

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 16 april 2018;

Besluit

Vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 (42/2018)

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BPa1000-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
4. Kennis te nemen van de evaluatie van de uitvoering van de motie 'Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners'.
5. Te besluiten tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt, bij actualisatiebestemmingsplannen een voorprocedure te hanteren, waarbij de vorm wordt afgestemd op de behoefte van het plangebied.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 4 juli 2018.

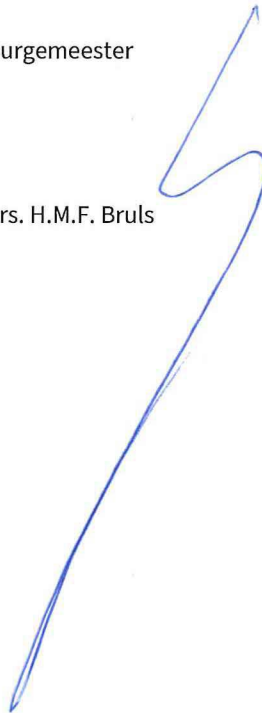
raadsgriffier



drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel

/

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017

Programma

Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder

B. Velthuis

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

16 april 2018

Samenvatting

In het kader van de tweede ronde van de actualisatie van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Zuid is in mei 2008 vastgesteld. Aangezien bestemmingsplannen om de 10 jaar moeten worden geactualiseerd, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het plangebied bestaat uit de wijken Hatertse Hei, Grootstal en Hatert en gedeeltes van De Goffert (Jonkerbosch), Sint Anna en Hazenkamp. In het plan worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, behalve de bouw van De Lelie in Park Malderborgh (het voormalige Scharniergebouw). In het bestemmingsplan is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daarnaast is er nog een aantal kleine ontwikkelingen op perceelsniveau.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' heeft in de periode van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 31 zienswijzen binnengekomen, waarvan drie zienswijzen niet ontvankelijk zijn. De zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota en er is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Alle aanpassingen zijn opgenomen in bijbehorend raadsvoorstel en in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Aan de motie 'Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners' is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' uitvoering gegeven. In een bijlage bij dit voorstel is een evaluatie van de gevolgde werkwijze opgenomen.

Voorstel om te besluiten

1. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' gewijzigd vast te stellen conform de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BPa1000-VG01 met bijbehorende bestanden.
2. De zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.
4. Kennis te nemen van de evaluatie van de uitvoering van de motie 'Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners'.

5. Te besluiten tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt, bij actualisatiebestemmingsplannen een voorprocedure te hanteren, waarbij de vorm wordt afgestemd op de behoefte van het plangebied.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

In het kader van de tweede ronde van de actualisatie van bestemmingsplannen is het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 opgesteld. Het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Zuid is in mei 2008 vastgesteld. Aangezien bestemmingsplannen om de 10 jaar moeten worden geactualiseerd, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het plangebied bestaat uit de wijken Hatertse Hei, Grootstal en Hatert en gedeeltes van De Goffert (Jonkerbosch), Sint Anna en Hazenkamp. In het plan worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, behalve de bouw van De Lelie in Park Malderborgh (het voormalige Scharniergebouw). In het bestemmingsplan is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daarnaast is er nog een aantal kleine ontwikkelingen op perceelsniveau.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' heeft in de periode van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 31 zienswijzen binnengekomen, waarvan drie zienswijzen niet ontvankelijk zijn. De zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota en er is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast worden nog overige aanpassingen voorgesteld. Alle aanpassingen zijn opgenomen in bijbehorend raadsvoorstel en in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Aan de motie 'Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners' is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' uitvoering gegeven. In een bijlage bij dit voorstel is een evaluatie van de gevolgde werkwijze opgenomen.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan bestemmingsplannen stellen. De Wro en Bro leggen onder meer verplichtingen op ten aanzien van de opzet en presentatie van bestemmingsplannen. Hieruit vloeit onder andere voort dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar moeten zijn. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) is op het voorliggende plan toegepast om aan genoemde wettelijke verplichting te voldoen. Ook een aantal algemene bepalingen (zoals de overgangsregels) is voorgeschreven in het Bro.

Halverwege 2014 is de uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen door de raad vastgesteld. Het doel van deze notitie was dat, op basis van de ervaringen uit de vorige actualisatieronde (tot juli 2013), duidelijke keuzes gemaakt zouden worden op een aantal meer principiële onderwerpen. Juni 2015 is de uitgangspuntennotitie aangevuld met een aantal nieuwe onderwerpen (functiemengingsgebieden, onderscheid zorg- en reguliere woningen, aanduiding wonen binnen bestemming Gemengd).

Ons college heeft beleidsregels vastgesteld voor categorieën van gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 20 Wabo, juncto bijlage II, artikel 4 Bor). Deze beleidsregels zijn op 14 juli 2015 in werking getreden. Onderdeel van deze beleidsregels is de stedenbouwkundige matrix waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd. Met deze stedenbouwkundige uitgangspunten is bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden.

1.2 Relatie en programma

De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan worden voldaan uit de post “actualisatie bestemmingsplannen” binnen het programma Stedelijke ontwikkeling.

2 Doelstelling

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 (inclusief zienswijzennota), alsmede kennisnemen van de evaluatie van de uitvoering van de motie ‘Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners’ en te besluiten tot het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt, bij actualisatiebestemmingsplannen een voorprocedure te hanteren, waarbij de vorm wordt afgestemd op de behoefte van het plangebied.

3 Argumenten

Het bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. In paragraaf 6.1 is een overzicht opgenomen van ontwikkelingen die de laatste jaren in het plangebied hebben plaatsgevonden of (mogelijk) nog gaan plaatsvinden. Een aantal ontwikkelingen wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor is in paragrafen 6.1 een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Dit betreft de volgende ontwikkelingen:

De Lelie (Park Malderborgh)

In 2015 is door middel van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO een bouwvergunning verleend voor de bouw van Park Malderborgh. Onderdeel van het park was het zogenaamde Scharniergebouw. Het Scharniergebouw vormde de beëindiging van de nieuwbouw van het verzorgingshuis en de gestapelde woningbouw. In september 2015 is de bouwvergunning van het Scharniergebouw ingetrokken vanwege een sterk verslechterde woningmarkt. Inmiddels is de marktsituatie gewijzigd en is het oprichten van een gebouw ter plaatse van de locatie van het Scharniergebouw weer actueel. De ontwikkelaar heeft plannen ontwikkeld voor een gebouw op dezelfde locatie als dat van het Scharniergebouw. Het nieuwe appartementengebouw, De Lelie, bestaat net als het voorheen het Scharniergebouw uit 6 bouwlagen en past binnen de footprint van het voormalige Scharniergebouw. Zoals ook bij het Scharniergebouw vindt het parkeren onder het gebouw plaats in een parkeergarage. Het aantal appartementen bedraagt, zoals ook in het Scharniergebouw, maximaal 23.

Bouw woning naast Grootstalselaan 117a

In november 2008 is voor het perceel aan de Grootstalselaan naast nr. 117a een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO doorlopen en is een bouwvergunning verleend voor de bouw van één vrijstaande woning. Deze woning is in verband met het intreden van de crisis niet gebouwd. De eigenaar van het bouwperceel heeft inmiddels de grond verkocht en de

nieuwe eigenaar wil ter plaatse een woning realiseren. In het huidige bestemmingsplan is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de bestemming Wonen een bouwvlak ten behoeve van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Omdat nu echter de ontwikkeling kan worden meegenomen in onderhavige actualisatie van het bestemmingsplan Nijmegen Zuid, zal geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Uitbreiding wijkcentrum de Schakel

Aan de Archimedesstraat 9 ligt wijkcentrum De Schakel. Het gebouw van De Schakel is over enige tijd aan een upgrading toe. Een uitbreiding en/of andere indeling van het gebouw is wenselijk. Daarom is bij deze actualisatie van het bestemmingsplan daar rekening mee gehouden door een uitbreiding van het bouwvlak op te nemen. De goot- en bouwhoogte wordt niet gewijzigd. Door de uitbreiding moeten de parkeerplaatsen worden verlegd naar een strook aan de westzijde van de Schakel. Ten behoeve van deze parkeerruimte is de bestemming Maatschappelijk een aantal meters naar het westen vergroot. Vanwege de uitbreiding zal de openbare ruimte rond de Schakel en het aangrenzende groengebied veranderen en zal deze uitbreiding als kans worden aangegrepen om het parkeerterrein, de openbare ruimte rond de Schakel en het aangrenzende groengebied her in te richten en een groene impuls te geven.

Ver-/nieuwbouw H400

De school aan de Hatertseweg 400 is sinds 2012 in gebruik als onderwijslocatie voor Kristallis (VSO). De verwachting is dat op deze locatie (ver-)nieuwbouw zal plaatsvinden. Hierbij worden verschillende functies samengevoegd, waaronder Onderwijs, Bewegingsonderwijs, Ambulante zorg en Maatschappelijke bedrijvigheid. Naast ruimte voor onderwijs en sporten betekent dit dat er voor de functie Ambulante zorg o.a. ook kantoorruimte, behandelruimte en vergaderruimte wordt voorzien. Ten behoeve van de (ver-)nieuwbouw is uitsluitend de goot- en bouwhoogte vergroot tot 8 meter, het bouwvlak blijft gelijk aan de huidige situatie. Voor de functie Maatschappelijke bedrijvigheid (gekoppeld aan onderwijs) wil men een voorziening met een omvang van 600 m² treffen waarin instellingen en bedrijven uit bepaalde segmenten van de arbeidsmarkt deelnemen in deze nieuwe locatie. Deze maatschappelijke bedrijvigheid is overigens al aanwezig op de locatie H400.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' heeft in de periode van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 31 zienswijzen binnengekomen, waarvan drie zienswijzen niet ontvankelijk zijn. De zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd. Het betreft de volgende aanpassingen:

Verbeelding:

- Citroenvlinderstraat 71-73-75: bestemming wijzigen in Gemengd met een aanduiding 'wonen';
- Hatertseweg 574/574a: aanduiding 'wonen' toevoegen;
- Hatertseweg 725: erker in bouwvlak opnemen;

- Hatertseweg 813a: aanpassen bouwvlak, opnemen van de aanduiding 'wonen' en verwijderen van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- Hatertseweg 483: aanpassen bouwvlak en aanpassen maximale bouwhoogte;
- Heidevenstraat 140: bestemming wijzigen in Gemengd en Tuin met een aanduiding voor 'wonen'. Aanduiding 'bijgebouwen' vervalt;
- Heiweg 10 en 12: aanpassen maximale bouwhoogte naar 10 meter;
- Hoek van Peltlaan/Einsteinstraat: bestemming deels wijzigen in Groen en Tuin;
- Gastransportleiding: aanpassen van de breedte van de belemmeringenstrook en het ondergrondse afsluiterschema;

Regels:

- Artikel 18.3.2: (gasunie);
- Artikel 7.1 sub s: Hatertseweg 813a: wonen uitsluitend op de verdieping;
- Artikel 7.1 sub a: Heidevenstraat 140: uitsluitend bedrijfsactiviteiten uit de Staat van bedrijfsactiviteiten die geen grote verkeersaantrekkende werking hebben zijn toegestaan.

Daarnaast worden nog overige (ambtshalve) aanpassingen voorgesteld. Deze aanpassingen komen onder andere voort uit een aantal omissies in het ontwerpbestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen.

Verbeelding:

- Citroenvlinderstraat 25-67: aanduiding 'wonen' toevoegen en aanpassen bouwvlak;
- Hatertseweg 546-548-550: aanpassen bouwvlak overeenkomstig recent vergunde situatie;
- Heiweg 14 en 16: aanpassen maximale bouwhoogte naar 10 meter conform Heiweg 10 en 12;
- Hoek Burgemeester Daleslaan/Hatertseweg: ter plaatse van de inrit de bestemming wijzigen in Verkeer.

Toelichting:

Vervangen bijlage 16 door het definitieve Besluit hogere waarde Nijmegen Zuid 2017.

4 Inclusief Beleid

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor personen met een beperking.

5 Klimaat

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een klimaatparagraaf opgenomen (paragraaf 5.7). Bij de uitwerking van de bouwplannen zal hier verder rekening mee worden gehouden.

6 Risico's

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met bestaande situaties en bestaande planologische mogelijkheden. Het valt echter niet uit te sluiten dat er een verzoek om planschade wordt gedaan. Het planschaderisico is echter gering gezien de overwegend ruime ontwikkelingsmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt.

7 Financiën

In paragraaf 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bouw van de Lelie in Park Malderborgh is opgenomen in de gemeentelijke planexploitatie. Dekking van de te maken kosten vindt plaats door een gesloten anterieure overeenkomst met de externe ontwikkelaar. Daarom kan gesteld worden dat deze ontwikkeling financieel-economisch uitvoerbaar is.

De bouw van de woning naast Grootstalselaan 117a is een vertaling van een in 2008 gevoerde artikel 19 lid 2 WRO procedure, waarbij er voor de gemeente op dit moment geen kosten meer mee zijn gemoeid.

8 Participatie en Communicatie

Het concept bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan diverse instanties. Alleen de reactie van Liander was aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen (opnemen van een gasdrukmeet- en regelstation). In paragraaf 9.2 is op de overlegreacties ingegaan. Verder is met verschillende initiatiefnemers in het plangebied gesproken en over de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. In sommige gevallen heeft dat geleid tot een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

Op 11 en 12 december 2017 hebben er drukbezochte inloopmiddagen/-avonden plaatsgevonden voor bewoners en ondernemers in het plangebied. Eén middag/avond is in Hatert gehouden, de andere in Hatertse Hei/Grootstal.

Aan de motie 'Geen actualisatie van bestemmingsplannen zonder bewoners' is in het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017' uitvoering gegeven. In een bijlage is een evaluatie van de gevolgde werkwijze opgenomen.

9 Uitvoering en evaluatie

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. De termijn van ter visie legging wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad en in de "Staatscourant". Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke site www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan gecombineerd worden met het verzoek tot een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen,

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

Raadsvoorstel

Bijlage(n): memo evaluatie pilot 'geen actualisatie van bestemmingsplannen
zonder bewoners', reactienota visies

Ter inzage: Bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017, zienswijzennota

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 heeft in de periode van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 11 en 12 december 2017 hebben informatieavonden plaatsgevonden. Er zijn in totaal 31 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

In verband met de Wet bescherming Persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1.	Gasunie Transport Services B.V., Groningen.....	7
2.	Eigenaar Celsiusstraat 29, 6533 JC Nijmegen	7
3.	Eigenaar Citroenvlinderstraat 69, 71, 73 en 75	8
4.	Eigenaar Clara Wichmannlaan 10, 6532 SG Nijmegen	9
5.	Stichting SEMA, betreft: Heiweg 64, Nijmegen	9
6.	Eigenaar Heiweg 10, 6533 PE Nijmegen	10
7.	Eigenaar Heiweg 12, 6533 PE Nijmegen	11
8.	Eigenaar Hatertseweg 459, 6533 GH Nijmegen	12
9.	Eigenaar Hatertseweg 485, 6533 GJ Nijmegen.....	12
10.	Eigenaar Hatertseweg 487, 6533 GJ Nijmegen.....	13
11.	Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 12, 6533 HH Nijmegen	14
12.	Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 14, 6533 HH Nijmegen	15
13.	Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 16, 6533 HH Nijmegen	16
14.	Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 18, 6533 HH Nijmegen	17
15.	Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 20, 6533 HH Nijmegen	18
16.	Eigenaar Hatertseweg 544, 6533 GX Nijmegen.....	19
17.	Pluryn, Postbus 53, 6500 AB Nijmegen	20
18.	Eigenaar Hatertseweg 725, 6535 ZR Nijmegen.....	21
19.	Coöperatie Multidag U.A, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	21
20.	Vereniging Cultuursensitief Zorg, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	22
21.	Vereniging Surinaamse Nederlanders, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	22
22.	Vereniging Oudere Surinamers, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	23
23.	Platform Surinaamse Diaspora, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	23
24.	Vereniging Van Reizigers, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen	23
25.	Eigenaar Hatertseweg 813A, 6535 ZS Nijmegen.....	24
26.	Eigenaar Heidevenstraat 140, 6533 TW Nijmegen	24
27.	Helicon Opleidingen, Kooikersweg 2, 5223 KA 's-Hertogenbosch	25

28.	Bewoners Marie Curiestraat 32 en 50 en Edisonstraat 53.....	26
29.	Eigenaar Polderstraat 9, 6533 XM Nijmegen	26
30.	Eigenaar St. Jacobslaan 433.....	27
31.	Eigenaar Van Peltlaan 306, 6533 ZZ Nijmegen	27

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Gasunie Transport Services B.V., Groningen

Inhoud zienswijze

Deze zienswijze is ingediend namens Gasunie Transport Services B.V. Gebleken is dat niet alle opmerkingen uit het vooroverleg zijn overgenomen. Verzocht wordt op de verbeelding de weergegeven belemmeringenstrook te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leidingen. Het ondergrondse afsluiterschema plus de bijbehorende belemmeringenstrook is niet goed opgenomen op de verbeelding. In de planregels dient een onderlinge rangorde te worden opgenomen voor (dubbel)bestemmingen zodat de dubbelbestemming ‘Leiding-Gas’ bij samenvallen met andere (dubbel)bestemmingen voorrang krijgt. Aan artikel 18.3.2. Toelaatbaarheid dient te worden toegevoegd dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Beantwoording zienswijze

Op de verbeelding is belemmeringenstrook aangepast naar 4 meter en is het ondergrondse afsluiterschema plus belemmeringenstrook opgenomen. Artikel 18.3.2 is aangepast zodat dat alleen een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad en het niet gaat om een kwetsbaar object. In artikel 30.2 is de prioriteitsvolgorde van de (dubbel)bestemmingen weergegeven en deze behoeft geen aanpassing.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is de verbeelding en is artikel 18.3.2 aangepast.

2. Eigenaar Celsiusstraat 29, 6533 JC Nijmegen

Inhoud zienswijze

De afgelopen jaren is al veel groen in de wijk verdween door het te gebruiken als bouwgrond. Van de oorspronkelijke gedachte bij het ontwerp ‘groene corridor’ is niet veel meer over. Eerst worden de groenstroken verkleind tot er snippergroen overblijft. De gedachte is dat dan de politiek het snippergroen als onbelangrijk en verwaarloosbaar wordt bestempeld, en daarmee helemaal dreigt te verdwijnen baart mij zorgen.

Wetenschappelijke studies geven aan hoe belangrijk groen is voor

- De geestelijke gezondheid van de mens;
- De fysieke gezondheid van de mens;
- Draagt bij aan woongenot;
- De biologische mate van gezondheid van een gebied;
- Waterhuishouding.

De zienswijze betreft de groenstrook (omsloten door: deel Nieuwe Mollenhutseweg, Celsiusstraat, terrein Basisschool ‘De Kleine Wereld’ en de Marie Curiestraat.)

Reclamant heeft waargenomen dat:

- Er veel mensen langs en doorheen wandelen;
- Mensen er met hun hond(en) spelen;
- Groepen het als verzamelpunt gebruiken om van daaruit een wandeling of andere activiteit te starten;
- De groenstrook een biotoop is die groepen verschillende kleine vogeltjes herbergt;
- De beplanting van de groenstrook vóór het rooien druk bezocht werd door bijen, hommels en een verscheidenheid aan vlinders.

Reclamant wenst dat het groen ook daadwerkelijk groen blijft en wel met (behoud van) variëteit aan beplanting waarbij de in de afgelopen jaren gerooide bomen terug geplant worden. Gelet op het verleden van de gronden zou het aanplanten van fruitbomen opnieuw onderdeel van dit groen wenselijk zijn. Ook beplanting met kruidige gewassen zou het natuurlijk groen als biotoop goed doen. Wenselijk zou het zijn dat het deel tussen gymzaal en de basisschool de bestemming ‘groen’ zou krijgen gelet op bovenstaande argumenten.

Mocht de gemeente toch de bestemming Maatschappelijk behouden dan zou het groen aan de kant van de school zo nodig benut kunnen worden voor eventuele verbreding van de beschikbare parkeerruimte ten behoeve van de medewerkers van de school en deels inrichten als educatieve en/of vlindertuin.

Beantwoording zienswijze

Reclamant vreest het verdwijnen van openbaar groen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt gemotiveerd vanuit het beeld dat er in de afgelopen jaren al veel groen is verdwenen.

In de afgelopen jaren zijn er binnen Grootstal nauwelijks ontwikkelingen geweest. De laatste ontwikkeling is de sloop en nieuwbouw van “De Nieuwe Wereld” en de herontwikkeling van de woonbuurt “Onder Onnes” ter plaatse van een voormalige schoollocatie. Deze locatie is gelegen tussen de wegen Hatertseweg, Kamerlingh Onnesstraat en Heiweg. In beide gevallen betreft het hier locaties die reeds een maatschappelijke bestemming hadden en geen groenbestemming hadden.

De groenstructuur binnen Grootstal, die in vergelijking tot andere wijken erg robuust is, is daarbij ongemoeid gelaten. De locatie waar reclamant op doelt is een groenstrook die wellicht in beleving onderdeel uit maakt van de robuuste groenstructuur maar is in feite geen echt onderdeel ervan. De groenzone is altijd een reststrook geweest die geen specifieke identiteit heeft binnen de openbare groenstructuur. Het is altijd een mogelijke ontwikkellocatie geweest. Dit is ook zichtbaar omdat er een ander onderhoudsregime op ligt in vergelijking tot de andere groenzones binnen Grootstal.

Reclamant wenst dat huidige groenstrook gelegen aan achterzijde basisschool “De Kleine Wereld” behouden wordt. De locatie waar reclamant op doelt, maakt in het vigerend bestemmingsplan deel uit van een wijzigingsbevoegdheid waarbinnen 1 à 2 schoolgebouwen en gestapelde woningbouw en/of zorgwoningen gebouwd zouden mogen worden. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet meer opgenomen. De reden hiervoor is dat we als gemeente Nijmegen als algemeen beleid hebben geen wijzigingsbevoegdheden meer op te nemen.

Een en ander wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen in de toekomst op deze locatie kunnen plaatsvinden.

Deze locatie is onderdeel van de planexploitatie Onderwijshuisvesting. Dit betekent dat de locatie voor woningbouw geprogrammeerd is en de inkomsten uit verkoop van de grond zijn opgenomen in de gemeentelijke planexploitatie. Deze plannen zijn echter nog niet concreet genoeg, zodat ze niet binnen de herziening van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Wanneer er concrete bouwplannen ontwikkeld zijn, zal er te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure doorlopen gaan worden met bijbehorende bezwaarmogelijkheden.

Tot die tijd blijft de locatie zijn groene karakter behouden. Het inrichten van deze zone met initiatieven zoals een vlindertuin zou binnen het vigerend en nieuwe bestemmingsplan kunnen plaatsvinden. Hierover kunt u in overleg treden met de gemeente om de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. Eigenaar Citroenvlinderstraat 69, 71, 73 en 75

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming “Wonen” opgenomen voor de Citroenvlinderstraat 68, 71, 73 en 75. De Citroenvlinderstraat 69 en 75 zijn echter bedrijfsruimtes. Graag de bestemming aanpassen voor deze huisnummers.

Beantwoording zienswijze

Uit onderzoek van het bouwvergunningenarchief is gebleken dat in 1957 voor het perceel een bouwvergunning is verleend voor een bedrijfsruimte met twee bovenwoningen. In 1975 is een bouwvergunning verleend voor verbouw van de bedrijfsruimte. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er sinds 1957 sprake is geweest van een bedrijfsruimte op de begane grond met twee bovenwoningen, die nog steeds als zodanig in gebruik zijn. Op de verbeelding zal de bestemming ‘Wonen’ op het perceel worden gewijzigd in de bestemming ‘Gemengd’ met een aanduiding ‘wonen’. Hierdoor zijn zowel de bedrijfsruimte als de bovenwoningen toegestaan overeenkomstig de huidige situatie en de bestemming Gemengd sluit aan bij de bestemming die ligt op de naastgelegen percelen.

Ten aanzien van de huisnummering is na archiefonderzoek geconstateerd dat het nummer 69 niet officieel is uitgegeven. In de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) is sprake van 2 verblijfsobjecten met woonfuncties (Citroenvlinderstraat 71 en 73; betreft 2 bovenwoningen) en 1 verblijfsobject met een

‘Industriefunctie’(Citroenvlinderstraat 75). Bij Gemeentebelastingen is naast de 2 bovenwoningen alleen 1 opslag/magazijn bekend op adres Citroenvlinderstraat 75. Ook bij de Kamer van Koophandel is geen inschrijving op het adres Citroenvlinderstraat 69 geregistreerd. Het voorgaande wordt nog bevestigd in de verleende bouwvergunningen: er was uitsluitend sprake van de huisnummers 71, 73 en 75. Daarnaast komt er maar één bedrijfsruimte voor in de bouwvergunningen. Overigens is huisnummering ook geen aspect dat in een bestemmingsplan wordt bepaald.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze zal op de verbeelding de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming Gemengd met een aanduiding ‘wonen’.

4. Eigenaar Clara Wichmannlaan 10, 6532 SG Nijmegen

Inhoud zienswijze

De groenzones in het park Jonkerbosch en het Broeder Coenraadpark zijn onvoldoende beschermd. De aanwezige houtopstanden worden niet door de opgenomen bestemming “Groen” beschermd. De aanwezigheid van de houtopstanden zijn kenmerkend voor de wijk. Het verwijderen van deze beplanting zou tot een ernstige aantasting van het woongenot leiden. In de aanwezige bosschages leven diverse beschermde diersoorten. Nu het bestemmingsplan het leefgebied van deze soorten niet beschermd en de gemeente geen onderzoek heeft gedaan naar de aanwezigheid van de beschermde soorten, is onvoldoende gemotiveerd dat het bestemmingplan uitvoerbaar is. Kortom de handhaving en bescherming van de aanwezige houtopstanden en de bijbehorende natuurwaarden zijn onvoldoende beschermd in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Beide parken zijn in eigendom van de Gemeente Nijmegen. De gemeente Nijmegen is niet voornemens om beplanting te verwijderen, opschonen behoort altijd wel tot het reguliere onderhoud. Alvorens onderhoud plaatsvindt, is het noodzakelijk te onderzoeken of dergelijke beschermde soorten aanwezig zijn. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden, hierin is geregeld dat bepaalde flora- en faunasoorten beschermd zijn. Mochten er beschermde soorten uit het onderzoek voortkomen dan zullen de werkzaamheden hierop aangepast worden. De gemeente zal de aanwezigheid van de beschermde soorten pas onderzoeken als er ingrepen gaan plaatsvinden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

5. Stichting SEMA, betreft: Heiweg 64, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Stichting SEMA is eigenaar van bovenvermelde locatie. Al geruime tijd kampt de stichting met een tekort aan huisvestingsmogelijkheden voor haar studenten. Het zou een goede oplossing zijn om op deze locatie een aantal kleinere woonunits te realiseren. Graag deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan opnemen. De gemeentelijke reactie in de reactienota dat dit niet mogelijk is omdat er een timmerbedrijf aan de oostzijde van de kavel is gevestigd, is reclamant het niet mee eens. De eigenaar van dit timmerbedrijf is op leeftijd en voert deze werkzaamheden niet meer uit en is dit ook niet voornemens. Vanwege deze omstandigheden is reclamant van mening dat er geen negatief effect zal optreden ten aanzien van een gezond woon- en leefklimaat van de toekomstige woonunits.

Beantwoording zienswijze

In de reactienota die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende visies in het kader van uitvoering van de motie van de gemeenteraad om bewoners en eigenaren in een eerder tijdstip bij bestemmingsplannen te betrekken, is inderdaad aangegeven dat het niet gewenst is om woonunits te plaatsen op het achterterrein. Dit standpunt is nog steeds actueel en niet gewijzigd. Woonunits plaatsen op het achterterrein van het perceel Heiweg 64 is niet gewenst omdat er sprake is van een achterterrein. Dit achterterrein is ontsloten via een vrij smalle doorgang naast nr. 64 en wordt aan alle zijden omsloten door achterkanten/tuinen van woningen en aan de oostzijde een timmerbedrijf. Ter plaatse kan een goed woon- en leefklimaat vanwege het timmerbedrijf niet worden gegarandeerd. Het is daarbij niet relevant of de eigenaar wel of niet op leeftijd is en de werkzaamheden

niet meer uitoefent. Het is bepalend welke planologische mogelijkheden het bestemmingsplan biedt en de vigerende bestemming Gemengde doeleinden biedt de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bedrijf. Aan de activiteit tot het uitoefenen van een bedrijf is een milieuzone verbonden waarbinnen getoetst moet worden of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Bestaande woningen zijn hierbij in principe uitgezonderd, omdat er sprake is van een bestaande situatie.

Daarnaast bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat wonen op het achterterrein niet is toegestaan, omdat wonen uitsluitend is toegestaan in hoofdgebouwen aan de straatzijde en in bestaande woningen op achterterreinen. In dit geval is er geen sprake van een hoofdgebouw aan de straatzijde en ook niet van een bestaande woning op het achterterrein. Aan de zienswijze kan dan ook niet tegemoet worden gekomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Eigenaar Heiweg 10, 6533 PE Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 9 meter. De woning heeft een bouwhoogte van 10 meter. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

In het nu vigerende bestemmingsplan zijn de woningen Heiweg 10 t/m 19 gesitueerd binnen een groot bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is per woning een bouwvlak opgenomen. Reclamant ziet dit als een forse belemmering in de mogelijkheid tot het oprichten, verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen. Reclamant is zich er van bewust dat het in zijn belang is om het vrijstaand-geschakelde karakter van de woning te waarborgen.

In het nu vigerende bestemmingsplan was sprake van een eenvoudige planopzet met een helder onderscheid tussen tuin, woondoeleinden en erf. Ook de beperkte hoeveelheid voorschriften maakte het plan eenvoudig en overzichtelijk. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt bijna anderhalve pagina aan bouwregels geïntroduceerd. Deels verklaarbaar en goed leesbaar, echter voor wat betreft artikel 17.2.2. sub c lid 1 erg complex en daardoor lastig interpreteerbaar. Wordt met de genoemde 4 meter vanaf de zijgevel nu de breedte van de aan- of uitbouw bedoeld? Reclamant gaat daar wel van uit, maar zo staat het er niet (in ieder geval niet duidelijk genoeg). Wellicht vraagt dit artikel om meerdere sub leden, of een verbeelding om te verduidelijken wat er precies wordt bedoeld.

Door individuele bouwvlakken op te nemen wordt de mogelijkheid tot het realiseren van aan- en uitbouwen beperkt. Dat geldt met name voor aan- en uitbouwen aan de voorzijde.

Tegen de woning van reclamant is het Schaapskooibos gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het oprichten van schuilgelegenheden vergroot van 15 m² naar 20 m² en is de nokhoogte vergroot van 4 naar 5 meter. Ook geldt er voor de omgevingsvergunning voor het aanbrengen van verhardingen nu een ondergrens van 25 m², in het vigerende bestemmingsplan gold er geen ondergrens. Het bos kent op dit moment geen bebouwing en geen verharding. Reclamant ziet ook geen aanleiding om dit in de (nabije) toekomst wel te realiseren. Reclamant begrijpt de behoefte aan een uniforme regeling voor alle bospercelen in de gemeente, echter een specifieke duiding van bestaande en toekomstig gewenste bebouwing doet volgens reclamant meer recht aan het groene karakter van de bospercelen. Specifiek voor het Schaapskooibos dat er geen bebouwing is toegestaan en verharding enkel middels een omgevingsvergunning is toegestaan.

Beantwoording zienswijze

Uit onderzoek in het bouwvergunningenarchief is gebleken dat de bouwhoogte inderdaad 10 meter bedraagt. Dit deel van de zienswijze zal worden gehonoreerd door op de verbeelding de bouwhoogte aan te passen van 9 meter in 10 meter.

In 2008 is destijds een ruim bouwvlak opgenomen om meer flexibiliteit te bieden bij de inrichting van de woonvlek. Nu de woningen inmiddels gerealiseerd zijn, is het wenselijk de bestaande situatie vast te leggen. Wij achten het van belang om het vrijstaand-geschakelde karakter van de woningen te waarborgen en doen dit door middel van het positief bestemmen van de woningen met individuele bouwvlakken. Het bestemmen door middel van individuele bouwvlakken is overeenkomstig de standaardssystematiek die in de gemeente Nijmegen bij alle bestemmingsplannen voor bestaande woningen wordt gehanteerd.

De mogelijkheden voor het bouwen van aan- en uitbouwen zijn inderdaad aan de zijgevels/zijkanten van de woningen minder bij individuele bouwvlakken dan bij een doorlopend bouwvlak. Dit zou door middel van het kiezen voor een andere bestemmingssystematiek voor de verbeelding kunnen worden gewijzigd, maar dat betekent dat moet worden afgeweken van de standaardsystematiek. Afwijken van de standaard vinden wij echter niet gewenst, zeker omdat er vergunningvrij nog voldoende mogelijkheden zijn voor het bouwen van aan- en uitbouwen.

De opmerking dat met name aan de voorzijde beperkingen ontstaan voor aan- en uitbouwen, is niet correct. Aan de voorzijde van de woning ligt de bestemming Tuin en in deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden gelijk aan de bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

De gronden van het Schaapskooibos zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen. Ter plaatse is geen bebouwing en verharding voorzien en gepland. Daarnaast heeft het Schaapskooibos een cultuurhistorische betekenis, waar rekening mee dient te worden gehouden bij mogelijke ontwikkelingen. Op het moment dat er toch een gebouw gepland wordt, zal daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden aangevraagd en zijn er mogelijkheden voor het indienen van bezwaren. Wij zien dan ook geen reden om de regeling voor verharding en bebouwing aan te passen en af te wijken van de standaardregeling.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Eigenaar Heiweg 12, 6533 PE Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 9 meter. De woning heeft een bouwhoogte van 10 meter. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

In het nu vigerende bestemmingsplan zijn de woningen Heiweg 10 t/m 19 gesitueerd binnen een groot bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is per woning een bouwvlak opgenomen. Reclamant ziet dit als een forse belemmering in de mogelijkheid tot het oprichten, verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen. Reclamant is zich er van bewust dat het in zijn belang is om het vrijstaand-geschakelde karakter van de woning te waarborgen.

In het nu vigerende bestemmingsplan was sprake van een eenvoudige planopzet met een helder onderscheid tussen tuin, woondoeleinden en erf. Ook de beperkte hoeveelheid voorschriften maakte het plan eenvoudig en overzichtelijk. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt bijna anderhalve pagina aan bouwregels geïntroduceerd. Deels verklaarbaar en goed leesbaar, echter voor wat betreft artikel 17.2.2. sub c lid 1 erg complex en daardoor lastig interpreteerbaar. Wordt met de genoemde 4 meter vanaf de zijgevel nu de breedte van de aan- of uitbouw bedoeld? Reclamant gaat daar wel van uit, maar zo staat het er niet (in ieder geval niet duidelijk genoeg). Wellicht vraagt dit artikel om meerdere sub leden, of een verbeelding om te verduidelijken wat er precies wordt bedoeld.

Door individuele bouwvlakken op te nemen wordt de mogelijkheid tot het realiseren van aan- en uitbouwen beperkt. Dat geldt met name voor aan- en uitbouwen aan de voorzijde.

Tegen de woning van reclamant is het Schaapskooibos gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het oprichten van schuilgelegenheden vergroot van 15 m² naar 20 m² en is de nokhoogte vergroot van 4 naar 5 meter. Ook geldt er voor de omgevingsvergunning voor het aanbrengen van verhardingen nu een ondergrens van 25 m², in het vigerende bestemmingsplan gold er geen ondergrens. Het bos kent op dit moment geen bebouwing en geen verharding. Reclamant ziet ook geen aanleiding om dit in de (nabije) toekomst wel te realiseren. Reclamant begrijpt de behoefte aan een uniforme regeling voor alle bospercelen in de gemeente, echter een specifieke duiding van bestaande en toekomstig gewenste bebouwing doet volgens reclamant meer recht aan het groene karakter van de bospercelen. Specifiek voor het Schaapskooibos dat er geen bebouwing is toegestaan en verharding enkel middels een omgevingsvergunning is toegestaan.

Beantwoording zienswijze

Uit onderzoek in het bouwvergunningenarchief is gebleken dat de bouwhoogte inderdaad 10 meter bedraagt. Dit deel van de zienswijze zal worden gehonoreerd door op de verbeelding de bouwhoogte aan te passen van 9 meter in 10 meter.

In 2008 is destijds een ruim bouwvlak opgenomen om meer flexibiliteit te bieden bij de inrichting van de woonvlek. Nu de woningen inmiddels gerealiseerd zijn, is het wenselijk de bestaande situatie vast te leggen. Wij achten het van belang om het vrijstaand-geschakelde karakter van de woningen te waarborgen en doen dit door middel van het positief bestemmen van de woningen met individuele bouwvlakken. Het bestemmen door middel van individuele bouwvlakken is overeenkomstig de standaardsystematiek die in de gemeente Nijmegen bij alle bestemmingsplannen voor bestaande woningen wordt gehanteerd.

De mogelijkheden voor het bouwen van aan- en uitbouwen zijn inderdaad aan de zijgevels/zijkanten van de woningen minder bij individuele bouwvlakken dan bij een doorlopend bouwvlak. Dit zou door middel van het kiezen voor een andere bestemmingssystematiek voor de verbeelding kunnen worden gewijzigd, maar dat betekent dat moet worden afgeweken van de standaardsystematiek. Afwijken van de standaard vinden wij echter niet gewenst, zeker omdat er vergunningvrij nog voldoende mogelijkheden zijn voor het bouwen van aan- en uitbouwen.

De opmerking dat met name aan de voorzijde beperkingen ontstaan voor aan- en uitbouwen, is niet correct. Aan de voorzijde van de woning ligt de bestemming Tuin en in deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden gelijk aan de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

De gronden van het Schaapskooibos zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen. Ter plaatse is geen bebouwing en verharding voorzien en gepland. Daarnaast heeft het Schaapskooibos een cultuurhistorische betekenis, waar rekening mee dient te worden gehouden bij mogelijke ontwikkelingen. Op het moment dat er toch een gebouw gepland wordt, zal daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden aangevraagd en zijn er mogelijkheden voor het indienen van bezwaren. Wij zien dan ook geen reden om de regeling voor verharding en bebouwing aan te passen en af te wijken van de standaardregeling.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Eigenaar Hatertseweg 459, 6533 GH Nijmegen

Inhoud zienswijze

De bestaande bebouwing is hoger dan wordt aangegeven op de verbeelding. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt circa 9 meter. Verzoek is om de bouwhoogte aan te passen naar 10 meter. Het bebouwingsoppervlak is maximaal bebouwd, gelet op de grootte van het perceel de wens om het bouwvlak te verruimen met 200 m².

Beantwoording zienswijze

In 1975 is er een bouwvergunning verleend voor het vergroten en veranderen van het woonhuis aan de Hatertseweg 459. Op doorsnede A-A is te zien dat er sprake is van een goothoogte van 5,50 meter en een nokhoogte van 7,08 meter. Aan dit punt van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Bij het bepalen van het leggen van een bouwvlak wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde stedenbouwkundige matrix. Aan de hand van deze stedenbouwkundige matrix worden bijvoorbeeld regels gegeven met betrekking tot de grootte van gebouwen in relatie tot de grootte van het perceel. Het plangebied Nijmegen Zuid 2017 valt onder gebiedstype "Tuinstad". Uw achtererf gebied is ongeveer 30 meter. Volgens de regels van de stedenbouwkundige matrix mag het bouwvlak 12 meter diep zijn. Het ingetekende bouwvlak op de verbeelding is conform de stedenbouwkundige matrix. Wij zien geen aanleiding om hier van af te wijken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

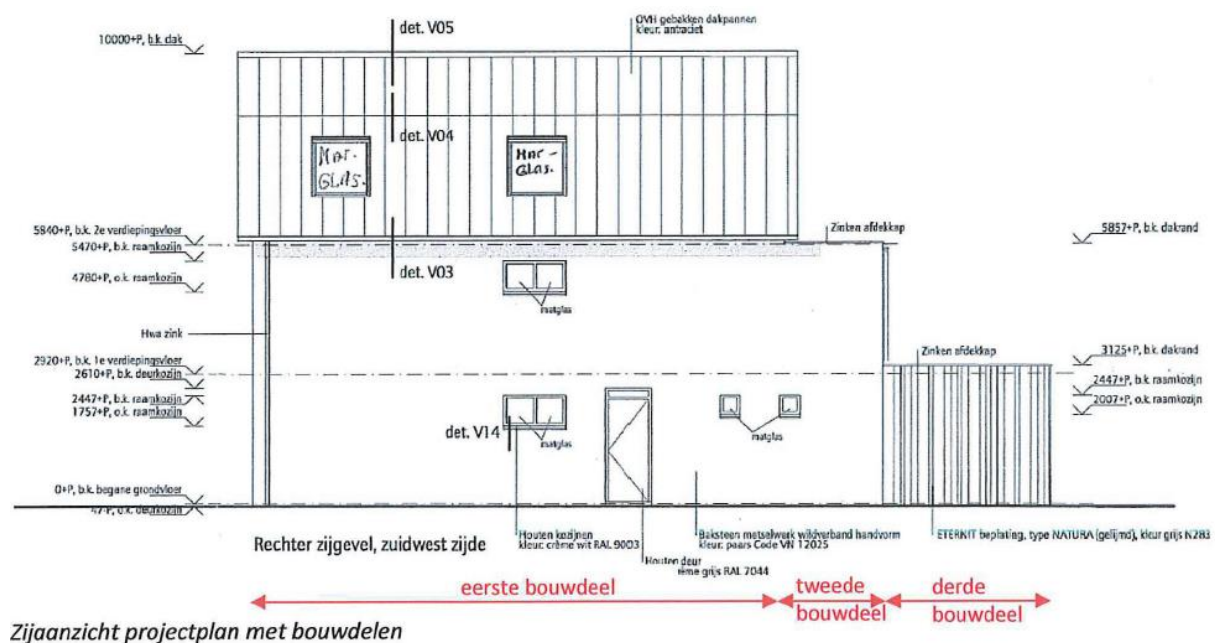
9. Eigenaar Hatertseweg 485, 6533 GJ Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouw mogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een

driedelige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vastgelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in één laag aan de voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

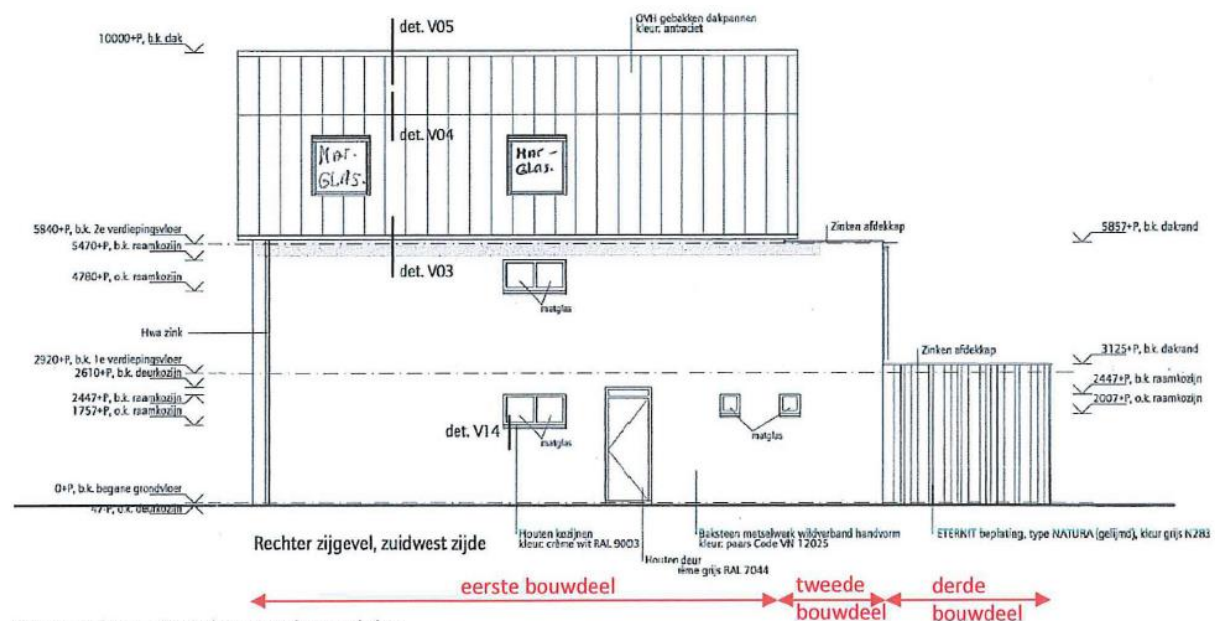
10. Eigenaar Hatertseweg 487, 6533 GJ Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een driedelige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere

bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vastgelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Zijaanzicht projectplan met bouwdelen

Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in één laag aan de voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

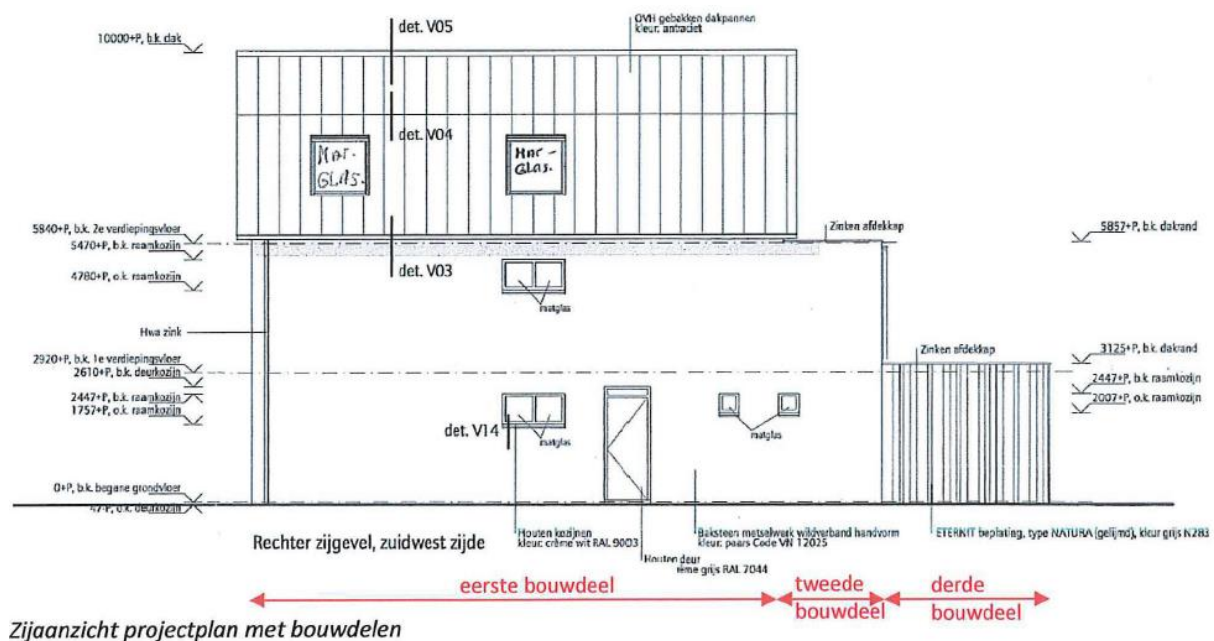
11. Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 12, 6533 HH Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een driedelige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vastgelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw, echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in één laag aan de voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

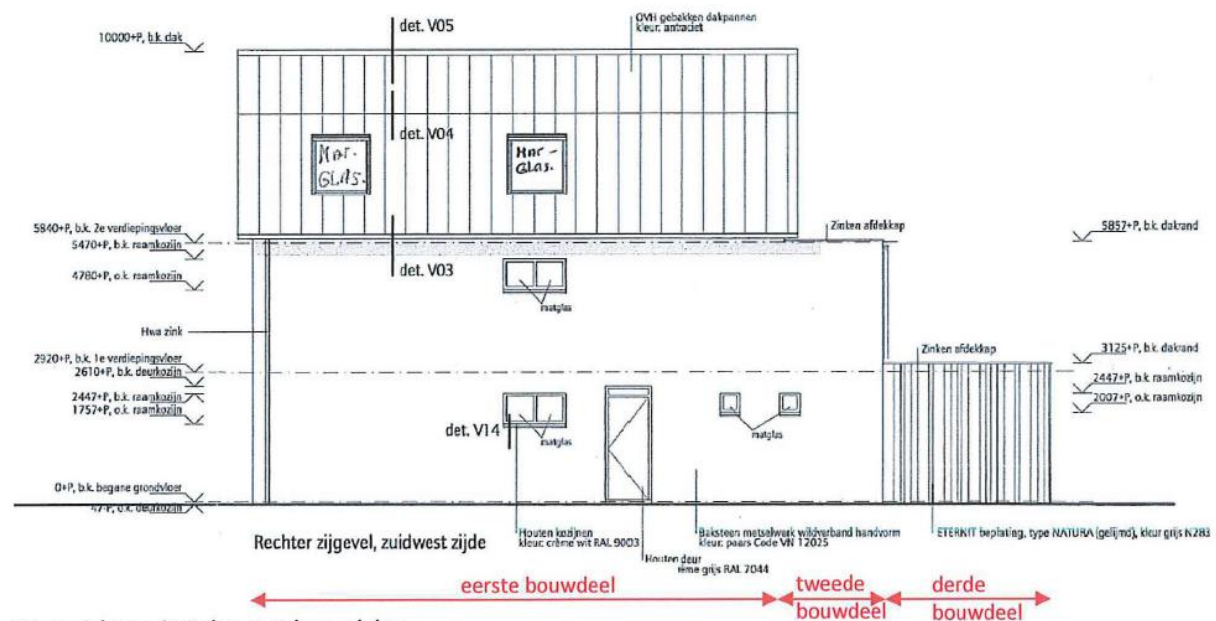
12. Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 14, 6533 HH Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een drieledige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vastgelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw, echter in de praktijk

zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Zijaanzicht projectplan met bouwdelen

Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in één laag aan de voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

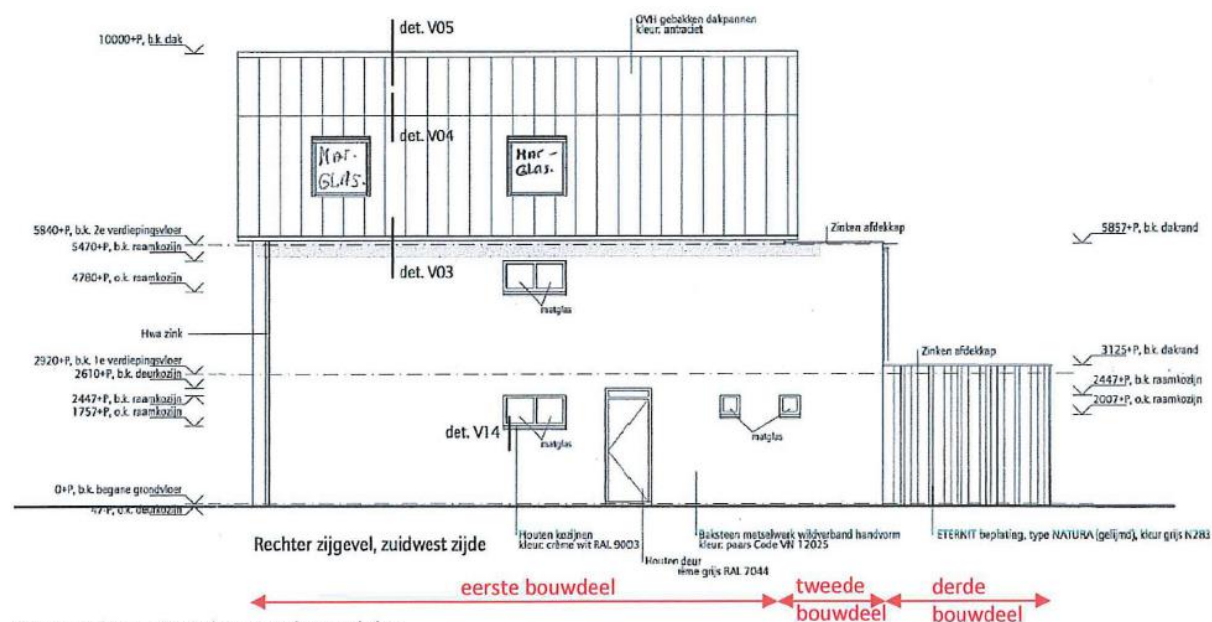
De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

13. Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 16, 6533 HH Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een drieledige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vast gelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Zijaanzicht projectplan met bouwdelen

Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in een laag aan voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

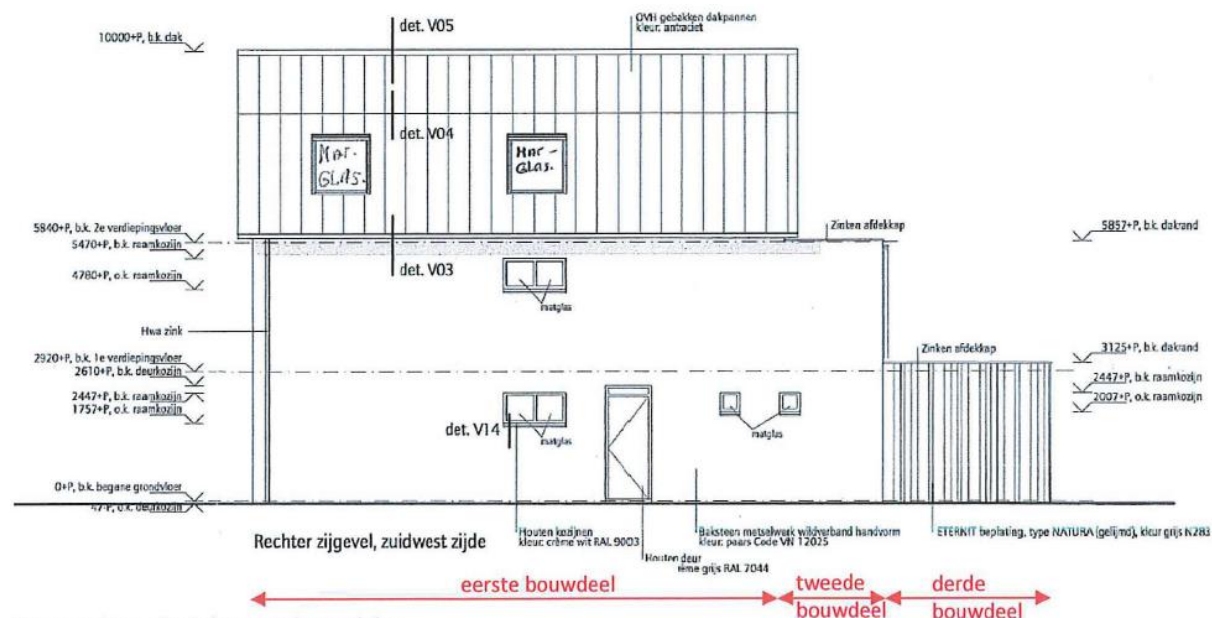
14. Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 18, 6533 HH Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een drieledige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vast gelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan

alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in een laag aan voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

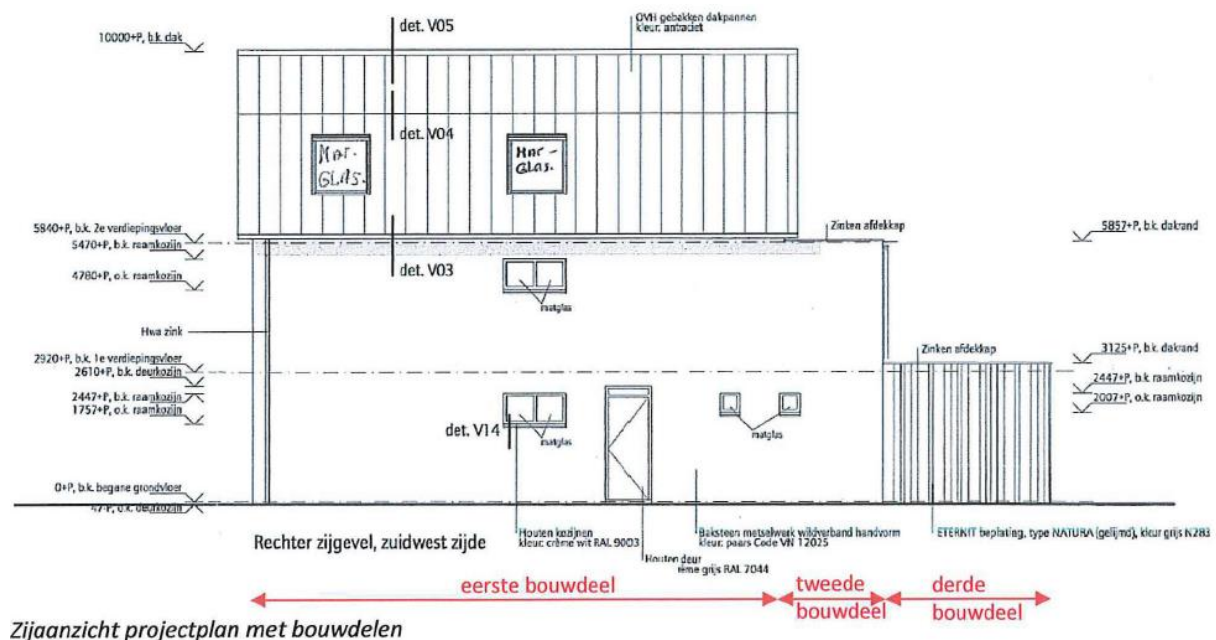
15. Eigenaar Nieuwe Mollenhutseweg 20, 6533 HH Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwmogelijkheid van het pand Hatertseweg 483 (A t/m F) verruimd ten opzichte van de verleende vergunning. Zoals in onderstaande figuur is te zien bestaat het gebouw uit een driedelige, naar achter toe in hoogte afnemende, opbouw met een totale diepte van bijna 18 meter. Reclamant verzoekt om de bouwhoogte vast te leggen zoals in de vergunning is verleend en op de verbeelding meerdere bouwhoogtes vast te leggen. Het derde bouwdeel kan in aard, gebruik en omvang gezien worden als vergunningsvrij bouwwerk op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Reclamant verzoekt om dit bouwdeel niet op te nemen in het bouwvlak. Op de verbeelding is 9 meter vast gelegd voor de bouwhoogte. Het gebouw is weliswaar 10 meter voor het eerste deel van het gebouw echter in de praktijk zal dit door overgangsrecht voor lange tijd geborgd zijn. Reclamant verzoekt dus om maximaal 9 meter op te nemen.

Reclamant verzoekt om het bouwvlak te beperken tot een diepte van de bouwvlakken van de (zuidwest) naastgelegen woningen en met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter, gelijk aan alle naastgelegen woonbestemmingen in de historische lint bebouwing. Op basis van het overgangsrecht kan het huidige gebouw gehandhaafd blijven, maar zal een toekomstig gewijzigd gebruik beter aansluiten bij de

omliggende bebouwing. Of zal ten minste beter geborgd worden dat de situatie niet verder verslechterd door toename van het bouwvolume. Als alternatief zou ten hoogste de verleende situatie kunnen worden toegestaan waardoor er geen directe uitbreidingsmogelijkheden mogelijk zijn. Hierbij wordt ook verwezen om het laatste deel van het gebouw buiten het bouwvlak te laten.



Beantwoording zienswijze

Bij de herontwikkeling van dit perceel is destijds door initiatiefnemer gezocht naar het maximaal inpasbare gebouwvolume. Hieruit is de afgetrapte bebouwing voortgekomen. Een vergroting van het gebouwvolume is inderdaad niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt dusdanig ingericht dat bestaande gebouw positief bestemd is, maar dat uitbreiding niet mogelijk is met uitzondering van een erker in een laag aan voorzijde. De lage aanbouw aan de achterzijde is nu op de verbeelding buiten het bouwvlak gepositioneerd, omdat dit een vergunningsvrij bouwdeel betreft. Op de verbeelding is het bouwvlak aangepast aan de vergunde situatie.

Conclusie

De bouwhoogte is op de verbeelding aangepast en het bouwvlak verkleind.

16. Eigenaar Hatertseweg 544, 6533 GX Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant wil graag weten of de gemeente positief staat tegenover het realiseren van garageboxen op het achterterrein, waarbij de mogelijkheid voor de gemeente bestaat om het huidige (erg smalle) voetgangerspad te verbreden. In het verleden is de bouw van een extra woning op het achterterrein al afgewezen.

Beantwoording zienswijze

Het betreffende perceel ligt op de hoek Hatertseweg – Weg door Jonkerbos direct langs de (toekomstige) snelfietsroute over de Weg door Jonkerbos. Reclamant heeft een tekening met een mogelijk voorstel voor garageboxen aan zijn zienswijze toegevoegd. In dit voorstel is een dubbele rij garageboxen getekend. Gelet op de diepte van de achtertuin is er ruimte voor het oprichten van garageboxen. Stedenbouwkundig gezien kunnen wij echter niet instemmen met een dubbele rij garageboxen, omdat de grootte van de tuin bij de woningen in verhouding te klein wordt. Wij kunnen ons voorstellen dat een enkele rij garageboxen qua volume goed inpasbaar is (bijvoorbeeld ter afsluiting van de verkleinde tuinen). Een belangrijk aandachtspunt zijn de verkeerskundige effecten. In verband met de directe ligging naast de snelfietsroute dient in ieder geval een afstand van minimaal 1 meter in acht te worden genomen van de gevel van de garagebox tot de perceelsgrens. Hierdoor is er uitzicht op de snelfietsroute en voetpad bij het uitrijden van de garageboxen op de weg.

Wij willen reclamant dan ook graag verwijzen naar het zogenaamde uitgebreide stedenbouwkundige vooroverleg, waarin tot een nadere uitwerking van de plannen kan worden gekomen. Het uitgebreid stedenbouwkundig vooroverleg leidt tot een standpuntbepaling over het voornemen in termen van 'kansrijk' dan wel 'niet kansrijk'. Aan de hand daarvan kunt u zich beraden over de vervolgstappen. Het uitgebreid stedenbouwkundig vooroverleg kan worden aangevraagd via de website van de ODRN. Aan dit vooroverleg zitten op grond van de legesverordening kosten verbonden.

Ook kunt u een eventuele bestemmingsplanherziening aanvragen. De doorlooptijd van start t/m vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, duurt circa één jaar. Ook aan het maken van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Mocht het zover komen, dan wordt u daarover vooraf geïnformeerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

17. Pluryn, Postbus 53, 6500 AB Nijmegen

Inhoud zienswijze

Hatertseweg 400 (VSO Kristallis)

De insteek is om op deze locatie 'verbindend onderwijs' te realiseren. Hiervoor is een nieuw passend gebouw van belang waarbinnen de functies op het gebied van onderwijs, zorg, arbeid en vrije tijd worden geïntegreerd. Om de (ver-)nieuwbouw te kunnen realiseren moet de bouwhoogte worden aangepast naar 9,5 meter. Daarnaast is het bouwvlak enigszins krampachtig om de bestaande bebouwing getekend. Verzocht wordt om het bouwvlak rechthoekig te maken, zodat de gewenste (ver-)nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Hatertseweg 574/574a

In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Zuid hebben deze percelen de bestemming "Wonen". In het nu voorliggende bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017 wordt deze bestemming gewijzigd naar "Maatschappelijk". Beide percelen worden momenteel gebruikt voor dagbehandeling voor jonge kinderen. Echter, door het scheiden van wonen en zorg en de invoering van de Wmo veranderen momenteel de kaders. De aandacht verschuift naar participatie, inclusie en zelfregie. Ruimtelijk is dit niet altijd te vatten in óf een woonbestemming óf een maatschappelijke bestemming. Het is daarom belangrijk om panden flexibel in te kunnen zetten en daarmee tijdig te kunnen anticiperen op veranderingen in het zorglandschap. Verzocht wordt om een dubbelbestemming op te nemen, waarbij 'wonen' en 'maatschappelijk' beide zijn toegestaan.

Weg door Jonkerbos 40

Op 11 oktober is voor dit perceel een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ingediend. Graag zou initiatiefnemer dit verzoek vertaald zien in het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze

Hatertseweg 400 (VSO Kristallis)

In het ontwerpbestemmingsplan is al een aanzienlijke uitbreiding van het gebouw mogelijk gemaakt door aan de noordzijde de bouwhoogte te verhogen van 4 meter naar 8 meter. Hierdoor is het mogelijk om ook hier een tweede bouwlaag te bouwen. Eventuele ondergeschikte bouwdelen, zoals liftschachten, ventilatievoorzieningen e.d., zijn toegestaan boven de maximale bouwhoogte. Een verdere verhoging zonder dat er een concreet bouwplan onder ligt is niet gewenst.

Het verder vergroten van het bouwvlak betekent dat de voorgevel aanzienlijk dichterbij de woningen aan de overzijde van de weg komt te liggen, waardoor één grote bouwmassa ontstaat die niet past in de maat en schaal van de omgeving. Het bebouwingsbeeld dat in dit deel van de Hatertseweg gewenst is, is een schoolgebouw in twee bouwlagen met een verspringende, gelede bouwmassa.

Hatertseweg 574/574a

In 2011 is voor de percelen Hatertseweg 574/574a een partiële herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening is het mogelijk gemaakt de woonfunctie op de percelen te wijzigen in wonen met 24-uurs zorg. Daarbij is aan de beide percelen de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven. Vandaar dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen. De panden Hatertseweg 574/574a zijn

bij de omzetting naar Maatschappelijk als woning herkenbaar gebleven; de uitstraling als woning is nog steeds aanwezig. De percelen Hatertseweg 574/574a maken deel uit van een bebouwingsstructuur aan de Hatertseweg, waar diverse functies en gebouwen aanwezig zijn. Oorspronkelijk waren de gebouwen op deze percelen dus ook in gebruik als woning en het is dan ook niet bezwaarlijk om, naast de maatschappelijke functie, tevens een woonfunctie toe te kennen. De aanduiding 'wonen' zal aan de bestemming worden toegevoegd.

Weg door Jonkerbos 40

Met de initiatiefnemer is gecommuniceerd dat de ingediende omgevingsaanvraag onder het vigerende bestemmingsplan past zolang de bewoners enige vorm van begeleiding nodig hebben van de begeleiders die in het pand aanwezig zijn.

Conclusie

Ter plaatse van Hatertseweg 574/574a zal de aanduiding 'wonen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. Eigenaar Hatertseweg 725, 6535 ZR Nijmegen

Inhoud zienswijze

De erker (aan zijgevel) van de woning is niet opgenomen in het bouwvlak. Reclamant is het niet eens dat dit onder de bestemming 'Tuin' valt.

Beantwoording zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan is de erker opgenomen in het bouwvlak. Hoewel de erker onder de vergunningvrije bouwwerken valt en in die hoedanigheid is toegestaan, zal de erker weer worden opgenomen in het bouwvlak.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en op de verbeelding is de erker weer opgenomen in het bouwvlak.

19. Coöperatie Multidag U.A, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant is niet bekend met de onlangs aangebrachte keerlus aan de zijde van de Thorbeckestraat. Reclamant verzoekt om een vaste parkeerplaats ten behoeve van de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

Reclamant heeft ook nog geen reactie of het mogelijk is om extra parkeerplaatsen te realiseren tussen de Hatertseweg 813 en 815 voor de bussen van Multidag en een algemene invaliden parkeerplaats. De algemene invaliden parkeerplaats is dringend noodzakelijk omdat in de buurt geen algemeen invalidenparkeerplaats is en één van de leden van het bestuur in het bezit is van een Europees invalidenkaart.

Beantwoording zienswijze

Het verzoek van reclamant betreft de aanleg van een parkeervoorziening voor gehandicapten. De bedoelde gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer', waarbinnen onder andere wegen, trottoirs en parkeerplaatsen mogelijk zijn. Binnen de bestemming Verkeer worden parkeerplaatsen niet specifiek aangeduid. Het is dus reeds mogelijk om binnen de bestemming Verkeer een parkeerplaats voor gehandicapten te realiseren. Voor de realisatie is wel een verkeersbesluit voor noodzakelijk.

Inmiddels is met reclamant contact opgenomen en vindt er overleg plaats tussen reclamant en de afdeling Stadsbeheer omtrent de aanleg van de parkeerplaats voor gehandicapten. Daarbij zal tevens worden bekeken of er ruimte is voor de bussen van Multidag.

Wel willen we nog opmerken dat als Multidag zo'n grote behoefte heeft aan parkeerplaatsen voor minder validen, dat de keuze voor deze locatie niet zo gelukkig is geweest; er is weinig ruimte om nieuwe parkeermogelijkheden te realiseren en de omgeving kent een hoge parkeerdruk (Hatertseweg/winkelcentrum). Zoals ook reeds in de

reactienota op de visie is aangegeven, is het in eerste instantie aan de initiatiefnemer/eigenaar van een activiteit/pand om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Vereniging Cultuursensitief Zorg, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant is niet bekend met de onlangs aangebrachte keerlus aan de zijde van de Thorbeckestraat. Reclamant verzoekt om een vaste parkeerplaats ten behoeve van de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

Reclamant heeft ook nog geen reactie of het mogelijk is om extra parkeerplaatsen te realiseren tussen de Hatertseweg 813 en 815 voor de bussen van Multidag en een algemene invaliden parkeerplaats. De algemene invaliden parkeerplaats is dringend noodzakelijk omdat in de buurt geen algemeen invalidenparkeerplaats is en één van de leden van het bestuur in het bezit is van een Europees invalidenkaart.

Beantwoording zienswijze

Het verzoek van reclamant betreft de aanleg van een parkeervoorziening voor gehandicapten. De bedoelde gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer', waarbinnen onder andere wegen, trottoirs en parkeerplaatsen mogelijk zijn. Binnen de bestemming Verkeer worden parkeerplaatsen niet specifiek aangeduid. Het is dus reeds mogelijk om binnen de bestemming Verkeer een parkeerplaats voor gehandicapten te realiseren. Voor de realisatie is wel een verkeersbesluit voor noodzakelijk.

Inmiddels is met reclamant contact opgenomen en vindt er overleg plaats tussen reclamant en de afdeling Stadsbeheer omtrent de aanleg van de parkeerplaats voor gehandicapten. Daarbij zal tevens worden bekeken of er ruimte is voor de bussen van Multidag.

Wel willen we nog opmerken dat als Multidag zo'n grote behoefte heeft aan parkeerplaatsen voor minder validen, dat de keuze voor deze locatie niet zo gelukkig is geweest; er is weinig ruimte om nieuwe parkeermogelijkheden te realiseren en de omgeving kent een hoge parkeerdruk (Hatertseweg/winkelcentrum). Zoals ook reeds in de reactienota op de visie is aangegeven, is het in eerste instantie aan de initiatiefnemer/eigenaar van een activiteit/pand om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Vereniging Surinaamse Nederlanders, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om twee vaste parkeerplaatsen t.b.v. de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling Multidag en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

In de directe omgeving zijn geen invalideparkeerplaatsen aanwezig.

Beantwoording zienswijze

De door reclamant ingediende zienswijze was niet ondertekend. Reclamant heeft de gelegenheid gekregen om alsnog de zienswijze te ondertekenen en deze binnen twee weken terug te sturen. Ondanks deze geboden mogelijkheid tot herstel van het verzuim heeft reclamant de zienswijze niet ondertekend en om die reden is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Vereniging Oudere Surinamers, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om twee vaste parkeerplaatsen t.b.v. de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling Multidag en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

In de directe omgeving zijn geen invalideparkeerplaatsen aanwezig.

Beantwoording zienswijze

De door reclamant ingediende zienswijze was niet ondertekend. Reclamant heeft de gelegenheid gekregen om alsnog de zienswijze te ondertekenen en deze binnen twee weken terug te sturen. Ondanks deze geboden mogelijkheid tot herstel van het verzuim heeft reclamant de zienswijze niet ondertekend en om die reden is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Platform Surinaamse Diaspora, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om twee vaste parkeerplaatsen t.b.v. de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling Multidag en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

In de directe omgeving zijn geen invalideparkeerplaatsen aanwezig.

Beantwoording zienswijze

De door reclamant ingediende zienswijze was niet ondertekend. Reclamant heeft de gelegenheid gekregen om alsnog de zienswijze te ondertekenen en deze binnen twee weken terug te sturen. Ondanks deze geboden mogelijkheid tot herstel van het verzuim heeft reclamant de zienswijze niet ondertekend en om die reden is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Vereniging Van Reizigers, Postbus 331, 6500 AH Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om twee vaste parkeerplaatsen ten behoeve van de mindervalide gebruikers van de zorginstelling, dit mede omdat de chauffeurs de zorgbehoevenden begeleiden van de voertuigen naar de zorginstelling Multidag en andersom. Door het creëren van een parkeerplaats alleen voor de gebruikers van het pand wordt voorkomen dat deze door derden in gebruik kan worden genomen.

In de directe omgeving zijn geen invalideparkeerplaatsen aanwezig.

Beantwoording zienswijze

Het verzoek van reclamant betreft de aanleg van een parkeervoorziening voor gehandicapten. De bedoelde gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Verkeer', waarbinnen onder andere wegen, trottoirs en parkeerplaatsen mogelijk zijn. Binnen de bestemming Verkeer worden parkeerplaatsen niet specifiek

aangeduid. Het is dus reeds mogelijk om binnen de bestemming Verkeer een parkeerplaats voor gehandicapten te realiseren. Voor de realisatie is wel een verkeersbesluit voor noodzakelijk. Inmiddels is met reclamant contact opgenomen en vindt er overleg plaats tussen reclamant en de afdeling Stadsbeheer omtrent de aanleg van de parkeerplaats voor gehandicapten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Eigenaar Hatertseweg 813A, 6535 ZS Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant wenst dat zijn woning Hatertseweg 813A wordt bestemd als woning en de rest van het pand als maatschappelijk.

Beantwoording zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Zuid is ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan. Deze woning is momenteel ook daadwerkelijk aanwezig op de 1^e verdieping van het pand. Mits de woning beperkt blijft tot de huidige bedrijfswoning is er geen beletsel de bedrijfswoning te bestemmen als woning. De woning zal op de verbeelding conform de bestaande woning worden vastgelegd.

In de bestemming Gemengd die nu op het pand ligt, is de functie maatschappelijk, naast nog een aantal andere functies, toegestaan. Het toekennen van de bestemming Gemengd sluit aan bij de overige panden aan de Hatertseweg met de bestemming Gemengd. Bovendien ligt in het vigerende bestemmingsplan ook de bestemming Gemengd op het perceel.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is de verbeelding en is artikel 7.1 sub s aangepast voor wat betreft het deel ten aanzien van de woning. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Eigenaar Heidevenstraat 140, 6533 TW Nijmegen

Inhoud zienswijze

Eigenaar verzoekt om de bestemming op het bijgebouw te behouden zodat ambachtelijke werkzaamheden (zoals timmerwerkplaats, schoenmakerij, e.d.) blijven toegestaan. Reclamant heeft navraag gedaan heeft vernomen dat de gemeente er een woonbestemming van heeft gemaakt omdat de huidige eigenaar al enige tijd geen werkzaamheden in het bijgebouw hebben plaatsgevonden. Op korte termijn zal het pand verkocht worden en heeft de potentiële koper aangegeven het bijgebouw te willen gebruiken voor opslag voor zijn bedrijf elders in de stad.

Doordat de gebruiksmogelijkheden van het bijgebouw worden aangepast zal deze verkoop niet doorgaan. Dit levert een aanzienlijk financieel verlies op.

Beantwoording zienswijze

In de reactienota op de visies is inderdaad aangegeven dat de bestemming Gemengd in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in de bestemming Wonen. De reden hiervoor was dat in het bedrijfsgebouw sinds 2008 geen timmerwerkplaats of ander bedrijf is uitgeoefend. Inmiddels is de situatie gewijzigd, zoals reclamant in de zienswijze aangeeft, en bestaat de wens ter plaatse weer een bedrijf te kunnen uitoefenen. In een woonomgeving zijn in principe alleen bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid toelaatbaar vanwege de effecten van milieuaspecten op de woningen. Het betreft onder andere de milieuaspecten geluid, gevaar, stof en geur, maar ook verkeersaantrekkende werking. Aan de zienswijze van reclamant kan tegemoet worden gekomen door ter plaatse weer de bestemming Gemengd te leggen, waardoor bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Gelet echter op de smalle ontsluitingsweg naar het achterliggende bedrijfsgebouw en het gedeelde achterpad, in combinatie met de beperkte parkeercapaciteit in de omgeving, zullen functies met een grote verkeersaantrekkende werking niet worden toegestaan. Het betreft de activiteiten in de Staat van bedrijvigheid die in de kolom 'Verkeer' worden aangegeven met 2G, 2P, 3G en 3P. De G staat hierbij voor goederen en de P voor

personen. Het getal 2 en 3 geeft de mate van verkeersaantrekkende werking weer. Dit betekent dat enkel bedrijfsactiviteiten die in de kolom 'Verkeer' met 1G of 1P worden aangegeven, zijn toegestaan.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is de verbeelding en is artikel 7.1 sub a aangepast.

27. Helicon Opleidingen, Kooikersweg 2, 5223 KA 's-Hertogenbosch

Inhoud zienswijze

Reclamant vraagt wat de mogelijkheden zijn om een gedeelte van het perceel te herbestemmen en denkt daarbij aan bedrijvigheid, gemengde bestemming of iets vergelijkbaars. Reclamant vraagt om een inschatting van de kans van slagen. De burens (Weg door Jonkerbos 40) zijn ook voornemens om het pand te wijzigen. Op deze wijze kan de reeds ingezette lintbebouwing doorlopen tot het pand aan de Weg door Jonkerbos 40.



Beantwoording zienswijze

Het door reclamant ingediende verzoek is te weinig concreet om mee te kunnen nemen in deze actualisatie van het bestemmingsplan.

Er kan bij de ODRN een uitgebreid stedenbouwkundig vooroverleg worden aangevraagd. Het uitgebreid stedenbouwkundig vooroverleg leidt tot een standpuntbepaling over het voornemen in termen van 'kansrijk' dan wel 'niet kansrijk'. Aan de hand daarvan kunt u zich beraden over de vervolgstappen. Het uitgebreid stedenbouwkundig vooroverleg kan worden aangevraagd via de website van de ODRN. Aan dit vooroverleg zijn op grond van de legesverordening kosten verbonden.

Ook kunt u een eventuele bestemmingsplanherziening aanvragen. De doorlooptijd van start t/m vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, duurt circa één jaar. Ook aan het maken van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Mocht het zover komen, dan wordt u daarover vooraf geïnformeerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Bewoners Marie Curiestraat 32 en 50 en Edisonstraat 53

Inhoud zienswijze

Reclamanten zijn verheugd dat de groenbestemming (nummer 1 in figuur) is behouden op de verbeelding en dat bij eventuele bouwplannen er eerst een volwaardige bestemmingsplanherziening doorlopen moet worden.

Reclamanten verzoeken om het nu nog onbebouwde gebied aan de oostzijde naast het Kindcampus De Kleine Wereld de bouwhoogte te verlagen naar 6 meter. Het bouwvlak heeft nu een maximale bouwhoogte van 8 meter (in verbeelding nummer 2).



Beantwoording zienswijze

Het eerste deel van de zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Ten aanzien van het tweede deel (verlagen van de bouwhoogte) zijn wij van mening dat een bouwhoogte van 8 meter acceptabel is gezien de afstand van het bouwvlak/school tot de woningen. Een verlaging van de bouwhoogte zou een eventuele uitbreiding van de school in de toekomst kunnen frustreren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. Eigenaar Polderstraat 9, 6533 XM Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamant heeft een vooroverleg gevoerd met de gemeente Nijmegen om de bestaande garageboxen om te vormen tot een Bed & Breakfast. De gemeente heeft op 12 juli 2017 vooroverleg positief beoordeeld. Reclamant ziet graag deze uitkomst verwerkt in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is een hoogte opgenomen van 4 meter en reclamant ziet graag een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter opgenomen, dit zou passend zijn op een erf.

Beantwoording zienswijze

De gemeente kan op dit moment uw verzoek niet meenemen omdat er geen actueel bodemonderzoek aanwezig is. U kunt een officieel verzoek tot bestemmingsplanherziening indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, t.a.v. de afdeling Projectmanagement en Ruimtelijke Kwaliteit vergezeld van een actueel bodemonderzoek. De kosten voor het in behandeling nemen van een herziening bedragen € 16.764,85. Deze kosten had u ook moeten betalen als wij uw verzoek nu hadden kunnen meenemen, wat helaas niet mogelijk is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

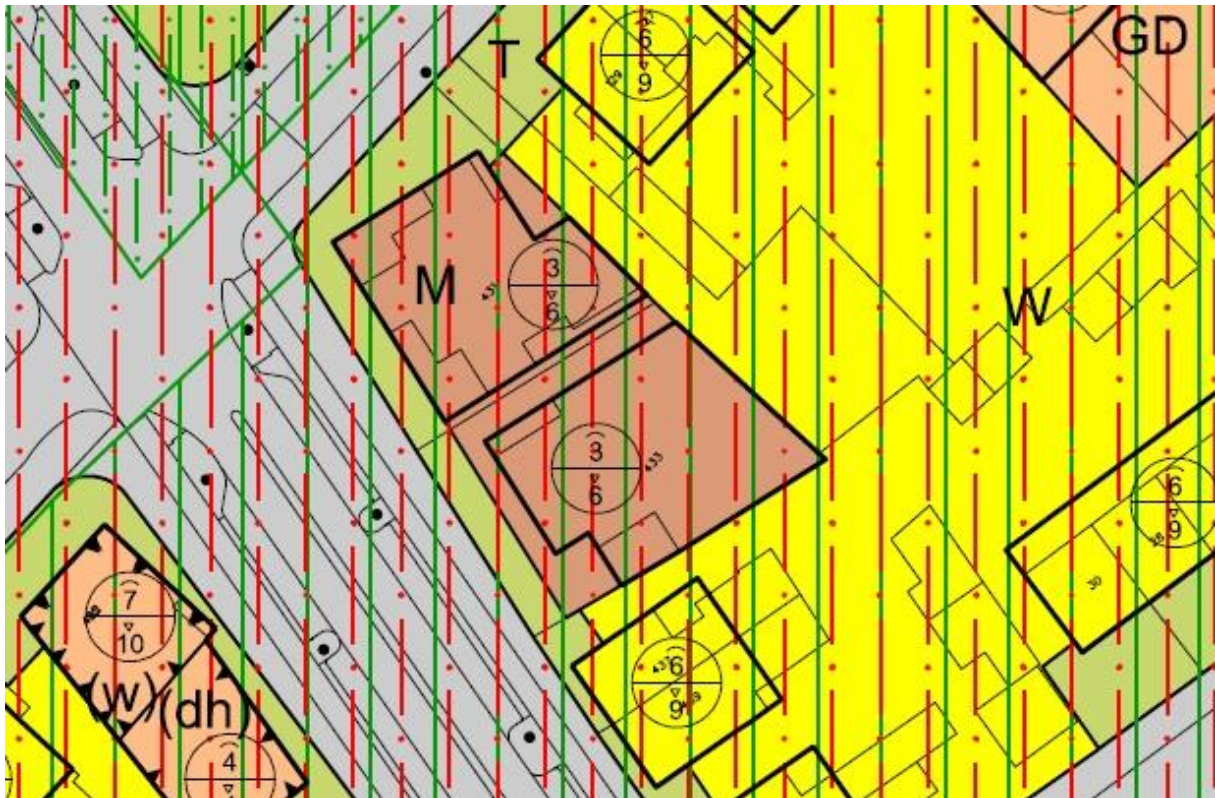
30. Eigenaar St. Jacobslaan 433

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt de goothoogte te verhogen naar 6 meter omdat er bijna geen panden meer voorkomen met een goothoogte van 3 meter.

Beantwoording zienswijze

Ter plaatse van het perceel St. Jacobslaan 433 is er sprake van een zeer ruim bouwvlak, waarbij de bebouwing aanwezig is tot op de erfgrenzen met naastgelegen woningen. Om voor deze woningen eventuele negatieve effecten van een tweede bouwlaag te voorkomen (schaduwhinder en hoge, blinde muren) is de goothoogte, conform de huidige situatie beperkt tot 3 meter. Dat betekent dat ter plaatse bebouwing mogelijk blijft bestaande uit één laag met een kap.



Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31. Eigenaar Van Peltlaan 306, 6533 ZZ Nijmegen

Inhoud zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan is geen perceelsgrens aangegeven tussen het perceel van de woning aan de Van Peltlaan 271 en het perceel Einsteinstraat 14. Daarnaast is het groen aan de Van Peltlaan opgenomen in de bestemming 'Verkeer', terwijl dit onderdeel uitmaakt van de vergunde bouwvergunning dat er een verhoogde groenstrook zou worden gerealiseerd met bomen. Graag deze aangelegde groenstrook bestemmen als 'Groen'.

Beantwoording zienswijze

De perceelsgrenzen betreffen kadastrale situaties en die hoeven niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het groen dat reclamant bedoelt, is inderdaad een verhoogde groenstrook met bomen die dient als afscherming van het parkeerterrein. Gelet op het feit dat het hier structureel groen betreft is er geen beletsel deze groenstrook te bestemmen als Groen.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is de verbeelding aangepast.