

Raadsbesluit

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013

De Raad van de Gemeente Nijmegen,

bijeen in zijn vergadering van 26 juni 2013;

Gelezen het voorstel van

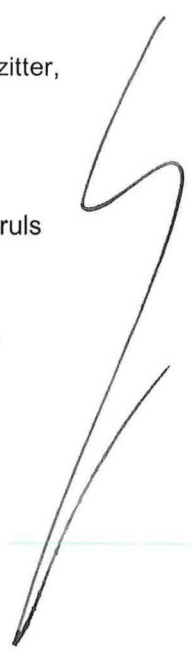
Het college van Burgemeester en Wethouders van 14 mei 2013

Besluit,

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 (inclusief zienswijzennota) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP28000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP28000_GBKN20111207.dxf);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

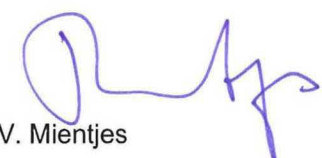
De voorzitter,

H.M.F Bruls



De griffier,

M.M.V. Mientjes



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
(in te vullen door Griffie) / (In te vullen door Griffie)

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

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013

Programma / Programmanummer
Ruimte & Cultuurhistorie / 1031

Portefeuillehouder
J. van der Meer

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 heeft van 7 februari t/m 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en van een beoordeling voorzien. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 (inclusief zienswijzennota) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP28000-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN (BP28000_GBKN20111207.dxf);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor Woonpark Oosterhout. Woonpark Oosterhout is voor een groot deel gerealiseerd; alleen het deelgebied Het Nijland en het zogenoemde werkpark Oosterhout zijn nog niet (geheel) gerealiseerd. Het plan is overwegend conserverend van aard, wat betekent dat de bestaande functies zijn vastgelegd. De nog onbenutte bouwmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn overgenomen.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De gemeentelijke reactie op deze zienswijzen is te vinden in de zienswijzennota.

1.2 Relatie met programma

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

2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 door uw raad.

3 Argumenten

In een aantal zienswijzen wordt ingegaan op de regeling van het Werkpark Oosterhout. Daarom wordt hieronder nader ingegaan op het werkpark. Voor het overige wordt verwezen naar de zienswijzennota.

1. Werkpark Oosterhout

In het noordelijke deel van het plangebied, in de oksel van de Griftdijk en de Oude Groenestraat, wordt het werkpark Oosterhout ontwikkeld. Het werkpark wordt ontsloten via de Zegelringstraat op de Griftdijk. Het werkpark zal worden ingevuld met (para)medische functies, praktijkruimten en (kleinschalige) kantoren. Het werkpark is voor een groot deel nog onbebouwd, ondanks het feit dat in het bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 op deze gronden wel bouwvlakken zijn gelegd. Met andere woorden: de gronden mogen reeds op basis van het bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 in gebruik genomen worden voor (para)medische voorzieningen, praktijkruimten en voor (kleinschalige) kantoren. Deze bouwmogelijkheden zijn in het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 overgenomen, inclusief enkele aanpassingen. Om ervoor te zorgen dat het werkpark stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast in de omgeving, is er een beeldkwaliteitsplan Werkpark Oosterhout gemaakt. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk (bouwvergunning) zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden

Vervolgvel

2

getoetst. De toetsing betreft niet alleen de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, maar ook de landschappelijke inpassing daarvan en de inrichting van de openbare ruimte. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is verder aandacht besteed aan de vraag of bij het werkpark voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Hoewel de definitieve toets van de bouwplannen aan de parkeernormen plaatsvindt bij het besluit omtrent verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen, is in het bestemmingsplan geconcludeerd dat dit kan.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

Naar aanleiding van de zienswijzen van de eigenaar/bewoner van de woning aan de Zegelringstraat 37, ABC Vastgoed Nijmegen B.V., de bewoner/eigenaar van de woning aan de Colmarstraat 31 (mede namens de bewoners Colmarstraat 27, 29, 33, 37, 39, 41, 43, 47, 49, 53), en de bewoners/eigenaren van de woningen aan de Colmarstraat 41, 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Toelichting:

- Aan hoofdstuk 6 is een nieuwe paragraaf 6.3 (Werkpark Oosterhout) toegevoegd.

Regels:

- Artikel 8.1 (bestemming Groen): er is een nieuw lid d toegevoegd dat luidt: "ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeervoorzieningen";
- Artikel 8.3 (bestemming Groen) is gewijzigd en luidt nu als volgt: "tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren, met uitzondering van de gronden waaraan de aanduiding 'parkeerterrein' is toegekend en met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen".

Verbeelding:

- Aan het laatste deel van de Carbatinastraat (het meest noordoostelijke deel) is de bestemming Verkeer gegeven;
- Aan gronden ten zuidoosten en zuiden van het gebouw van Liander aan de Carbatinastraat is de bestemming Gemengd - 1 gegeven;
- Aan gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat is de bestemming Groen gegeven.

3.3 Ambtshalve wijzigingen:

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting:

- In paragraaf 5.3 (Geluid) is een overzicht opgenomen van de hogere waardenbesluiten die in het verleden binnen het plangebied zijn vastgesteld. In een nieuwe bijlage 2 in hoofdstuk 9 van de plantoelichting zijn de desbetreffende besluiten opgenomen, inclusief een overzicht van de gronden waarop die hogere waarden betrekking hebben.

Regels:

- Artikel 6.1, lid a (bestemming Gemengd - 1): aan dit lid is het begrip 'praktijkruimten' toegevoegd.

Vervolgvel

3

Verbeelding:

- De maximale goot- en bouwhoogte op gronden in een deel van het werkpark Oosterhout (het bouwvlak parallel aan de Griftdijk en de Oude Groenestraat) is verhoogd naar 9 respectievelijk 13 meter (was 8 respectievelijk 12 meter).

4 Klimaat

In de Kadernotitie Klimaat en de duurzaamheidsagenda 2011-2015 is de gemeentelijke visie op klimaat vastgelegd. Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden, zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag. Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning worden deze ambities meegenomen.

5 Risico's

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan bestaat het risico op planschade. Dit risico is echter beperkt omdat zoveel mogelijk de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. Op het gebied van rechtsbescherming bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de bestuursrechter (Raad van State). Ook kan om schorsing van het besluit worden verzocht door middel van een voorlopige voorziening. De inwerkingtreding van het besluit kan daarom niet worden gegarandeerd.

6 Financiën

De kosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan worden voldaan uit de post "actualisatie bestemmingsplannen" uit de productgroep Planologie en Ruimtelijke Ordening binnen het programma Ruimte en Cultuurhistorie. De kosten die gemoeid zijn met het aanpassen van de regeling van het perceel aan de Oude Groenestraat 11, evenals eventuele planschadeclaims voortvloeiend uit artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening, zijn afgewikkeld door het afsluiten van een overeenkomst met de eigenaar van het perceel. In dit bestemmingsplan is verder nog een aantal ontwikkellocaties gehandhaafd die nog niet geleid hebben tot realisatie. Kostenverhaal hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden door grondverkoop van de gemeente aan de ontwikkelaar. Omdat er verder geen nieuwe ontwikkelingen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk worden gemaakt, is geen exploitatieplan noodzakelijk als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

7 Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend, worden schriftelijk van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op de hoogte gebracht onder toezending van een afschrift van het raadsbesluit. Het raadsvoorstel en de zienswijzennota hebben zij voorafgaand aan behandeling van het bestemmingsplan in uw raad reeds toegezonden gekregen. Reclamanten worden door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in uw raad.

Vervolgvel

4

Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij uw raad over het bestemmingsplan in te spreken. Het besluit tot gewijzigde vaststelling zal worden bekendgemaakt in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In de bekendmaking wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

8 Uitvoering en evaluatie

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

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

drs. B. van der Ploeg

Bijlage(n): Zienswijzennota

Ter inzage: Bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013; zienswijzen; akoestisch onderzoek, 17 januari 2013.

Zienswijzennota in het kader van het bestemmingsplan (Wro)

Bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013

Gemeente Nijmegen
Afdeling Stadsontwikkeling
mei 2013

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 heeft in de periode van 7 februari 2013 tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in deze nota. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn allen in hun geheel beoordeeld.

Overzicht reclamanten

1. Eigenaar/bewoner Zegelringstraat 37, 6515 GL Nijmegen;
2. Eigenaar/bewoner Annabellastraat 6, 6515 CH, Nijmegen;
3. ABC Vastgoed Nijmegen B.V., postbus 645, 6800 AP Arnhem;
4. Bewoner/eigenaar Colmarstraat 31, mede namens bewoners Colmarstraat 27, 29, 33, 37, 39, 41, 43, 47, 49, 53;
5. Bewoners/eigenaren Colmarstraat 41, 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57, Nijmegen;
6. Bewoner/eigenaar Kruidenstraat 11, 6515 HP Nijmegen;
7. Bewoner/eigenaar Terralaan 37, 6515 JN Nijmegen;
8. ONP, Zwanenveld 65-03, 6538 RV Nijmegen.

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Eigenaar/bewoner Zegelringstraat 37, 6515 GL Nijmegen		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
	1. Voorafgaand aan mijn zienswijze is het wellicht goed vast te stellen dat uw ambtenaren, niet alleen degene die de brief op 25 januari 2013 heeft geconcipieerd gericht aan de bewoners en ondernemers van het plangebied Woonpark Oosterhout 213 maar ook de ambtenaren die de informatieavond op 5 februari 2013 in voorzieningenhart De Klif mede hebben vormgegeven, consequent spreken over de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren. Dat is onjuist omdat het gaat om een zienswijze; de jure betekent dat het aangaan van een gedachtewisseling met betrekking tot belanghebbenden omtrent hetgeen ambtelijk is voorbereid. Ik verzoek uw Raad alert te zijn op de bovenaangehaalde manco's van uw ambtenaren.	1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
	2. Mijn zienswijze richt zich op het relatief kleine perceel dat het werkpark Oosterhout omvat en de vele gebouwen die op dat perceel zijn gedacht. Ik spreek hier over gedacht omdat de gebouwen in aantal en oppervlakte nog niet vast zijn omlijnd c.q. vorm en plaats hebben gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Desondanks is met hetgeen op de infoavond aan ons is getoond een richting gegeven. Ik vraag in het bijzonder uw aandacht voor het grote gebouw dat op het werkpark is gepland ten behoeve van de poli van het CWZ. Dit gebouw, dat een bouwhoogte mag verkrijgen van 12 meter en een goothoogte van 8 meter, brengt met zich mee dat er een gebouw kan komen staan van vier bouwlagen. Een eveneens aan ons op de infoavond getoonde impressie van hoe het poligebouw er wellicht uit zal komen te zien gaf daadwerkelijk een giga-gebouw weer. Deze hoogten verdragen zich niet met de omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, door een school, door een in aanbouw zijnde garage (Pluym) en door hetgeen nu in aanbouw is op de plek waar Houterman komt. Al deze gebouwen hebben maximaal twee lagen. De poli verkrijgt op basis van hetgeen is getoond c.q. het ontwerpbestemmingsplan toelaat vier bouwlagen. Qua bouwhoogten in	2. Aan het zogenoemde werkpark Oosterhout is de bestemming "Gemengd - 1" gegeven. Anders dan reclamant stelt, is binnen deze bestemming wel degelijk het aantal gebouwen dat gebouwd mag worden vastgelegd. In de planregels is namelijk bepaald dat binnen de twee bestemmingsvlakken "Gemengd -1" maximaal 8 gebouwen mogen worden gebouwd. Verder is bepaald dat het bebouwingspercentage maximaal 60 mag bedragen. Het is dus niet zo dat de bouwvlakken volledig bebouwd mogen worden. De maximale goot- en bouwhoogte op de gronden in het deel van het werkpark Oosterhout parallel aan de Grifdijk en de Oude Groenestraat was in het ontwerpbestemmingsplan gesteld op 8 respectievelijk 12 meter. Dit zal bij de vaststelling worden verhoogd naar 9 respectievelijk 13 meter, omdat geen rekening was gehouden met de vrijstellingsmogelijkheid van 10% in het vorige bestemmingsplan. Verder geldt dat deze bestemmingsregeling van het werkpark reeds opgenomen was in het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002. Het nieuwe bestemmingsplan maakt in het werkpark dus geen nieuwe of andere ontwikkelingen mogelijk. Hoewel de bouw- en gebruiksmogelijkheden

relatie tot de omgeving is er derhalve sprake van een inconsequentie die stedenbouwkundig evenmin te verdedigen valt.	uit het vorige bestemmingsplan dus voor wat het werkpark in de afgelopen jaren niet zijn benut, is deze bestemmingsregeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog steeds aanvaardbaar. De afstand van de woningen aan de Colmarstraat tot de toekomstige bebouwing in het werkpark bedraagt minimaal 70 meter. De woningen zelf mogen volgens het bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 meter hebben. De afstand van de woning van reclamant aan de Zegelringstraat 37 tot de toekomstige bebouwing in het werkpark bedraagt minimaal 160 meter. Deze afstanden, mede gezien in relatie tot de bestaande woonbebouwing en de toekomstige bebouwing in het werkpark, zijn dermate groot dat niet gesteld kan worden dat het werkpark zich stedenbouwkundig niet verdraagt met de omliggende (woon)bebouwing. Om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling van het werkpark stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast in de omgeving, is er voorts een beeldkwaliteitsplan Werkpark Oosterhout gemaakt. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk (bouwvergunning) zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. De toetsing betreft niet alleen de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, maar ook de landschappelijke inpassing daarvan en de inrichting van de openbare ruimte.
3. Verder is van belang dat een dergelijk gebouw qua functie (poli) vele parkeerplaatsen nodig heeft. De vraag is of er voor een poli richtlijnen beschikbaar zijn die tegemoetkomen aan de eis dat er in de onmiddellijke omgeving van de poli afdoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uw bouwverordening - het betreft een verordening waarin o.a. op basis van de zogenaamde CROW gegevens aantallen parkeerplaatsen per x m² gebouwoppervlakte zijn opgenomen - ontbeert voor een poli dergelijke voorschriften. Indien daar voorafgaand aan de vaststelling geen gedegen onderzoek naar wordt gedaan en er mitsdien hoogstwaarschijnlijk onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zal dat er toe leiden dat mensen die de poli aandoen met de auto gaan zwerven in de (woon)buurt omdat er bij de poli geen parkeerplaatsen meer zijn. Daarmee wordt het karakter van de woonomgeving gewild aangedaan. Daarbij komt nog dat ook de andere op het perceel gedachte gebouwen een bepaalde parkeercapaciteit nodig hebben. Daarvoor is ruimte nodig die het werkpark geleet op zijn geringe omvang ten enenmale ontbeert. Ik geef u dienaangaande in overweging, voordat u het bestemmingsplan vaststelt,	3. Het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen en de "Beleidsregels parkeren". Daaruit blijkt dat voor de toegelaten functies in het werkpark maximaal 160 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit is een zogenoemde "worst-casebenadering", omdat in deze berekening uitgegaan is van 2,25 parkeerplaatsen per 100 m² (kantoren met baliefunctie) en een totaal brutovloeroppervlak van 7100 m². Voor andere functies, zoals bijvoorbeeld kantoren zonder baliefunctie, geldt echter geen norm van 2,25 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak, maar van 1,35. Zou voor het gehele werkpark met deze norm van 1,35 gerekend worden, dan zijn maximaal 96 parkeerplaatsen nodig. In het beeldkwaliteitsplan Werkpark Oosterhout is uitgegaan van 145 parkeerplaatsen. Deze zullen worden aangelegd langs de Carbatinastraat en enkele straatjes vanaf de Carbatinastraat richting de bedrijfspanden. Indien nodig, kunnen langs deze straatjes of bij de bedrijfspanden nog meer parkeerplaatsen worden aangelegd. Zwerfverkeer in de omgeving van het werkpark zal zich dus niet

uitvoerig onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte en mij van dat onderzoek een afschrift te doen toekomen. Indien dat onderzoek daadwerkelijk uitwijst dat de benodigde parkeerplaatsen in relatie tot het relatief kleine perceel te veel van het goede is, doet u er verstandig aan de bouwvlakken vooraf vast te leggen en de bouwhoogten aan te passen op een wijze dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn. Het hoeft evenwel niet zover te komen indien u de massaliteit van het poligebouw - dat zich niet voegt naar de omgeving - (zie het bovenstaande) qua bouw- en goothoogte zonder meer substantieel terugbrengt.	voordoen. Overigens geldt hierbij nog wel het volgende: In het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 was aan het werkpark Oosterhout onder andere de bestemming “Groenvoorzieningen” gegeven. Deze bestemming stond ook parkeervoorzieningen toe. Aan de gronden met de bestemming “Groenvoorzieningen” is in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming “Groen” gegeven, maar deze bestemming staat (abusievelijk) geen parkeervoorzieningen toe. Het nieuwe bestemmingsplan biedt dus minder ruimte aan parkeervoorzieningen dan het vorige bestemmingsplan. Dit is niet de bedoeling en ook niet wenselijk, gelet op het feit dat op het werkpark zelf in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien. Daarom zal aan een deel van de gronden met de bestemming Groen tevens de aanduiding “parkeerterrein” worden gegeven, zodat daarop ook parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Door deze wijziging van het bestemmingsplan, voorziet het bestemmingsplan in voldoende parkeerplaatsen binnen het werkpark zelf. De onderbouwing van het benodigde en beschikbare aantal parkeerplaatsen zal in een nieuwe paragraaf 6.3 in de plantoelichting worden opgenomen. Definitieve toetsing aan de parkeernormen vindt overigens plaats bij de omgevingsvergunning voor bouwen.
4. Ook de ontsluiting van het werkpark via de Zegelringstraat vraagt om moeilijkheden. In de huidige situatie is vanaf de Zegelringstraat al haast niet op de Griftdijk te komen. Dat komt omdat komend en vertrekkend verkeer naar de poli gebruik moet maken van een klein stukje Zegelringstraat - de Zegelringstraat betreft een typische woonstraat - die vervolgens via een aanzienlijk hoogteverschil aansluit op de Griftdijk. Doordat het verkeer afkomstig van en naar de poli een tweetal bochten direct na elkaar moet nemen - gecombineerd met een behoorlijk hoogteverschil - zie je bestuurders op het stukje Zegelringstraat voortdurend twijfelen waar ze heen moeten. Dat hoogteverschil in combinatie met het drukke verkeer op de Griftdijk - het verkeer op de rijweg komt van twee kanten en er ligt een druk bereden fietspad tussen – zorgt ervoor dat het invoegen op de Griftdijk lastig is. Uit een oogpunt van een goede en meer veilige verkeers-afwikkeling doet u er verstandig aan te opteren voor een ontsluiting op de Oude Groenestraat. Het verkeer dat naar de poli toe gaat wordt dan geleid via de rotonde die aansluit op de	4. Het verkeer van en naar het werkpark zal ook in de toekomst ontsloten worden via de Zegelringstraat-Griftdijk. Daarvan is namelijk ook reeds in de huidige situatie sprake (ten behoeve van onder andere de tijdelijke units van het CWZ), zodat de infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het werkpark via de Zegelringstraat op de Griftdijk reeds aanwezig is. Overigens zal er wel een langzaamverkeers-verbinding worden aangelegd tussen het werkpark en de Oude Groenestraat. Niettemin zijn de bedenkingen die reclamant heeft bij de ontsluiting van het werkpark op de Griftdijk voldoende reden om nader onderzoek te doen naar de ontsluiting van het werkpark via de Zegelringstraat op de Griftdijk. In de toekomst, na realisatie van alle functies in het werkpark, zullen in totaal circa 1380 ritten per etmaal door het werkpark en de Zegelringstraat worden gegenereerd. Bij een dergelijk aantal ritten is het niet nodig een verkeersregelininstallatie op de T-aansluiting te plaatsen. Daarvoor is de zogenoemde ‘kruispuntbelasting’ te laag. Wellicht dat in de toekomst, na realisatie

Bellefleurstraat en het verkeer dat van de poli afkomt kan zonder de komende patiënten verkeerstechnisch te hinderen de Oude Groenestraat op en hoeft qua invoeging slechts rekening te houden met het (fiets)verkeer dat uit de achterliggende wijk komt. Het gaat in deze situatie - ontsluiting op de Oude Groenestraat - om substantieel minder (fiets)verkeer dan op de Griftdijk. Dit levert een veel rustiger verkeersbeeld op en is daarmee veiliger. Daarmee wordt tevens een situatie bereikt die niet verschilt van het grote CWZ aan de Weg door Jonkersbos. Ik verzoek uw Raad het plan overeenkomstig aan te passen.	van alle functies in het werkpark, andere verkeersmaatregelen, zoals het aanleggen van een linksafstrook op de Griftdijk, overwogen kunnen worden. In de huidige, bestaande situatie vormt de Zegelringstraat feitelijk de hoofdaansluiting op de Griftdijk en de Carbatinastraat een afslag van de Zegelringstraat. In de toekomst, na realisatie van alle functies in het werkpark, zal meer verkeer richting de Carbatinastraat rijden dan naar de Zegelringstraat. Dit pleit ervoor om in ieder geval de mogelijkheid te hebben in de toekomst de verkeerssituatie aan te kunnen passen. Dit zou bijvoorbeeld gedaan kunnen worden door de Carbatinastraat de hoofdaansluiting op de Griftdijk te laten zijn en de Zegelringstraat een afslag van de Carbatinastraat. Een schets daarvan is opgenomen in de nieuwe paragraaf 6.3 van de plantoelichting en als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Daardoor wordt voorkomen dat bezoekers van het werkpark richting de woningen in de Zegelringstraat rijden in plaats van naar het werkpark. Deze aanpassing is op basis van het ontwerp-bestemmingsplan echter niet mogelijk. Om deze aanpassing in de toekomst mogelijk te maken, is het bestemmingsplan aangepast. De bestemming "Verkeer" is voor wat betreft het laatste deel van de Carbatinastraat iets verbreed en aan het stukje grond ten zuiden en westen van het gebouw van Liander is nu de bestemming "Gemengd - 1" gegeven. Deze wijze van bestemmen was ook opgenomen in het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002, zodat er wat dat betreft geen enkel verschil is tussen oude en nieuwe bestemmingsplan.
---	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Eigenaar/bewoner Annabellastraat 6, 6515 CH, Nijmegen		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
	1. Tijdens de aankoop van de kavels waarop wij onze woning hebben gebouwd - het is me niet bekend waar dit bevestigd staat, publiek in een bestemmingsplan dan wel privaat in de koopovereenkomst van de grond - was het ons mogelijk om de huidige aanbouw aan de oostzijde van onze	1. Reclamant is eigenaar van de vrijstaande woning aan de Annabellastraat 6. Reclamant heeft aan zijn woning een aanbouw, een carport en een veranda gebouwd. In het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 staat dat

woning uit te breiden tot aan de watergang achter ons huis, de Van Boetzelaergracht. Deze mogelijkheid zien wij nu nergens terug in het bestemmingsplan, maar wij wensen deze wel te behouden. Dat dit tot op heden mogelijk was, moge ook blijken uit de bebouwing die door enkele bewoners geheel achter op hun perceel in die bedoelde strook is gebouwd.	op de gronden met de bestemming “Woondoeleinden I” maximaal 60 m² aan- en bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Het is dus niet zo dat het vorige bestemmingsplan onbeperkte bouwmogelijkheden bood voor aan- en bijgebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 is aan het perceel van reclamant de bestemming “Wonen” gegeven, met daarbinnen een bouwvlak. In artikel 13 (van toepassing op de bestemming Wonen) staat dat buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met een maximum van 50 m². De regeling zoals die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen staat niet op zichzelf, maar komt voort uit de zogenoemde ‘stedenbouwkundige matrix’. Deze stedenbouwkundige matrix (beleidsregels) is door het college op 13 juli 2010 vastgesteld en is ook in de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen (zie hoofdstuk 9). In de stedenbouwkundige matrix is bepaald hoe de bouwregels in een bepaald gebied er uit moeten zien in een actualisatieplan, onder andere met betrekking tot de aan- en uitbouwen en bijgebouwen. In de matrix is onderscheid gemaakt in 5 gebiedstypen, waarmee recht wordt gedaan aan de verschillen in stedenbouwkundige verschijningsvorm / opzet van gebieden in Nijmegen. Woonpark Oosterhout valt onder het gebiedstype Tuinstad. De regeling met betrekking tot de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is opgenomen onder punt 15 van de matrix. Deze is overgenomen in het bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013. Aan het vorenstaande kan worden toegevoegd dat reclamant op grond van Bijlage II, artikel 2, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) aanvullende bouwmogelijkheden heeft. In het Bor (Bijlage II, artikel 2, onder 3, sub b,) is namelijk bepaald dat, ongeacht wat in het bestemmingsplan staat, 30 m² aan bijgebouwen in het achtererfgebied gebouwd mag worden. Reclamant heeft op basis van het Bor dus nog bouwmogelijkheden.
2. De achterste strook van ons perceel betreft water, namelijk in de bovengenoemde Van Boetzelaargracht. Het ontwerpbestemmingsplan geeft bij die bestemming Water slechts een zeer beperkte mogelijkheid om	2. De bestemming Water staat blijkens artikel 12 onder andere aanleg- en vissteigers, kunstwerken en andere waterstaatkundige werken toe. Hieronder vallen ook vlonders. Reclamant heeft ter plaatse van

een vlonder te bouwen en houdt er geen rekening mee, dat er inmiddels al vele grote vlonders met toestemming zijn gebouwd. Ook hierin dient mijns inziens het bestemmingsplan op een juiste manier de werkelijkheid weer te geven en - daar waar nog geen vlonders gebouwd zijn - de mogelijkheid te bieden om vlonders c.a. te bouwen.	zijn perceel een vlonder gebouwd. Deze is in dit bestemmingsplan positief bestemd.
3. In de Van Boetzelaergracht is recent tot grote ontzetting van de bewoners aan deze watergang een gemaal geplaatst. Wij zijn tegen een positieve bestemming van een gemaal - dan wel enige andere belemmering van onze doorgang over het water - in de Van Boetzelaersgracht op het traject tussen (globaal) Annabellastraat nr. 2 en de Weefgewichtstraat.	3. Het gemaal in de Van Boetzelaergracht is nodig met het oog op een goed waterbeheer in Woonpark Oosterhout. In natte tijden wordt het teveel aan water vanuit de vijvers en singels afgevoerd naar de in aanleg zijnde drie grote plassen. In drogere tijden, als de waterstand in de vijvers en singels teveel gaat zakken, wordt er water ingepompt vanuit de plassen en wordt er gezorgd voor voldoende stroming in de vijvers en singels. In extreme hoogwatersituaties wordt water uit het Waalspronggebied naar de Linge gepompt. Het zorgen voor voldoende rondstroming van water in Woonpark Oosterhout lukte onvoldoende met alleen de hoofdgemalen. Daarom moest er een gemaal bijkomen in Woonpark Oosterhout. Het Waterschap, die de beheerder is van de vijvers en singels, heeft daarop in overleg met de Grondexploitatie maatschappij Waalsprong besloten in de Van Boetzelaergracht een (extra) gemaal te plaatsen. De benodigde vergunningen zijn gepubliceerd en ook anderszins is over de komst van het gemaal gecommuniceerd. Reclamant heeft geen recht op een vrije doorgang op en over het water. Het water is eigendom van het Waterschap. Het gemaal zelf is geplaatst in het water op gronden met de bestemming "Water". De bijbehorende elektrische aansturing van het gemaal staat op de oever waaraan in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" is gegeven. Daarmee zijn het gemaal en de elektrische aansturing positief bestemd. Ook op basis van het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 was het mogelijk daar een gemaal te plaatsen. Gelet op nut en noodzaak van het gemaal en het feit dat de belangen van reclamant daarmee niet onaanvaardbaar worden geschaad, is een positieve bestemming van het gemaal aanvaardbaar en op z'n plaats.

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. ABC Vastgoed Nijmegen B.V. postbus 645, 6800 AP Arnhem;

Samenvatting zienswijze	Reactie
1. Hierbij maken wij bezwaar tegen de bestemming "Groen" zoals op de plankaart staat aangegeven ter plaatse van de hoek Griftdijk/Oude Groenestraat. Om het op 22 februari 2013 door het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong goedgekeurde beeldkwaliteitsplan "Werkpark Oosterhout" ten uitvoer te brengen, dient de bestemming "Groen" gewijzigd te worden in bestemming "Verkeer". Dit om parkeren mogelijk te maken. Een en ander zoals het aanvankelijk in het vigerende bestemmingsplan was.	1. In het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 was aan het zogenoemde werkpark Oosterhout (gelegen in de oksel van de Griftdijk en de Oude Groenestraat), onder andere de bestemming "Groenvoorzieningen" gegeven. Deze bestemming stond ook parkeervoorzieningen toe. Aan de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" is in het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 wel de bestemming "Groen" gegeven, maar deze bestemming staat geen parkeervoorzieningen toe. Reclamant heeft dus terecht geconstateerd dat het nieuwe bestemmingsplan minder ruimte biedt aan parkeervoorzieningen dan het vorige bestemmingsplan. Dit is niet de bedoeling en ook niet wenselijk, gelet op het feit dat op het werkpark in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien. Daarom zal aan een deel van de gronden met de bestemming Groen tevens de aanduiding "parkeerterrein" worden gegeven, zodat daarop ook parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Aan het verzoek van reclamant om de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Verkeer" wordt derhalve niet voldaan. In het vorige bestemmingsplan was aan die gronden ook niet de bestemming "Verkeer" gegeven. Bovendien wordt door middel van de aanduiding "parkeerterrein" de mogelijkheid gecreëerd op deze gronden parkeervoorzieningen te realiseren, overeenkomstig het verzoek van reclamant.

Conclusie: Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bewoner Colmarstraat 31, mede namens bewoners Colmarstraat 27, 29, 33, 37, 39, 41, 43, 47, 49, 53;

Samenvatting zienswijze	Reactie
1. Als bewoners van het eiland, krijgen we te maken met de bouw van de poli van het CWZ. Aangezien de komst van het gebouw direct invloed gaat krijgen op het uitzicht vanuit ons huis en daarmee ook op onze privacy, wil ik het verzoek indienen om in de groenvoorziening hiermee rekening te houden. Op de informatiebijeenkomst op 5 februari 2013 is mij verteld dat er een strook van haagjes, ter hoogte van 1.40 meter, geplant zullen worden tussen het gebouw / parkeerplaats en de waterkant. Aangezien dan nog steeds vanachter die haag een direct uitzicht is op onze tuin en steiger, zou ik graag een betere afscherming van onze privacy wensen en ik denk daarbij aan het volgende. Op een gedeelte van de groenstrook staan nu wilgen. Deze zijn onlangs gesnoeid, waardoor de indruk gewekt is dat deze zullen blijven staan. Graag zou ik willen voorstellen dat er over de hele lengte van de groenstrook, dus parallel aan het water, tussen de geplande haag en het water in, een strook wilgen geplant wordt. Hiermee zal voor een groot deel het uitzicht vanuit onze huizen verbeteren: we zullen dan tegen groen, wilgen, aankijken in plaats van direct tegen een gebouw en/of auto's. Tevens biedt het ons meer privacy, omdat bezoekers van de poli en andere (para)medische diensten minder direct uitzicht hebben op onze tuinen en steigers. Voor een aantal woningen zorgen de huidige wilgen dus al voor betere privacy en een beter uitzicht en ik vind het reëel om datzelfde voor de overige woningen te vragen, zeker in de wetenschap dat er een hoog gebouw komt en veel mensen een bezoek zullen gaan brengen aan de gezondheidsvoorzieningen. Het bestemmingsplan brengt zodanig veel verandering met zich mee ten opzichte van de huidige situatie dat ik het gegrond acht met bovenstaande zienswijze rekening te houden.	1. Op basis van het vorige bestemmingsplan was het reeds mogelijk om werkpark Oosterhout te ontwikkelen, tegenover de woningen van de bewoners aan de Colmarstraat. In het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 zijn deze bouwmogelijkheden overgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe of andere ontwikkelingen mogelijk in het werkpark. De woonsituatie van de bewoners aan de Colmarstraat verslechtert dan ook niet door het bestemmingsplan. Reclamanten pleiten ervoor dat over de hele lengte van de groenstrook, parallel aan het water en tussen de geplande haag en het water in, een strook wilgen geplant wordt. Aan deze gronden is in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" gegeven. Deze bestemming staat ook groenvoorzieningen toe, zodat wat dat betreft het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om aan de wensen van reclamanten te voldoen. De vraag of er in de praktijk hoge, afschermende groenvoorzieningen geplant zullen worden (bijvoorbeeld in de vorm van wilgen), is een uitvoeringskwestie en daarom nu niet aan de orde. Inmiddels is er een beeldkwaliteitsplan Werkpark Oosterhout gemaakt. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (bouwvergunning) zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. De toetsing betreft niet alleen de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, maar ook de landschappelijke inpassing daarvan en de inrichting van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan staat dat het water met de aangrenzende begeleidende singelbeplanting de overgang vormt met de wijk aan de andere kant van het water en de achtergrond voor de nieuwe werkgebouwen. De singelbeplanting wordt verlengd in de richting van de Oude Groenestraat. Dit betekent dus dat niet alleen het bestemmingsplan singelbeplanting mogelijk maakt, maar dat ook in het beeldkwaliteitsplan staat dat singelbeplanting wordt aangelegd bij de ontwikkeling van het werkpark. In een nieuwe paragraaf 6.3 in de plantoelichting zal een tekst over de landschappelijke inpassing van de gebouwen worden opgenomen. Als

	bijlage bij deze zienswijzennota is een schets uit het beeldkwaliteitsplan gevoegd, waarop de (toekomstige) singelbeplanting staat aangegeven.
--	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

5. Bewoners/eigenaren Colmarstraat 41, 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57		
Samenvatting zienswijze	Reactie	
1. Op 5 februari van dit jaar, hebben wij een prima informatiebijeenkomst bijgewoond over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013. Wethouder Van der Meer en twee ambtenaren hadden een duidelijk verhaal en gingen naar onze mening gericht en duidelijk in op vragen die werden gesteld door ons en onze wijkgenoten. Tijdens die avond is veel duidelijk geworden en veel van de - overigens beperkte - wijzigingen houden naar onze mening positieve bewegingen in. Een van de wijzigingen, op het eerste oog ook heel beperkt, viel ons bij het bekijken van het ontwerpbestemmingsplan meteen op. Het betreft de wijziging van bestemming van groenstrook naar een bestemming die het mogelijk maakt om ook in het nieuwe plan parkeerplaatsen te handhaven/realiseren aan de zuidzijde van de Carbatinastraat (dit is tegenover waar nu het CWZ staat). Wij kijken vanuit onze huizen, tuinen en vlonders aan de Colmarstraat sinds een jaar of vijf op de genoemde parkeerplaatsen. Bij de toenmalige realisatie van die parkeerplaatsen hebben wij bezwaar gemaakt. Onze bezwaren werden destijds in een onderhoud met onder andere de gemeente en de ontwikkelaar van tafel geveegd. Er werd toen - tot onze verbazing - aangegeven dat volgens het toenmalige bestemmingsplan groenstroken ook gebruikt mochten worden voor parkeerplaatsen. Dat wij als bewoners een aantal jaren eerder - nadrukkelijk ook door de gemeente - naar de mooie plek aan de Colmarstraat waren gelokt met toekomstfoto's (wij hebben de brochures en andere stukken waarin de foto's staan, onder andere afkomstig van de gemeente, nog liggen waarop mensen vanaf hun vlonders en uit hun tuinen het groen inkeken in plaats van op geparkeerde auto's), was geen stevig genoeg argument. Overigens zou het gaan om	1. In het vorige bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 was aan de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat (gelegen binnen het gebied werkpark Oosterhout) de bestemming "Groenvoorzieningen" gegeven. Deze bestemming stond ook parkeervoorzieningen toe, zoals reclamanten terecht opmerken. In het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 is aan de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat deels de bestemming "Gemengd – 1" en voor het overige de bestemming "Groen" gegeven. Binnen de bestemming "Groen" zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan. De reden waarom aan een deel van de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengd - 1" is gegeven, houdt inderdaad verband met het feitelijke gebruik van deze gronden als parkeerplaats. Dit feitelijke gebruik als parkeerplaats is in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan, omdat, zoals gezegd, aan deze gronden in het vorige bestemmingsplan de bestemming "Groenvoorzieningen" was toegekend en deze gronden ook gebruikt mochten worden ten behoeve van parkeervoorzieningen. Het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 aan deze strook de bestemming "Gemengd – 1" is gegeven, is echter bij nader inzien niet correct. Dit betekent namelijk niet alleen dat deze gronden gebruikt mogen worden voor parkeren, maar ook voor de toegelaten functies binnen "Gemengd - 1". Dit was en is niet de bedoeling: het	

een tijdelijke situatie, dus we zaten er niet voor eeuwig aan vast. Als een soort van compensatie werd toen wel de belofte gedaan dat er hoog groen zou worden geplaatst. Het groen is er gekomen (en is zoals beloofd ook in de winter groen), maar heeft nooit de afgesproken hoogte gekregen ("auto's uit het zicht"). De struiken worden ieder jaar steevast naar ongeveer 80 cm. hoogte gesnoeid. Ook is het niet overal dicht. Van de voorgespiegelde vrijheid en het groen is dus nauwelijks sprake. Nu de gemeente de 'anomalie' in het bestemmingsplan heeft ontdekt, wordt getracht de parkeerplaatsen een logischer bestemmingsondergrond te geven (in het nieuwe plan zoals bijna overal in Nederland geen parkeren meer in groenstroken), maar wel op een plek die dus gegeven de ons ooit geschetste bredere ruimtelijke structuur en sfeer totaal ongepast is. Aangezien er in de directe nabijheid van de bedoelde plek genoeg alternatieven zijn voor parkeerplekken (uit het directe zicht van woonhuizen), is ons voorstel om voor één van die alternatieven te kiezen en om van de bedoelde groenstrook (toen wij de huizen kochten) ook een echte groenstrook te maken. De mededeling op 5 februari van de wethouder en de twee ambtenaren, dat het nieuwe bestemmingsplan op weinig punten verschilt van het vorige, maar dat 'onze groenstrook' nu een andere bestemming krijgt, "zodanig dat er ook geparkeerd kan worden in het nieuwe bestemmingsplan, omdat dat nu toch al de situatie is", viel gezien bovenstaande - hoe goed bedoeld ook ongetwijfeld - niet goed bij ons. Kortom, wij zien tot onze verbazing dat de toen veroorzaakte rariteit binnen de structuur (parkeren in een voorgespiegelde groenstrook) nu definitief 'gewijzigd' lijkt te gaan worden naar die rare situatie, met als reden: het wordt nu toch al zo gebruikt. Wat wij u vragen is afzien van het voornemen om parkeerplaatsen te realiseren aan de zuidzijde van de Carbatinastraat, om daar een mooie groenstrook aan te leggen die de ons voorgespiegelde vrijheid en het groen biedt en de parkeerplaatsen verder van en buiten het directe zicht van woonhuizen te realiseren.	ging er alleen om de feitelijk aanwezige parkeerplaatsen mogelijk te maken. Daarom zal aan het deel van de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat waarop in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Gemengd -1" is gelegd, de bestemming "Groen" worden gegeven. Wel geldt daarbij het volgende: In het nieuwe bestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013 is weliswaar aan het merendeel van de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Carbatinastraat de bestemming "Groen" gegeven, zoals ook in het vorige bestemmingsplan het geval was, maar deze bestemming staat in tegenstelling tot het vorige bestemmingsplan geen parkeervoorzieningen toe. Deze omissie moet worden hersteld, omdat anders in te weinig parkeerplaatsen binnen het werkpark voorzien kan worden (met negatieve consequenties voor de omliggende woonbuurten vanwege parkeren in de wijk) en de eigenaar van de gronden wordt benadeeld. Overigens zal in het bestemmingsplan uitsluitend in een deel van het werkpark parkeren mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming "Groen". In de rest van het werkpark en het Woonpark Oosterhout is parkeren binnen de bestemming "Groen" niet mogelijk. Dit alles neemt niet weg dat ook de gemeente, net als reclamanten, belang hecht aan een goede landschappelijke inpassing van het werkpark in z'n omgeving. Dit geldt ook voor de parkeervoorzieningen in het werkpark. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan Werkpark Oosterhout gemaakt. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (bouwvergunning) zal aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. De toetsing betreft niet alleen de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen, maar ook de landschappelijke inpassing daarvan en de inrichting van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan staat dat het water met de aangrenzende begeleidende singelbeplanting de overgang vormt met de wijk aan de andere kant van het water en de achtergrond voor de nieuwe werkgebouwen. De singelbeplanting wordt verlengd in de richting van de Oude Groenestraat. Dit betekent dus dat wordt voorzien in de door reclamanten gewenste en bepleite groenstrook tussen de woonwijk en het werkpark. In een nieuwe paragraaf 6.3 in de plantoelichting zal een tekst over de landschappelijke inpassing van de gebouwen worden opgenomen. Als bijlage bij deze zienswijzennota is een schets uit het beeldkwaliteitsplan gevoegd, waarop de (toekomstige)
---	---

	singelbeplanting staat aangegeven.
--	------------------------------------

Conclusie: Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bewoner/eigenaar Kruidenstraat 11, 6515 HP Nijmegen;		
Samenvatting zienswijze	Reactie	
1. Het begin van paragraaf 2.1.2 van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen woonpark Oosterhout 2013 beschrijft de sfeer in relatie tot de bebouwing van het deelgebied Het Nijland. Op pagina 10 wordt dat verder toegelicht en worden de stedenbouwkundige karakteristieken benoemd, te weten: bouwen in relatief lage dichtheid; bouwen in kleine buurten; ongedwongen ontspannen sfeer; wonen tussen het groen; wonen in Betuws landschap; landschappelijke beleving centraal stellen in bouwopgave; ontspannen, informele en ongedwongen verkavelingen. Een van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp, ook te vinden op pagina 10: "Qua sfeer en beleving wordt een informeel, ontspannen en groen woonmilieu nagestreefd". In de paragraaf "stedenbouwkundig ontwerp" op pagina 10 staat onder andere: "De bebouwingswanden zullen open zijn waardoor een ontspannen sfeer ontstaat". Verder staat daar: "Om ervoor te zorgen dat de auto's grotendeels uit het zicht zijn onttrokken hebben veel woningen parkeerplaatsen op eigen terrein" en "De buitenste ring met woningen zorgt voor een afronding van het woongebied richting het bestaande woongebied Oosterhout en de watergang in het buitengebied." Op de pagina's 12 en 13 wordt beschreven hoe het deelgebied "waterzijde" wordt ingericht, waarbij onder andere sprake is van een "transparante overgang naar het landschap". In hoofdstuk 6.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het aanpassen van de bouwvlakken in Het Nijland behandeld. De voorgestelde verruiming van de bouwvlakken en de verkavelingskaart die daaruit voortvloeit (zie pagina 11) botsen met al hetgeen hiervoor uit het voorliggende bestemmingsplan geciteerd is. Met name aan het begin van de Kruidenstraat, komende vanaf de rotonde op de Oude Groenestraat, is sprake van dichte stedelijke bebouwing, waarbij woningen dicht op elkaar	1. Reclamante woont aan de Kruidenstraat 11. De Kruidenstraat vormt de interne ontsluitingsweg van het Nijland. De Kruidenstraat sluit op twee punten aan op de Oude Groenestraat: ter plaatse van de Dillestraat en ter plaatse van de rotonde op de Oude Groenestraat. Reclamante woont in een rijwoning die onderdeel uitmaakt van vijf woningen in een rij. Vanuit de woning heeft reclamante zicht op de nu nog onbebouwde gronden ten oosten van de Kruidenstraat. Het Nijland zal worden aangelegd volgens de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de plantoelichting en die reclamante in haar zienswijze heeft aangehaald. De marginale aanpassing van het bouwvlak brengt daarin geen enkele verandering. Het is namelijk zo dat het bouwvlak iets is verruimd in de richting van de bestaande watergang die rondom het Nijland ligt. In het vorige bestemmingsplan was aan de watergang de bestemming "Water" gegeven met een breedte van 14 meter. Dit is ook te zien op de afbeelding op bladzijde 69 van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming "Water" is op die afbeelding aangeduid met de rode golfjes. Feitelijk heeft de watergang een breedte van 8 meter. Daarom heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Water" een breedte gekregen van 8 meter (zie wederom genoemde afbeelding). Daardoor kon tevens in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Wonen, inclusief het bijbehorende bouwvlak, in oostelijke richting worden verruimd. Zoals vermeld, zal het Nijland worden aangelegd volgens de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de plantoelichting. Het	

staan met relatief weinig eigen grond. Parkeren zal in het noord-oostelijke deel van Het Nijland, in tegenstelling tot het beleid van het beleidsveld verkeer, voornamelijk in de publieke ruimte plaatsvinden. Er worden in het deelgebied "waterzijde" tientallen woningen gerealiseerd waarbij er niet op eigen terrein maar op straat geparkeerd wordt. Dit lijkt in strijd met het beleid van het beleidsveld verkeer en de gemeentelijke normen. Op pagina 69 van het ontwerpbestemmingsplan staat zelfs "Er moeten bij de realisatie van de bouwplannen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, conform de gemeentelijke normen." De voorgevels van de nieuw te bouwen woningen aan het begin van de Kruidenstraat grenzen, afgaande op de verkavelingskaart, vrijwel direct aan de stoep en daarmee aan de straat. De ruimte tot de bestaande bebouwing zal dan 10-12 meter bedragen. Daarbij is sprake van een massief blok van negen woningen, waarbij vrijwel geen plaats meer is voor groen. Onduidelijk is ook op welke wijze hier sprake is van een "transparante overgang naar het landschap". Samenvattend: Het voorgestelde verkavelingsplan, mogelijk gemaakt door de verruiming van de bouwvlakken zoals voorgesteld in dit ontwerpbestemmingsplan, lijkt te leiden tot een compact stedelijke bebouwing, met grote bebouwde 'wanden' die niet te rijmen zijn met hetgeen beschreven wordt in en bij de stedenbouwkundige karakteristieken, het stedenbouwkundig ontwerp. Een minder compacte bebouwing, meer parkeren op eigen erf, en meer oog voor de randvoorwaarden zoals beschreven op de pagina's 10-13 van het ontwerpbestemmingsplan lijken mij gewenst.	stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen op bladzijde 11 is niet in strijd met deze uitgangspunten. Uit het ontwerp blijkt juist dat de bebouwingswanden "open" zijn, ook richting het omliggende open gebied. Langs de watergang rondom het Nijland zullen voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden gebouwd. In het gedeelte van het Nijland ten oosten van de Kruidenstraat ("tegenover de woning van reclamante) zullen ook woningen in een rij worden gerealiseerd. Dit sluit stedenbouwkundig goed aan op de rijwoningen waarvan de woning van reclamante deel uitmaakt. Bovendien zullen de rijwoningen "dwars" op de watergang worden gebouwd, zodat geen sprake is van een gesloten bebouwingswand maar juist van een open bebouwingswand richting het open gebied. Verder geldt dat bij de bouw van de woningen voldaan moet worden aan de parkeernormen van de gemeente. Volgens deze parkeernormen geldt als hoofdregel dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Onder 'eigen terrein' wordt verstaan: fysiek op eigen terrein, door koop of erfpacht verkregen parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen die kadastraal zijn gekoppeld, en bij grootschalige woningbouwontwikkelingen binnen het plangebied. Het concept-bouwplan voor de gronden ten oosten van de Kruidenstraat gaat uit van parkeren langs de Kruidenstraat in noordelijke richting. Dit betreft gronden die behoren tot het projectgebied en die dus vallen onder het begrip 'eigen terrein'. Overigens betekent dit tevens dat reclamante bij uitvoering van dit bouwplan niet geconfronteerd wordt met geparkeerde auto's tegenover haar woning. De afstand van de woning van reclamante tot het bouwvlak op de gronden met de bestemming "Wonen" bedraagt 18 meter. Deze afstand is in een stedelijke woonomgeving niet ongebruikelijk. Daar komt bij dat het perceel en de woning van reclamante in het vorige bestemmingsplan onderdeel uitmaakten van een groot gebied met de bestemming "Woondoeleinden 1", die een verkaveling van het gebied zoals thans wordt voorgestaan reeds mogelijk maakte. Reclamante gaat er wat dat betreft dus zeker niet op achteruit. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt juist duidelijkheid geboden over de toekomstige inrichting van het gebied. Zo is onder andere de ligging van de Kruidenstraat als ontsluitingsweg in het nieuwe bestemmingsplan gedetailleerd vastgelegd met daaromheen de deels bebouwde en nog te bebouwen bouwvlakken.
--	--

--	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

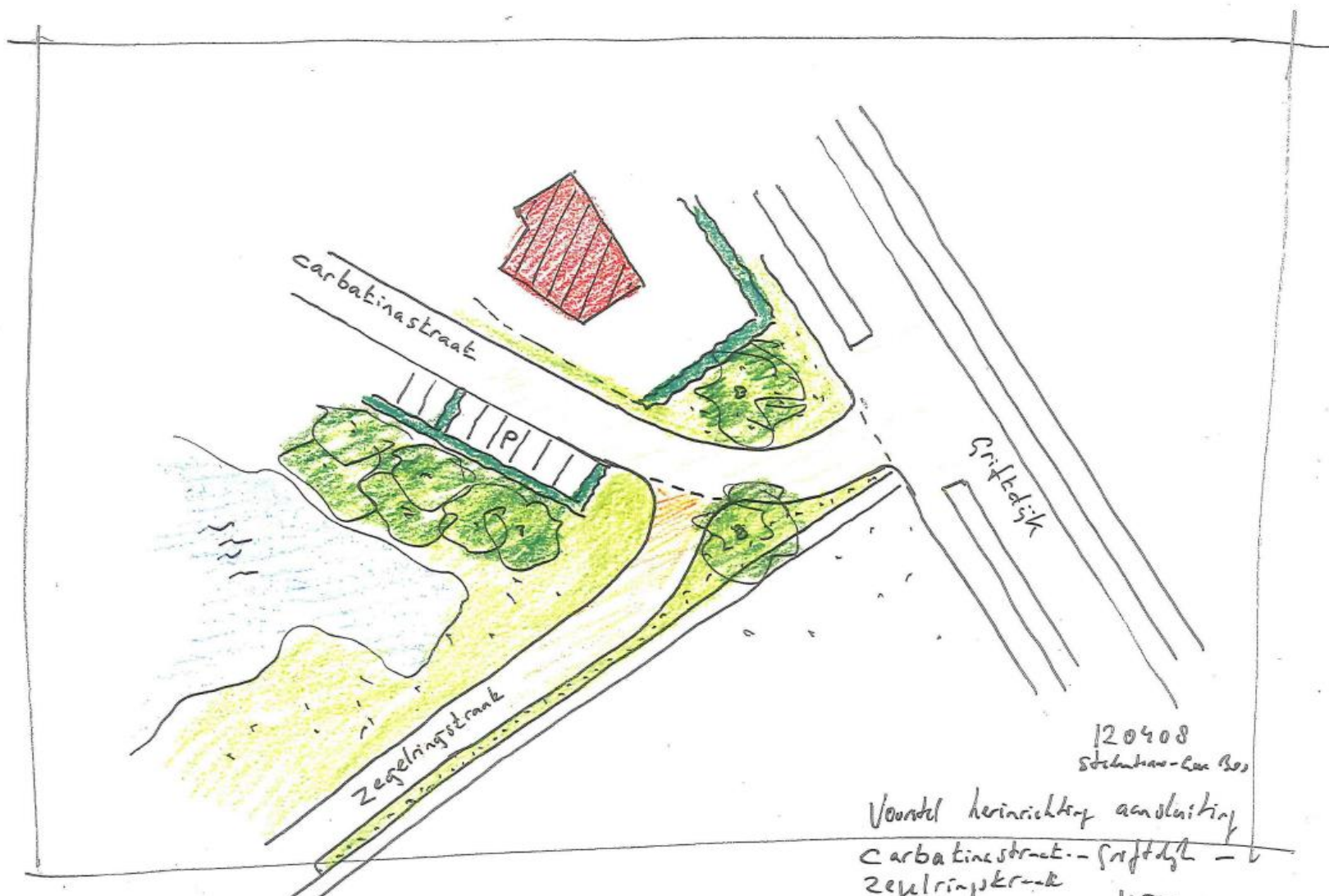
7. Bewoner/eigenaar Terralaan 37, 6515 JN Nijmegen.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
	1. Hierbij wil mijn zienswijze kenbaar maken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woonpark Oosterhout 2013. Ik heb bezwaar tegen de vaststelling in het bestemmingsplan van de Weefgewichtstraat als weg voor verkeer in twee richtingen. Het was ooit de bedoeling dat het een eenrichtingsweg zou worden en dat aan de overkant van het water ook eenrichtingsverkeer zou komen. De afgelopen jaren heeft ervaren dat er levensgevaarlijke situaties zijn geweest en in de toekomst ook nog zullen ontstaan. Er is al een aantal auto's wegens het te smalle weggedeelte van de Weefgewichtstraat in het naastgelegen water beland. Daarbij komt ook nog dat de Weefgewichtstraat is belast met varkensruggen en op de meeste vreemde plaatsen met witte verkeersbollen. Twee auto's kunnen niet naast elkaar rijden op de Weefgewichtstraat. Bij sneeuw en gladheid is het nog gevaarlijker. Er zijn twee mogelijkheden om aan deze gevaarlijke situatie een einde te maken: - Verbreding van de Weefgewichtstraat met minimaal een meter. - Instelling van eenrichtingsverkeer op de Weefgewichtstraat. Graag zie ik uw positieve reactie tegemoet.	1. Reclamant woont aan de Terralaan 37. De Terralaan betreft de vrijliggende busbaan door Woonpark Oosterhout. De woning van reclamant is ontsloten via de Volsellastraat en de Weefgewichtstraat. De Weefgewichtstraat ligt achter (ten zuidwesten van) reclamants woning en parallel aan de Van Boetzelaergracht. De Weefgewichtstraat maakt onderdeel uit van een 30 km/uurgebied en heeft een profiel dat bestaat uit een rijbaan van 3,5 meter breed, met daarnaast langspaarkeerstroken (circa 1,7 meter breed) en een trottoir van 1,5 meter breed. De rijbaan mag in twee richtingen bereden worden. Aan de zijde van de watergang ligt een groenstrook van circa 0,5 meter. Aan de Weefgewichtstraat (rijbaan, parkeerstroken en trottoir) is de bestemming "Verkeer" gegeven. De groenstrook naast de watergang heeft de bestemming "Groen" gekregen. De bestemmingsregeling sluit dus aan op de feitelijke situatie. Anders dan reclamant stelt, is bij realisatie van het woonpark uitgangspunt geweest dat de Weefgewichtstraat ingericht zou worden als een weg voor twee richtingen. Dit neemt niet weg dat de rijbaan van de Weefgewichtstraat niet breed genoeg is om twee auto's te kunnen laten passeren. Eén van beide auto's zal in voorkomend geval gebruik moeten maken van de langspaarkeerplaatsen. Dit is op zichzelf beschouwd geen probleem. Het bestemmingsplan staat toe verder dat de Weefgewichtstraat wordt verbreed, hoewel dit dus wel zal leiden tot verlies van parkeerplaatsen. Mocht blijken dat de situatie in de Weefgewichtstraat verkeerstechnisch niet langer aanvaardbaar is, dan

	kan alsnog besloten worden tot het realiseren van bijvoorbeeld uitwijkplaatsen. In een bestemmingsplan wordt niet geregeld of op een weg éénrichtingsverkeer dan wel verkeer in beide richtingen is toegestaan. Dat wordt geregeld door middel van verkeersbesluiten (die er bijvoorbeeld toe kunnen leiden dat aan het begin van een straat een bepaald verkeersbord wordt geplaatst).
--	---

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. ONP, Zwanenveld 65-03, 6538 RV Nijmegen.		
	Samenvatting zienswijze	Reactie
	1. Het bestemmingsplan heeft een element waar de conservering een theoretische is: het Nijland. Het gaat hier om het noord-/noordoostelijke deel van Oosterhout. In het kader van de compacte stad willen wij aandacht vragen voor de woningwensen / behoefte die sinds 2003 sterk verminderd is. Wij raden aan om eerst zorgvuldig te onderzoeken of er nu wel behoefte is aan woningbouw op deze locatie.	1. Ook voor het deelgebied het Nijland is het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard: de bouw mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan zijn namelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Zoals beschreven in paragraaf 6.2 van het ontwerp-bestemmingsplan, zijn wel enkele bouwvlakken in het Nijland iets aangepast. Dit is gedaan omdat voor het Nijland inmiddels diverse bouwplannen ontwikkeld zijn, waarvan sommige niet geheel blijken te passen binnen de bouwvlakken van het bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002. Uit het feit dat inmiddels bouwplannen ontwikkeld zijn, blijkt dat er nog steeds behoefte is aan woningbouw in het Nijland. Ook de Ontwikkelstrategie Waalsprong 2013 gaat uit van de bouw van circa 300 woningen in het Nijland in de periode tot 2016.

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Voorbeeld van een alternatieve aansluiting Zegelringstraat-Carbatinastraat



Indruk van de landschappelijke inpassing van het werkpark