetroffen van minerale olie en tetrachlooretheen tot boven de streefwaarde. In enkele gevallen wordt een lichte minerale olie concentratie aangetroffen op een diepte van 6m -mv.
- In het grondwater worden licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten gemeten. In één geval wordt een sterk verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen(per) en een licht verhoogd gehalte aan trichlooretheen(tri) gemeten.
- locatie Boksdooornstraat/Klimopstraat
In opdracht van de gemeente Nijmegen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:
 - Verkennend bodemonderzoek, Heidemij, 634/EA94/D466/18061, juli 1994;
 - Aanvullend bodemonderzoek, Heidemij, 634/EA94/D466/18203, juli 1994;
 - Aanvullende analyseresultaten, MTI, 216.MO957.AO, juli 1995.

Belangrijkste conclusies bodemonderzoek:

- Zintuiglijk zijn in de bovengrond tot 0,9m -mv puinresten en verbrandingsresten aangetroffen;
- In de bovengrond (0,0-0,5m -mv) overschrijden de gehalten aan koper, lood, zink, kwik, minerale olie de streefwaarde in lichte mate. Het gehalte aan PAK(som) overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Na uitsplitsing en heranalyse overschrijdt de concentratie aan PAK(som) in één monster de interventiewaarde;
- In het aanvullend onderzoek naar de verhoogde PAK-concentraties worden geen overschrijdingen boven de interventiewaarde meer aangetroffen. De aanvullende analyseresultaten van het onderzoek uitgevoerd door MTI tonen echter overschrijdingen aan van ver boven de interventiewaarde;
- In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) overschrijden geen van de onderzochte parameters de streefwaarde;
- Het grondwater is in de bovenstaande rapporten niet onderzocht.

- locatie voormalige 'villa' Augustijnenklooster tussen de Oude Graafseweg en de Graafseweg.
Op bovenstaande locatie zijn de volgende onderzoeken door Witteveen + Bos uitgevoerd.
 - Verkennend bodemonderzoek, NM50-2.002, 18-04-1997
 - Aanvullend bodemonderzoek, NM50-3.002, 20-03-1998.

Bij de gemeente is alleen de rapportage van het aanvullend bodemonderzoek en bekend. De belangrijkste conclusies zijn:

- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank is een oliegeur en stortmateriaal (huisvuil en puin) aangetroffen. Het gehalte aan minerale olie overschrijdt de streefwaarde;
 - Ter plaatse van de stortlocatie overschrijden de gehalten koper en PAK(som) de streefwaarde. Het gehalte aan zink overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Het gehalte aan lood overschrijdt de interventiewaarde;
 - Ter plaatse van de geplande parkeergarage overschrijdt het gehalte aan PAK(som) de streefwaarde. De gehalten aan koper, lood en zink overschrijden de interventiewaarde.
- locatie Rivierstraat 226
 - Geen gegevens bekend.
 - locatie Hendrik de Keijserstraat/hoek Jacob van Campenstraat
Inbodem BV heeft in juli 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek zijn:
 - In de bovengrond en in het grondwater worden enkele licht verhoogde concentraties gemeten die buiten het verwachtingspatroon vallen. Gezien de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen aanleiding nader onderzoek te verrichten. De concentraties zijn dermate gering verhoogd dat zij geen direct gevaar opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid.
 - locatie Kerk aan de Daniëlsweg
Willems Milieutechniek heeft in november 1977 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (9709.14/V01). De belangrijkste conclusies van het bodemonderzoek zijn:
 - Zintuiglijk zijn bij de boorwerkzaamheden sporadisch puin en koolresten aangetroffen;
 - In de bovengrond (0,0-5m -mv) overschrijden de gehalten aan koper, lood en PAK(som) in lichte mate de streefwaarde. Het EOX-gehalte is enigszins verhoogd ten opzichte van de detectielimiet;
 - In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) overschrijden geen van de onderzochte componenten de streefwaarde;
 - Aangezien de grondwaterspiegel zich dieper dan 5m -mv bevindt, is de kwaliteit van het grondwater niet onderzocht.
 - locatie Uranusstraat/hoek Schependomlaan
In opdracht van Projectontwikkeling G.J. Moed is op de bovenstaande locatie een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek is in mei 1998 uitgevoerd door Willems Milieutechniek, nr. 9804.02/V01. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het volgende:
 - In de bodem zijn sporadisch puin en kooltjes aangetroffen die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging;
 - In de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) overschrijden de parameters lood, zink en PAK(som) de streefwaarde in lichte mate;
 - In de ondergrond (0,5-2m -mv) overschrijden de parameters koper en lood de streefwaarde in lichte mate;
 - In het grondwater overschrijdt het gehalte aan trichloormethaan de streefwaarde in lichte mate.

- locatie Kerkstraat 5 (uitgeverij)
 - Op bovenstaande locatie is een ondergrondse olietank van 10.000 liter aanwezig. Deze is in maart 1993 door Chemclean gereinigd en gevuld met zand. In verband met een laag beton zijn geen grondboringen verricht;

In opdracht van Brinkman BV. Uitgeversassociatie is op deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Enviroplan, P.-91828, 7 juli 1999). Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek blijkt de volgende verontreinigingssituatie

 - Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond zintuiglijk puindeeltjes aangetroffen;
 - In de grond overschrijden de gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK(som) de streefwaarde;
 - In het grondwater overschrijdt het gehalte chroom de streefwaarde.

Tijdens het verkennend onderzoek is geen aandacht besteed aan de deels gesaneerde ondergrondse olietank van 10.000 liter. De ligging van de tank is onbekend, zeer waarschijnlijk ligt deze niet waar de geplande uitbreiding van het kantoor is gesitueerd. Mocht achteraf blijken dat de tank hier wel ligt, dan zal de tank conform de huidige richtlijnen gesaneerd moeten worden.

Conclusies en aanbevelingen

- Locatie Scholengemeenschap Nijmegen-West aan de Dennenstraat
 - Teneinde te kunnen vaststellen of de voorgenomen planwijziging ex artikel 11 WRO realiseerbaar is, dient de bodemkwaliteit vastgesteld te worden, voordat deze planwijziging te zijner tijd door Burgemeester en Wethouders kan worden vastgesteld.
 - Een verkennend bodemonderzoek (na sloop van de nu nog in gebruik zijnde school) conform de NVN-5740 is daarom noodzakelijk.
- Locatie Kerkpad (kassencomplex)
 - Teneinde te kunnen vaststellen of de voorgenomen planwijziging ex artikel 11 WRO realiseerbaar is, dient de bodemkwaliteit vastgesteld te worden, voordat deze planwijziging te zijner tijd door Burgemeester en Wethouders kan worden vastgesteld.
 - Een verkennend bodemonderzoek (na afbraak van de nu nog in gebruik zijnde kassen) conform NVN-5740 is daarom noodzakelijk.
- Locatie transportbedrijf tussen Wolfskuilseweg en Klimopstraat
 - Op het terrein is een mogelijk geval van een ernstige grond- en/og grondwaterverontreiniging aanwezig;
 - De gemeente Nijmegen heeft de verontreiniging op 20-06-1997 gemeld bij de Provincie Gelderland. Zij heeft vastgesteld dat het gaat om een verontreiniging van voor 1987 en heeft de locatie opgenomen in haar Provinciale Milieuprogramma;
 - Teneinde te kunnen vaststellen of de voorgenomen wijziging ex artikel 11 WRO ten gunste van woningbouw realiseerbaar is, dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd;
 - De eigenaar of initiatiefnemer dient in een nader onderzoek de volgende aspecten te onderzoeken:
 - omvang en verontreinigingsgraad van de erfverharding;
 - omvang van de bodemverontreiniging onder de erfverharding;
 - omvang van de grondwaterverontreiniging;
 - Vervolgens dient de Provincie Gelderland de ernst en de urgentie van de verontreiniging vast te stellen. Afhankelijk hiervan dient een saneringsplan te worden opgesteld en een sanering te worden uitgevoerd.
- Locatie Boksdoornstraat/Klimopstraat
 - De verhoogde concentraties van het gehalte aan PAK(som) worden vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van de puin- en verbrandingsresten;
 - De concentraties overschrijden de interventiewaarde, er is sprake van een mogelijk geval van een ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de

verontreiniging zal in een nader onderzoek moeten worden vastgesteld, welk onderzoek moet zijn afgerond voordat Burgemeester en Wethouders de noodzakelijke planwijziging ex artikel 11 WRO te zijner tijd kunnen vaststellen.

- Locatie voormalige 'villa' Augustijnenklooster tussen de Oude Graafseweg en Oude Graafseweg.
 - Teneinde te kunnen vaststellen of de voorgenomen planwijziging ex artikel 11 WRO realiseerbaar is, dienen de aangetroffen verontreinigingen nader te worden onderzocht voordat Burgemeester en Wethouders te zijner tijd de wijziging kunnen vaststellen. De aangetroffen vuilstort zal verwijderd moeten worden.
- Locatie Rivierstraat 226
 - Ten einde te kunnen vaststellen of de voorgenomen planwijziging realiseerbaar is, dient de bodemkwaliteit vastgesteld te worden, voordat Burgemeester en Wethouders de noodzakelijke wijziging kunnen vaststellen.
 - Een verkennend bodemonderzoek conform de NVN-5740 is daarom noodzakelijk.
- Locatie Hendrik de Keijserstraat hoek Jacob van Campenstraat
 - De aangetroffen lichte verontreinigingen leggen in milieuhygiënisch opzicht geen beperkingen op aan het toekomstig gebruik (woningbouw);
 - Er dient rekening mee te worden gehouden dat bij eventuele graafwerkzaamheden de vrijkomende grond niet zonder restricties buiten de locatie kan worden hergebruikt;
 - In de toekomst kan op de locatie worden gebouwd, indien op moment de onderzoeksstrategie en -resultaten actueel zijn en het wettelijk bodemtoetskader voor het verkrijgen van een bouwvergunning niet gewijzigd is.
- Locatie kerk aan de Daniëlsweg
 - De aangetroffen lichte verontreinigingen leggen in milieuhygiënisch opzicht geen beperkingen op aan het toekomstige gebruik (woningbouw);
 - Er dient rekening mee te worden gehouden dat bij eventuele graafwerkzaamheden de vrijkomende grond niet zonder restricties buiten de locatie kan worden hergebruikt;
 - In de toekomst kan op de locatie worden gebouwd, indien op dat moment de onderzoeksstrategie en -resultaten actueel zijn en het wettelijk bodemtoetskader voor het verkrijgen van een bouwvergunning niet gewijzigd is;
 - De twee ondergrondse tanks -gesaneerd conform de Boot-richtlijnen in 1993- dienen tijdens de sloop te worden afgevoerd naar een erkend verschrotingsbedrijf;
- Locatie Uranusstraat hoek Schependomlaan
 - De lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond wordt vermoedelijk veroorzaakt door de aanwezigheid van puin en kooltjes;
 - De aangetroffen lichte verontreinigingen leggen in milieuhygiënisch opzicht geen beperkingen op aan het huidige en toekomstige gebruik (wonen);
 - Bij de afvoer van de grond dient er rekening mee te worden gehouden dat deze niet zonder restricties buiten de locatie kan worden hergebruikt.
- Locatie Kerkstraat 5 (uitgeverij)
 - Op basis van de analyse resultaten (behoudens de ondergrondse tank) kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen ernstige bodenverontreiniging te verwachten is. Bij de uitvoering van de uitbreiding zijn geen bijzondere financiële of milieutechnische problemen te verwachten.
 - Wanneer de aanwezige ondergrondse olietank wordt verwijderd dient dit conform het BOOT te worden uitgevoerd.

7. JURIDISCH PLAN

7.1 Algemeen

Het hiervoor beschreven beleid heeft zijn vertaling gekregen in de voorschriften.

De voorschriften zijn gedetailleerd van opzet. De belangrijkste reden voor de detaillering is gelegen in het feit dat het onderhavige bestemmingsplan met name gericht is op het beheer van bestaande woonwijken.

Ondanks het feit dat het plan een gedetailleerd beeld geeft van het gebied, is er geen sprake van starheid. De noodzakelijke flexibiliteit is enerzijds terug te vinden in de situering van bebouwingszones en bebouwingsgrenzen op de kaart (waar mogelijk zijn deze begrenzingen zodanig aangegeven, dat er nog directe uitbreidingsmogelijkheden bestaan), anderzijds bevatten verschillende bestemmingen flexibiliteitsbepalingen (vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden), zodat - zij het gestuurd - de noodzakelijke / gewenste flexibiliteit kan worden verkregen.

7.2 Opbouw voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in een viertal paragrafen. Deze paragrafen omvatten op hun beurt één of meer artikelen.

- * Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs gegeven en dienen als referentiekader voor de overige voorschriften.
- * Paragraaf II bevat één artikel: de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3).
In dit artikel komen achtereenvolgens aan bod de algemene uitgangspunten voor het plangebied (lid 3.1), de beleidsuitgangspunten (lid 3.2.) en de nadere invulling daarvan (lid 3.3. t/m 3.6.)
De beschrijving in hoofdlijnen refereert aan kaart 2 waarop de verschillende van belang zijnde gebieden, structuren en locaties nader zijn aangegeven.
(zie 7.4.)
- * Paragraaf III bevat de bestemmingen.
De artikelen 4 t/m 17 die de bestemmingen behelzen hebben een min of meer vaste opbouw. Elk van deze artikelen vangt aan met de bestemmingsbenaming die overeenkomt met de benaming op de plankaart. Vervolgens wordt in de doeleindenomschrijving aangegeven welke functies binnen de bestemming zijn voorzien.
In een aantal artikelen is bovendien een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen. Deze nadere detaillering heeft als functie, de relatie met de aanduidingen op de kaart te verduidelijken. In wezen vormt de nadere detaillering een aanvulling op de doeleindenomschrijving en heeft dus rechtstreekse werking (kan direct aan worden getoetst).
Daarna volgt de bebouwingsregeling waarin is opgenomen welke bebouwing en voorzieningen bij recht zijn toegestaan, waar deze gesitueerd mogen worden en aan welke maatvoering moet worden voldaan.
Daarnaast kunnen er nog vrijstellingsregelingen en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die mogelijkheden bieden welke dus niet rechtstreeks (zonder extra procedure) door het plan zijn toegelaten. Voorts bevatten de voorschriften indien noodzakelijk een aanlegvergunningstelsel. (zie 7.5.)
- * Paragraaf IV bevat de aanvullende bepalingen.

7.3 Wijze van toetsen

De voorschriften en kaart zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze met het bestemmingsplan in de hand worden afgedaan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient in eerste instantie op de plankaart te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen, die op het deze gronden van toepassing zijn. Vanzelfsprekend is het noodzakelijk om de bestaande situatie op het moment van aanvraag te onderzoeken.

Vervolgens dient in de voorschriften onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze doeleindenomschrijving.

Indien dit het geval is, dan moet vervolgens met betrekking tot:

- bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsregels;
- werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegvoorschriften;
- gebruik worden gekeken naar de gebruiksbepalingen.

Indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke vrijstellingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan, of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient, naast de specifieke voorwaarden die bij de betreffende bepaling zijn opgenomen, ook te worden getoetst aan de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 3.

Opgemerkt dient te worden dat in een aantal vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden is geregeld dat een onafhankelijke "terzake deskundige" dient te worden geraadpleegd. In de voorschriften is deze algemene term gehanteerd om de problematiek, die veelal ontstaat indien deskundigen met naam (instantie) worden genoemd, te ondervangen.

Onder "terzake deskundige" wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied, dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennissterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tenslotte geldt als voorwaarde dat de persoon of instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken.

7.4 Beschrijving in hoofdlijnen

In de voorgaande hoofdstukken is reeds uitvoerig ingegaan op het karakter van het plangebied. Hierin zijn drie belangrijke beleidsuitgangspunten te herkennen: de bescherming van het waardevolle karakter van Hees, de ontwikkeling van Park West en de invulling van nader aan te geven bouwlocaties.

In het juridisch plan heeft de vertaling van deze uitgangspunten geleid tot het opnemen van een (indirect werkende) beschrijving in hoofdlijnen. Doel van deze beschrijving in hoofdlijnen is het beleid met betrekking tot de uitgangspunten nader in te vullen, zodat deze beschrijving als goed toetsingskader kan fungeren voor de binnen de voorschriften opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en als basis voor het stellen van nadere eisen kan dienen.

De beleidsuitgangspunten en de nadere uitwerking daarvan richten zich op verschillende delen van het plangebied (bijvoorbeeld deelgebied Hees). Een begeleidend kaartbeeld is dan ook onontbeerlijk.

De beschrijving in hoofdlijnen bestaat derhalve niet alleen uit geschreven regels maar ook uit een bijbehorende kaart (kaart 2).

7.5 Bestemmingen

De voorschriften omvatten 14 bestemmingen.

Het juridisch systeem is zodanig opgezet dat de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk op de kaart zijn weergegeven. De op de kaart opgenomen bebouwingszone bepaalt de bouwmogelijkheden van de woningen. De bebouwingsgrenzen zijn aangegeven om de bebouwingsruimte van de andere functies te begrenzen.

Een groot deel van de maatvoeringseisen zijn op de kaart weergegeven zoals maximale nokhoogte, maximale goothoogte (begrensd door de hoogtezonering) en bebouwingspercentage.

De voorschriften bepalen onder andere de toegestane functies en de mogelijke overschrijdingen van de op de kaart aangegeven begrenzingen.

Indien noodzakelijk voor de regeling is binnen een bestemming een nadere detaillering van de doeleinden opgenomen. Deze nadere detaillering heeft als functie de relatie met de aanduidingen op de kaart te verduidelijken. In wezen vormt deze nadere detaillering een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Hierna worden uitsluitend die bestemmingen toegelicht, die vanwege hun inhoud toelichting behoeven.

Woondoeleinden (art. 4)

De bestemming woondoeleinden richt zich (vanzelfsprekend) op de binnen het plangebied aanwezige woningen.

Uit de doeleindenomschrijving wordt echter duidelijk dat de bestemming zich ook richt op andere functies te weten: winkels, dienstverlenende bedrijven en kantoren.

Deze functies komen verspreid in het woongebied voor (bestaande functies). De panden, bestemd tot woningen en nader aangeduid met een van de hiervoor genoemde functies, hebben een zodanige ligging en uitstraling dat een functieverandering naar wonen in de nabije toekomst te verwachten en ook gewenst is.

De functies anders dan wonen kunnen vanzelfsprekend worden gehandhaafd zij het dan het omzetten naar wonen in ieder geval is toegestaan. In de voorschriften is opgenomen dat indien en voorzover bijvoorbeeld een winkel wordt verbouwd tot woning, het wederom in gebruik nemen als winkel niet meer is toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De woning ligt binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone. Om enige aanbouw en uitbouwen van de woning (erkers of vergroting van kamer-keuken e.d.) te kunnen toestaan, biedt het bestemmingsplan allereerst de ruimte om op de gronden gelegen tussen de bebouwingsgrens en de bebouwingszone (doorgaans de zij en achtertuin) aan- en uitbouwen te kunnen bouwen tot maximaal 3 m. achter de op de kaart aangegeven bebouwingszone. Bovendien mag zowel aan de voorgevel als aan de zijgevel (voor een deel gelegen buiten de bebouwingszone en bebouwingsgrens) kleine aan- en uitbouwen worden gebouwd waarvan de maatvoering in de voorschriften is opgenomen.

De bijgebouwen (in de begripsbepalingen zodanig gedefinieerd dat zij geen onderdeel uitmaken van de woning) in de vorm van garage, berging e.d. mogen worden gebouwd op de gronden gelegen tussen bebouwingszone en bebouwingsgrens. Deze gronden mogen niet volledig worden bebouwd. Er dient een onbebouwd gedeelte in de vorm van een tuin over te blijven.

De vrijstellingsbevoegdheden bieden met name de mogelijkheid om de gestelde maatvoeringen te overschrijden.

De binnen de bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de op de kaart aangegeven zones en grenzen te verleggen.

Winkels (art. 5)

De bestemming winkels richt zich op verspreid liggende winkel(complexen). Er is binnen de bestemming een onderscheid gemaakt tussen het aan de Molenweg gelegen winkelcentrum en de overige verspreid liggende winkels. De regeling voor het winkelcentrum komt overeen met de recente vigerende regeling.

Voor de verspreid liggende winkels geldt het uitgangspunt dat, indien de winkels aan elkaar grenzen, voorkomen dient te worden dat deze worden samengevoegd tot één grootschalige winkel.

Bijzondere doeleinden (art. 7)

Binnen de bestemming bijzondere doeleinden zijn via de nadere detaillering, waar nodig, parkeerplaatsen en terreinontsluiting gereguleerd. Reden hiervoor is dat de nadere situering het gevolg is van overleg tussen gemeente en betrokkenen, en op deze wijze getracht wordt overleg waar mogelijk te voorkomen.

Voorts zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor een tweede dienstwoning en het kunnen bouwen van kleine gebouwtjes buiten de bebouwingsgrens.

De wijzigingsbevoegdheden richten zich op het wijzigen van de bestemming in de bestemming verkeersdoeleinden, teneinde de gewenste doorgaande verbindingen van Park West te kunnen realiseren en de wijziging in de bestemming woondoeleinden voor wat betreft de school aan de Dennenstraat en de locatie Bokdoornstraat / Klimopstraat (zie BIH).

Tot slot is binnen deze bestemming een aanlegvergunning-stelsel opgenomen ter bescherming van het waardevolle groene karakter van enkele percelen (voormalige kloosters en een kerk) binnen deze bestemming (zie 7.6.). Een aanlegvergunning wordt vereist voor het verharderen en het verwijderen van beplanting. Het opnemen van een aanlegvergunning vereist betekent overigens geen absoluut verbod op het verharderen of het verwijderen van beplanting. Wel

betekent het dat hiervoor een vergunning is vereist. Deze percelen zijn op de kaart aangeduid als "karakteristiek erf".

Kantoren (art. 8).

Ook in de bestemming kantoren zijn een tweetal karakteristieke erven aangeduid. Het betreft hier voortuinen van grote karakteristieke villa's, gelegen aan de Kerkstraat.

Ook binnen deze bestemming is ter bescherming van het waardevolle karakter van de aangeduide voortuinen een aanlegvergunningstelsel voor het verharden en het verwijderen van beplanting opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden (art. 10)

Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden is, in de nadere detaillering van de doeleinden, een differentiatie van bedrijven opgenomen. Allereerst is het binnen het plangebied aanwezige bedrijventerrein (Btr) als zodanig bestemd. De bij de voorschriften behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten I' geeft aan welke bedrijven binnen dit bedrijventerrein kunnen worden toegestaan. Bovendien wordt ter plaatse van de aanduiding Bv een vleesverwerkend bedrijf toegestaan. Deze vorm van bedrijvigheid wijkt qua aard en uitstraling af van bedrijven die genoemd worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten I. Het enkele feit dat dit bedrijf reeds aanwezig is op het bedrijventerrein vraagt om een adequate regeling.

De overige verspreid liggende bedrijven kunnen eveneens omgezet worden naar een andere vorm van bedrijvigheid, zij het dat deze nieuwe bedrijfsactiviteit voorkomt op de, bij de voorschriften behorende "Staat van Bedrijfsactiviteiten II".

Voor een aantal bedrijven is een aparte regeling opgenomen; deze bedrijven zijn nader op de kaart aangeduid en worden in de voorschriften als zodanig genoemd.

De reden voor deze nadere aanduiding is het volgende:

- ingeval van het transportbedrijf (Bt) zijn de gronden die als zodanig nader zijn aangeduid uitsluitend bestemd voor transportbedrijf; het betreffende transportbedrijf is in de loop der jaren ter plaatse ontstaan, terwijl de bestemming van de vigerende plannen steeds gericht is geweest op de ontwikkeling van woningbouw.
Het bedrijf is positief bestemd. Voorkomen dient echter te worden dat (gezien de ligging en uitstralingseffecten) de onderhavige gronden worden aangewend voor andere vormen van bedrijvigheid. De onderhavige gronden zijn dan ook uitsluitend bestemd tot transportbedrijf.
Binnen de bestemming is - ten behoeve van de onderhavige gronden - een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar woondoeleinden.
- ingeval van het nader aangeduide garagebedrijf (Bg), de bouwmarkt (Bb) en het bandservicebedrijf (Bs), het timmer- en meubelbedrijf (Btm) en de zeefdrukkerij (Bz) is een nadere aanduiding noodzakelijk vanwege het feit dat deze bedrijven - vanwege hun uitstralingseffecten - niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten II. De regeling van deze bedrijven wijkt af van de regeling voor het transportbedrijf, omdat ter plaatse van deze aangeduide bedrijven wel andere bedrijvigheid wordt toegestaan.

De bij deze bedrijfsbestemming behorende "Staat van Bedrijfsactiviteiten I en II" zijn samengesteld uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (1992). Deze bedrijvenlijst kan (volgens vaste jurisprudentie) als hulpmiddel worden gebruikt om bedrijven te selecteren op uitstralingseffecten en te verwachten milieubelasting. De in de bijlage opgenomen lijst is samengesteld uit categorie 1 en 2 bedrijven; de bij het bedrijventerrein behorende bedrijvenlijst (I) omvat in afwijking van de Staat van bedrijfsactiviteiten II ook groothandelsbedrijven.

Categorie 1 en 2 bedrijven zijn bedrijven waarvoor (in zijn algemeenheid) een afstand tot woonbebouwing van maximaal 30 m dient te worden aangehouden.

Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) (art. 17)

De opzet van deze bestemming wijkt enigszins af van de overige in het plan opgenomen bestemmingen. Het gaat hier namelijk om een zgn. "dubbelbestemming". De gronden welke zijn bestemd als "hoogspanningsleiding" hebben *tevens* een andere bestemming.

Deze andere bestemming wordt als hoofdbestemming gezien. De dubbelbestemming ligt op gronden met als hoofdbestemming "kwekerij", "bijzonder doeleinden", "verkeersdoeleinden" en "groenvoorzieningen".

Bouwwerken ten behoeve van de verschillende hoofdbestemmingen zijn uitsluitend toegestaan, voor zover hiertegen uit hoofde van instandhouding van de hoogspanningsleiding geen bezwaar bestaat. Voor dergelijke bouwwerken dienen Burgemeester en Wethouders een vrijstellingsbesluit te nemen, waarna de betreffende bouwvergunning kan worden verleend. Vastgelegd is, dat overleg dient plaats te vinden met de betrokken beheerder van de hoogspanningsleiding.

8. FINANCIËLE PARAGRAAF

8.0 Inleiding

In deze paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de financiële aspecten behorende bij het bestemmingsplan Hees / Heseveld op basis van de bestemmingsplankaarten deel 1 t/m 4 en bijbehorende voorschriften.

8.1 Dekkingsmiddelen

De financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan steunt op de volgende elementen:

1. In het Meerjaren Investerings Programma opgenomen reserveringen.
2. De uitgifte van gronden door middel van verkoop aan derden.
3. Mogelijkheid tot toepassing van kostenverhaal van derden.

8.2 Beschrijving elementen

De inleiding van de toelichting op het bestemmingsplan en de plankaart geven de elementen aan die van belang zijn voor de toetsing op de financiële haalbaarheid.

De elementen zijn:

1. Toevoeging van woningbouw
2. Bescherming en versterking waardevolle karakter van Hees
3. Gewenste langzaam verkeer verbindingen.

Ad. 1.A Toevoeging woningbouw op gemeentelijke locaties.

In het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden vermeld die gelden bij wijziging van de bestemming in woningbouw.

Voor de locaties, die in eigendom zijn van de gemeente, worden, indien woningbouw aan de orde komt, grondexploitaties in het Grondbedrijf geopend, waarbij door uitgifte van gronden door middel van verkoop aan derden, gestreefd wordt naar een kostendekkende exploitatie. Het betreft hier de locaties scholengemeenschap Nijmegen West en Boksdorstraat/Klimopstraat.

Ad. 1.B Toevoeging woningbouw op particuliere locaties.

Hiervoor zijn eveneens de randvoorwaarden vermeld, die gelden bij wijziging van de bestemming in woningbouw. Deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 11 W.R.O.) van Burgemeester en Wethouders maakt het mogelijk de gemeentelijke kosten met betrekking tot deze woningbouwplannen te verhalen op de grondeigenaren. Hierdoor zijn aan deze plannen voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties verbonden. Het betreft hier de locaties Kerkpad, transportbedrijf aan de Wolfskuilseweg/Klimopstraat en aangrenzend voormalig schoolterrein, voormalige villa van het Augustijnenklooster aan de Graafseweg en Rivierstraat.

Ad. 2 Bescherming waardevolle karakter van Hees.

Uitgangspunt is dat de bestaande groenvoorzieningen zeer karakteristiek zijn voor dit deel van de stad en door dit bestemmingsplan worden veilig gesteld.

Daarnaast is sprake van versterking van groenelementen.

A. Park West

Voor de gefaseerde realisatie van Park West zijn financiële middelen door de gemeente gereserveerd. Deze middelen dienen als taakstellend budget te worden beschouwd.

B. Uitbreiding laanbeplanting

De gewenste laanbeplanting langs de Dennenstraat is alleen mogelijk als hiervoor de benodigde financiële middelen beschikbaar worden gesteld, bijvoorbeeld uit het Groenstructuurplan.

Ad 3. Gewenste langzaam verkeer routes

In het bestemmingsplan wordt aangegeven welke langzaam verkeer routes gewenst zijn. Een aantal van deze routes liggen in het plangebied van Park West en dienen dan ook uit dat budget gefinancierd te worden.

Voor de daarnaast nog in het bestemmingsplan aangegeven mogelijke fietsverbindingen geldt dat aanleg mogelijk is indien de nodige financiële middelen beschikbaar worden gesteld.

8.4 Financiële haalbaarheid

Conform artikel 9 B.R.O. heeft een onderzoek plaatsgehad naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bovenstaande overwegingen tonen aan dat de economische uitvoerbaarheid van de elementen betrekking hebbend op het plan voldoende gewaarborgd is.

In het geval dat één van de kostendragers, genoemd onder punt 8.1. niet kan worden geëffectueerd, zal de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen moeten worden afgestemd op de dan besteedbare geldmiddelen.

9. INSPRAAK EN ARTIKEL 10 BRO-OVERLEG

9.1 Inspraak

Voor de beschrijving van het verloop van de inspraakprocedure en de resultaten daarvan kan verwezen worden naar de 'Inspraaknota voorontwerpbestemmingsplan Hees/Heseveld' van 1 maart 1999, die geacht wordt deel uit te maken van deze plantoelichting.

9.2 Overleg ex artikel 10 BRO

In het kader van het gevoerde overleg is er een inhoudelijke reactie ingekomen van de provinciale diensten van de provincie Gelderland.

De diensten kunnen instemmen met de stedenbouwkundige opzet en uitgangspunten van het plan.

De diensten wijzen er op dat in de Milieuparagraaf het aspect bodem wordt gemist.

Deze bodem-paragraaf is alsnog opgenomen in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan.

De diensten adviseren op kaart 2 uitdrukkelijk te vermelden dat deze deel uitmaakt van de beschrijving in hoofdlijnen.

Dit advies is overgenomen.

De diensten vragen of de toepassing van de beschrijving in hoofdlijnen kan worden verruimd. *Een verruiming van de toepassing van de beschrijving in hoofdlijnen betekent dat de provincie adviseert om aan de beschrijving in hoofdlijnen rechtstreekse toetsing toe te kennen.*

Deze opmerking is gezien de jurisprudentie en belangrijker nog de inhoudelijke regeling in het plan opmerkelijk te noemen. Duidelijk is dat een direct werkende beschrijving in hoofdlijnen een toegevoegde waarde dient te hebben maar ook dat de in de hoofdlijnen opgenomen normstelling direct toetsbaar dient te zijn bij bijvoorbeeld de beoordeling van een bouwaanvraag.

Echter, steeds blijkt weer dat de normstelling binnen een bestemmingsplan op een duidelijke en juridisch correcte manier in de daarvoor bestemde regelingen (te weten doeleindenomschrijving, de bebouwingsregeling en de gebruiksregeling) kan worden opgenomen.

Het plan is zodanig opgebouwd dat de "harde" normen allen een plaats hebben gekregen in de bestemmingen. Daar waar enige aanvulling/verduidelijking van de bouw- en gebruiksregeling noodzakelijk was, is deze aanvulling -direct werkend- opgenomen in de nadere detaillering van de doeleinden.

Het direct toepassen van de beschrijving in hoofdlijnen is niet nodig en niet gewenst; de hanteerbaarheid en de inzichtelijkheid van het plan zijn hiermede niet gebaat. De in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen kwalitatieve elementen zijn in de regeling binnen de bestemmingen afdoende beschermd (Park West; groene karakter Hees; vrijstaande villa-achtige bebouwing langs linten). Voorkomen dient echter te worden dat de in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen kwaliteiten door toepassing van flexibiliteitsbepalingen wordt aangetast. Ook kan de toepassing van de nadere eisenregeling binnen de verschillende bestemmingen er zorg voor dragen dat de herkenbare kwaliteiten in stand worden gehouden. Kortom, de beschrijving in hoofdlijnen als indirect werkend instrument heeft in het onderhavig plan een duidelijke meerwaarde. Zouden deze hoofdlijnen direct werken dan kunnen er doublures in de regeling ontstaan en wordt het geheel minder inzichtelijk en waarschijnlijk moeilijker toetsbaar.

De diensten stellen een verruiming van de toepassing van de nadere eisen-regeling voor. Door het streven naar rechtzekerheid en duidelijkheid is klaarblijkelijk te voorzichtig omgesprongen met het instrument nadere eisen. Het stellen van nadere eisen betekent een beperking van de mogelijkheden die in het plan in eerste instantie geboden worden. Het advies om de nadere eisen-regeling te verruimen is overgenomen. Gekeken is naar de bedreigingen die, gelet op de kwalitatieve beschrijving in art.3. kunnen ontstaan door bebouwing en gebruik. Dit heeft geresulteerd in een enigszins uitgebreidere nadere eisen-regeling.

In de omschrijving van het begrip “bouwmarkt” (artikel 1 Begripsbepalingen) wordt een vermelding van doe-het-zelfproducten gemist; Voorts dient, conform het rijksbeleid met betrekking tot de perifere detailhandel, een minimale verkoopvloeroppervlakte te worden genoemd. De mogelijkheid tot verkoop van doe-het-zelfproducten is opgenomen in de begripsbepaling. Het opnemen van een minimale verkoopvloeroppervlakte is in deze niet doelmatig. Het betreft hier een regeling voor een bestaand bedrijf, dat relatief kleinschalig is en door middel van het aangegeven bebouwingsgrenzen qua oppervlakte is gemaximaliseerd. Er bestaat bovendien binnen het plangebied geen mogelijkheid tot het vestigen van een bouwmarkt op een andere locatie.

Vanwege het bepaalde in artikel 4.3.5. en 4.3.6. verdient het aanbeveling om de begrippen ‘voorgevel’ en ‘zijgevel’ nader te omschrijven. De begrippen ‘voorgevel’ en ‘zijgevel’ zijn in de begripsbepalingen als nog nader verklaard.

De diensten stellen vraagtekens bij het gebruik van het woordje ‘mag’ in het eerste lid van art.3. De diensten menen dat het gebruik van het woordje ‘mag’, betekent dat de toetsing aan de beschrijving in hoofdlijnen een facultatief karakter heeft. Niets is minder waar. De formulering in de aanhef van de beschrijving in hoofdlijnen bepaald uitdrukkelijk dat de beschrijving in hoofdlijnen niet direct werken “Dit betekent dat uitsluitend bij toepassing van (...) getoetst mag worden aan deze beschrijving in hoofdlijnen”. Met andere woorden toetsing bij het beoordelen van een bouwaanvraag mag niet. De verplichting van toetsing aan de beschrijving in hoofdlijnen is als voorwaarde opgenomen in de verschillende flexibiliteitsbepalingen. Overigens is, om verwarring te voorkomen, de formulering van de aanhef van de beschrijving in hoofdlijnen enigszins aangepast.

De diensten lezen een spanning tussen objectieve toetsingsnormen en een beleidsvisie in de beschrijving in hoofdlijnen. Allereerst dient in dit kader nogmaals te worden opgemerkt dat de beschrijving in hoofdlijnen een uitsluitend indirecte werking heeft (zie hierboven). De opbouw van de beschrijving in hoofdlijnen is als volgt: Eerst zijn de algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd (3.2). Vervolgens zijn deze beleidsuitgangspunten nader geconcretiseerd in de leden 3.3., 3.4 en 3.5. Artikellid 3.6. omvat de voorwaarden waaronder wijziging van de aangegeven locaties kan plaatsvinden.

De relatie tussen de verschillende artikelliden is, gezien de redactie, niet duidelijk genoeg tot uitdrukking gebracht. Derhalve is de beschrijving in hoofdlijnen op een aantal plaatsen aangepast.

De in de beschrijving in hoofdlijnen als zodanig aangegeven bosgebied en grootschalig groen/park worden door art. 3.5.1. onvoldoende concreet en normstellend gereguleerd. Wij verwijzen naar hetgeen wij hierboven reeds over de beschrijving in hoofdlijnen hebben vermeld.

Het behoud en de verdere ontwikkeling van Park West is reeds vaststaand gemeentelijk beleid. Een belangrijk element is de ecologische samenhang. Van belang voor behoud en ontwikkeling van deze samenhang is dat de gronden gelegen binnen de aanduiding "Park West" niet verder bebouwd worden en hun groene karakter blijven behouden.

Concreet betekent dit, dat de gronden die nu zijn bestemd voor recreatieve doeleinden (b.v. sportvelden), gelegen binnen de Park West ontwikkeling, bij het verdwijnen van de recreatieve functie, altijd "groen" dienen te blijven. (zie ook de wijzigingsbevoegdheid in 14.4.).

Overigens is voor de gronden met de bestemming "groenvoorziening" (artikel 15), nader aangeduid als "Bos", ter bescherming van de landschappelijke en ecologische waarden een aanlegvergunningstelsel in de voorschriften opgenomen.

Tot slot is het gebruik van deze gronden gereguleerd in de voorschriften (bestemming, nadere detaillering in relatie met de gebruiksbepaling).

*Voorgesteld wordt het woordje "reeds" in artikel 4 te schrappen.
Dit is geschrapt.*

De vrijstellingsbevoegdheid in art. 4.4.1. is ten onrechte niet voldoende begrensd. Deze opmerking is terecht. De overschrijding zal worden begrensd door het opnemen van een maximale overschrijdingsmogelijkheid van 1,5 meter.

Overigens is met deze vrijstelling nooit bedoeld (juridisch als zodanig niet mogelijk) om een bestemming te wijzigen. De overschrijding van de bebouwingszone c.q. bebouwingsgrens (dus niet het verschuiven van de bebouwingszone c.q. bebouwings-grens) is uitsluitend mogelijk voor gronden gelegen binnen de bestemming woondoeleinden, getuige het feit dat het een vrijstelling binnen een bestemming betreft.

Artikel 7 omvat de bestemming "bijzondere doeleinden". Onduidelijk is wat de inhoud van deze bestemming is.

Het begrip bijzondere doeleinden is omschreven in de begripsbepalingen. (zie onder u.)

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, gericht op de invulling van de diverse in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen locaties, dienen op een aantal aspecten nog nader te worden aangevuld:

- duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de akoestische situatie;
- de belangenafweging en noodzaak komen niet duidelijk naar voren;
- de diensten achten de bevoegdheid niet voldoende objectief begrensd.

De akoestische situatie is onderzocht; de resultaten zijn opgenomen in de toelichting.

Voor wat betreft de belangenafweging en de noodzaak is reeds het een en ander in de toelichting verwoord. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk op de daartoe aangegeven locaties woningbouw toe te staan. Vanzelfsprekend zal er pas sprake zijn van een daadwerkelijke wijziging indien de huidige functie ophoudt te bestaan. De betreffende locaties omvatten een vrijkomend schoolpand/terrein, twee bedrijfslocaties (kassen en transportbedrijf), een voormalige schoolterrein, een voormalig kloosterterrein en een inbreidingslocatie. Locatie 5, als opgenomen in het voorontwerp, is vervallen vanwege het feit dat bij nader onderzoek bleek dat geen directe aanleiding aanwezig is om te verwachten dat het huidig gebruik van het klooster aan de Wolfskuilseweg/Schependomlaan binnen een aantal jaren zal komen te vervallen.

De voorwaarden voor wijziging zijn aangevuld en zijn, mede gelet op de aanleiding tot wijziging, voldoende objectief begrensd.

De provinciale diensten geven in overweging om de afstanden van diverse bedrijven tot gevoelige objecten van derden door middel van cirkels in beeld te brengen als aanvulling op

hetgeen in de toelichting reeds is vermeld. Daarmee wordt duidelijk welke betekenis de gehanteerde afstandsnormen hebben.

Wij delen deze suggestie niet. De in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering opgenomen afstandsnormen voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van 30 meter is in bestaande situaties vaak niet haalbaar. De afstandsmaat is ook indicatief. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfsvestigingen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om bestaande bedrijfsvestigingen in of direct grenzend aan bestaande woongebieden. In veel gevallen wordt de 30 meter afstand niet gehaald. Het opnemen van deze cirkels zal in dit geval dan ook alleen maar verwarrend werken.

Verzocht wordt om bij het vastgestelde bestemmingsplan een overzicht te verstrekken van de kosten van de voorgenomen maatregelen alsmede van de opbrengsten en dekking daarvan. Aan dit verzoek zal bij het indienen van het vastgestelde bestemmingsplan ter goedkeuring worden voldaan.