

Nijmegen Kanaalhavens – 8 (Bredestraat nabij nummer 75)

Zienswijzennota

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
1. Zienswijze 1	5
2. Zienswijze 2	5
3. Conclusie	12

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 8 (Bredestraat nabij nummer 75) heeft van donderdag 22 september tot en met woensdag 2 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze 1

Bewoner Bredestraat 105

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. *Woonvergunning*

De indiener heeft een zienswijze ingediend via het digitale contactformulier. Deze zienswijze bevat de volgende tekst: “Er zit geen woonvergunning op die grond”.

Reactie gemeente

Een woonvergunning is een juridisch instrument dat gemeenten zelf kunnen instellen. De gemeente Nijmegen kent geen woonvergunning. De gemeente Nijmegen kent wel een huisvestingsvergunning voor zelfstandige woonruimten in eigendom van een corporatie met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens dan wel standplaatsen in eigendom van de gemeente. Deze woningen mogen niet voor bewoning in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend. Daar is hier geen sprake van.

De eigenaar van het perceel is voornemens 1 nieuwe woning in het plangebied te ontwikkelen. Dat is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van deze woning toch mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan voor dit perceel gewijzigd middels het bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens – 8 (Bredestraat nabij nummer 75). Dit bestemmingsplan maakt zowel het gebruik ten behoeve van het wonen als het bouwen van de woning mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze 2

Vereniging Dorpsbelang Hees, mede ondertekend door 28 bewoners/eigenaren uit de omgeving van het plangebied.

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. *Slopen geeft recht op bouwen*

Reclamant is van mening dat het argument dat het slopen van bijgebouwen recht geeft op het bouwen van een woning geen formeel recht en geen vastgelegd beleid is.

Reactie gemeente

Het klopt dat er geen formeel beleid gericht op woningbouw in ruil van sloop van bijgebouwen (en ongewenste bebouwing). Het betreft hier een beoordeling van een individueel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Bredestraat 75. Aan onderhavige ontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. Een van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor medewerking aan een woning was de sloop van de bestaande bebouwing op het achterterrein.

2. *1 of 2 woningen?*

Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat het nieuwe bestemmingsplan twee woningen en een voedselbos mogelijk maakt.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan staan de bouw mogelijkheden inderdaad anders geformuleerd dan in de overige onderdelen van de toelichting. In deze paragraaf staat dat het plan

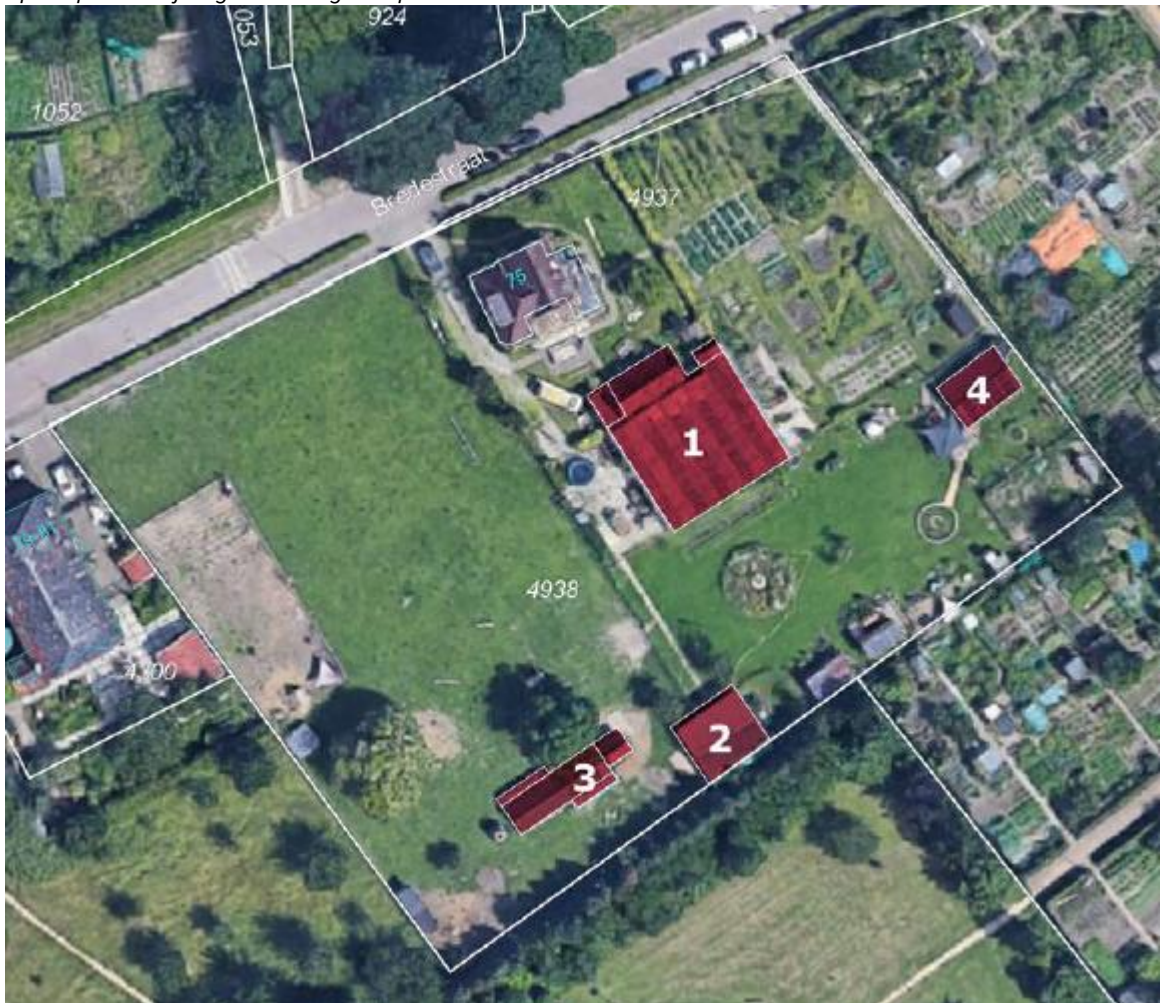
twee woonhuizen en een voedselbos mogelijk maakt. Ter verduidelijking: het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van het totale perceel met daarin de bouw van 1 nieuwe woning en de bestaande woning aan de Bredestraat 75. Het bestemmingsplan gaat over het totale perceel en maakt twee woningen mogelijk, namelijk de bestaande en de nieuwe.

3. *Volume nieuwbouw totaal*

Reclamant stelt dat een recent gebouwd bijgebouw op het perceel Bredestraat 75 en een eventueel bijgebouw bij de nieuwe woning niet is meegenomen in de berekening van het volume dat teruggebouwd mag worden.

Reactie gemeente

Op het perceel zijn 4 gebouwen gesloopt:.



Hierbij is het volgende aantal m3 gesloopt:

1) Kas plus oude bijgebouw: 280 m2 maal gemiddeld 3,75 meter hoogte (nok bijgebouw is 5 meter, nokken kas 4 meter, goten kas 3 m): 1050m3;

2) Schuur: 68m2 maal gemiddeld 4 meter hoog: 272m3;

3) Stal: 75 m2 maal gemiddeld 2 meter hoog 150m2;

4) Blokhut: 48 m2 maal gemiddeld 2,3 meter hoog: 110m3

Totaal: 1582 m3

Voor de bestaande woning aan de Bredestraat 75 geldt de wettelijke mogelijkheid om vergunningsvrij maximaal 150 m2 aan bijgebouwen te realiseren, Waarvan inmiddels circa 90m2 al is gerealiseerd. Dit leidt

tot een totaal volume van circa 600m³ (150m² met een gemiddelde hoogte van 4m.) Er blijft dan circa 1000m³ over voor de nieuwe woning. In onderhavig bestemmingsplan is geregeld dat de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken samen een maximale inhoud van 1.000 m³ mogen hebben. De omgevingsvergunningvrije bouw mogelijkheden bij de bestaande woning aan de Bredestraat 75 zijn meegenomen bij het bepalen van het volume dat teruggebouwd mag worden. Dit leidt niet tot een toename van het bouwvolume in het plangebied.

4. Participatie

Volgens reclamant stelt de gemeente dat burelen tijdens het participatieproces positief op de plannen hebben gereageerd. Reclamant geeft aan dat de bewoners van Hees nieuwbouw afwijzen en dat de directe burelen mede ondertekenaar zijn van deze zienswijze.

Wie wel hebben aangegeven geen bezwaar te hebben, is uit de toelichting van het bestemmingsplan niet op te maken.

Reactie gemeente

De verantwoordelijkheid voor de participatie in het voortraject ligt bij de initiatiefnemer van het plan. Een samenvatting van die participatie is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze samenvatting is gebaseerd op de indruk die de initiatiefnemer van dit participatieproces had.

Uiteraard heeft iedereen de mogelijkheid om tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn of haar mening formeel kenbaar te maken. Hiervan heeft u (en de mede ondertekenaars) gebruik gemaakt. Uw mening wordt door de raad betrokken bij de afweging van het besluit.

Een initiatiefnemer dient zich voldoende in te spannen om maatschappelijk draagvlak te creëren. Dit betekent niet dat hij de plicht heeft om dat maatschappelijk draagvlak te verwerven.

De initiatiefnemer heeft zich ingespannen om een participatieproces te doorlopen en heeft hiervan een verslag overlegt.

5. Geluidshinder

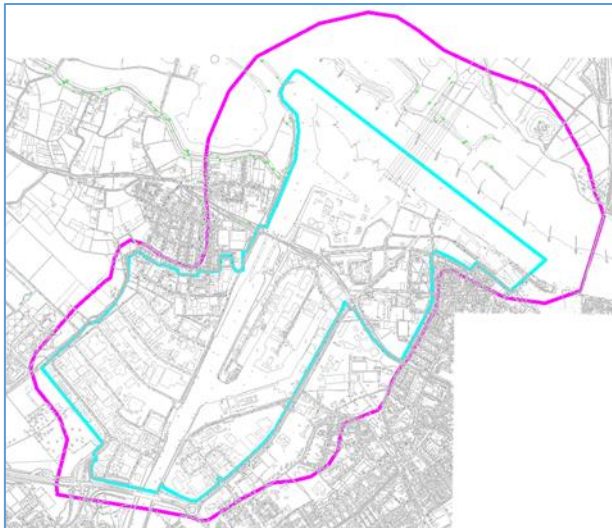
Reclamant is van mening dat geluidshinder niet aanvaardbaar is.

Reactie gemeente

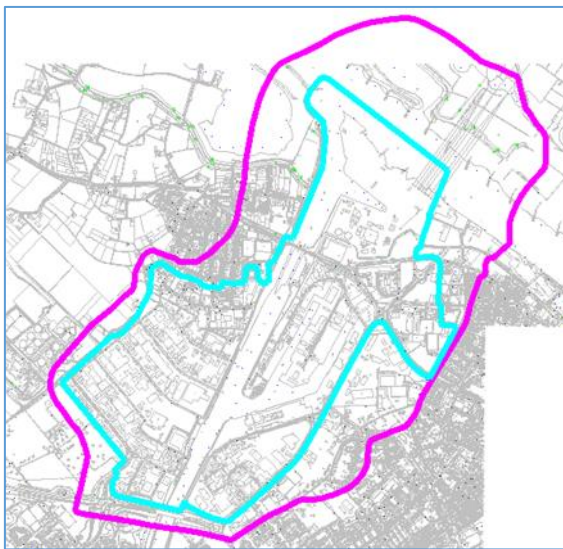
Op voordracht van de Minister V.R.O.M. van 5 oktober 1990 is op 12 oktober 1990 de geluidzone van Industrierrein Nijmegen-west/Weurt bij koninklijk besluit voor het eerst vastgelegd.

Nadien is de industrierreingrens en zonegrens enkele malen gewijzigd vastgesteld door respectievelijk Gedeputeerde Staten en de Raad van Nijmegen.

Ter hoogte van de Energieweg is sinds de eerste vaststelling op 12 oktober 1990 de geluidzone niet meer gewijzigd.



Paars: 50 dB(A)-etmaalwaarde contour; Blauw IT-grens; situatie per 12-10-1990



Paars: 50 dB(A)-etmaalwaarde contour; Blauw IT-grens; actuele situatie

In de zone zijn onder voorwaarde nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Deze voorwaarden zijn opgenomen in Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder 2013, vastgesteld op 7 mei 2013.

Op grond van deze beleidsregels is voor de onderhavige situatie een Besluit Hogere Waarden genomen.

Het zonebeheerplan verschaft informatie om de taken voortvloeiend uit de Wet milieubeheer (art 8.8) te kunnen uitvoeren. Het gaat hier over de toetsing van vergunningen voor bedrijven aan de grenswaarden voor geluidgezoneerde industrieterreinen. Het zonebeheerplan ziet niet toe op de vaststelling van Hogere Waarden. Dit is verankert in de Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder 2013.

Er kan geconcludeerd worden dat er op basis van geluid sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

6. *Aantasting van het open karakter en het historisch lint, verlies aan 'groen' en 'open ruimte'*

Reclamant maakt zich zorgen over de aantasting van het karakter van het gebied en stelt hierover onder andere het volgende:

- a. het versterken van de lintbebouwing heeft tot gevolg dat het achterliggende terrein aan het zicht wordt onttrokken. Dit negatieve effect zal nog sterker zijn als er sprake is van een groot pand van 1.000m³.
- b. Wij constateren dat op dit moment in de wijk vele initiatieven worden genomen die zijn gericht op het realiseren van bebouwing. Al deze initiatieven worden als losstaande projecten behandeld. Het moge duidelijk zijn dat wanneer op ieder initiatief positief wordt beslist er (veel) groen en 'open ruimte' verdwijnt. Het karakter van Hees zal dan ingrijpend veranderen.
- c. Wij onderschrijven de uitgangspunten van het huidige bestemmingsplan: bewaken (dorpse) karakter: open ruimte, lage bebouwingsdichtheid, lanenstructuur, karakteristieke panden. Daarnaast is het beleid het behouden van groen en waar mogelijk versterken. In Groenplan De groene draad wordt met name het karakter van de Bredestraat geduid met: het open karakter met de verspreid staande woningen. Het onderhavige voorstel is strijdig met deze uitgangspunten.

Reactie gemeente

In Groenplan De Groene Draad is ten aanzien van de Bredestraat opgenomen dat langs de Bredestraat nog enkele oude boerderijen staan die herinneren aan het voormalige tuindersdorp Hees. Het open karakter van deze straat met de verspreid staande woningen en boerderijen is karakteristiek. Tevens zijn in het Groenplan kaders opgenomen: 'Hees is een op zichzelf staande eenheid en daarom is de dorpse sfeer uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen. Via het bestemmingsplan is veel van het groen in Hees vastgelegd om te behouden. De lijn van het bestemmingsplan dient steeds aangehouden te worden.'

In het huidige bestemmingsplan 'Nijmegen Kanaalhavens' geldt voor het hele perceel Bredestraat 75 de bestemming Wonen. Aan de zijde van de Bredestraat heeft in dit bestemmingsplan een smalle strook met de bestemming Tuin. Dit betekent dat op het gehele perceel (m.u.v. de smalle strook met de bestemming Tuin) (omgevingsvergunningvrije) bijgebouwen kunnen worden opgericht.



Afbeelding van het huidige bestemmingsplan Nijmegen Kanaalhavens ter plaatse van onderhavig plangebied

In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming Wonen drastisch ingeperkt. Een groot deel van het perceel heeft de bestemming Tuin gekregen. Dit betekent dat een groot deel van het perceel niet meer mag worden bebouwd. Zo zijn op de gronden met de bestemming Tuin bijv. geen losstaande bijgebouwen mogelijk. Als achterste grens van de bestemming Wonen is de doorgetrokken lijn van de haag Bredestraat

79-81 genomen (zie onderstaande afbeelding). Op deze wijze is het open karakter en groene uitstraling van de achterzijde van het perceel beter geborgd dan in het huidige bestemmingsplan. Tevens is de bestemming Tuin opgenomen voor de gronden gelegen tussen de woningen. Door toepassing van de bestemming Tuin zijn doorzichten tussen de woningen naar de achterterreinen in de lintbebouwing gewaarborgd.



Afbeelding onderhavig bestemmingsplan met de doorgetrokken lijn van de haag in rood.

Met onderhavig bestemmingsplan treedt er door het inperken van de bestemming Wonen én het opnemen van een maximum te bouwen volume geen verlies aan groen op. Bovendien zijn de doorzichten en openheid in het plangebied beter beschermd in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is in onderhavig bestemmingsplan geregeld dat ter plaatse van het nieuwe bouwvlak maximaal 1 vrijstaande wooneenheid, met daaromheen tuin, gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak is in de lengte op het perceel gesitueerd met een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Hiermee is geborgd dat er een vrijstaande woning (en geen tweekapper) gerealiseerd kan worden. De woning is in een noordwest-zuidoost richting gesitueerd.

7. Integrale visie ontbreekt

Reclamant stelt dat dat op dit moment in de wijk vele initiatieven worden genomen die zijn gericht op het realiseren van bebouwing. Al deze initiatieven worden als losstaande projecten behandeld. Het moge duidelijk zijn dat wanneer op ieder initiatief positief wordt beslist er (veel) groen en 'open ruimte' verdwijnt. Het karakter van Hees zal dan ingrijpend veranderen. Het ontbreken van een integrale visie maakt het onmogelijk zicht te krijgen op wat de argumenten zijn die leiden tot besluiten om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan en welke aanpassingen acceptabel worden gevonden.

Reactie gemeente

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit Deel II zijn visies op de ruimtelijke kwaliteiten van onder andere het gebied Hees benoemd. In onderhavig bestemmingsplan is deze visie uitgewerkt en nader geconcretiseerd voor dit perceel, zie paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat bij verdichting in een lint de karakteristieken van het gebied niet door nieuwbouw of verbouw mogen

worden geschaad. Hierbij zijn vrijstaande bebouwing, architectonische diversiteit, open (agrarische) erven, kleinschaligheid en doorzichten naar de achterterreinen kenmerkend voor historische dorpskernen en bebouwingslinten.

Dit betekent niet dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Met onderhavige ontwikkeling worden de karakteristieken van het gebied, zoals hierboven beschreven, niet geschaad en blijft het dorpse karakter rond het plangebied behouden. Dit is eveneens beschreven in de reactie onder punt 6.

8. *Hogere waarde Wet geluidhinder*

Het bestemmingsplan kan alleen worden gerealiseerd als een hogere geluidswaarde wordt vastgesteld. Reclamant concludeert dat niet de oorzaak van de overlast wordt aangepakt maar dat de bewoners maar moeten leren leven met de overlast. Klaarblijkelijk is de interpretatie van de definitie in het coalitieakkoord van 'goed wonen en leven; een aandachtspunt in met name Nijmegen West'.

Reactie gemeente

Het industrieterrein Nijmegen-west/Weurt maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het is binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk aanvullende eisen te stellen aan het (geluidgezoneerde) industrieterrein. Zie tevens de reactie onder punt 5.

9. *Afstand tussen bebouwing*

Het nieuwe bouwvlak is in onderhavig bestemmingsplan gelegen tussen Bredestraat 75 en 79. Reclamant is van mening dat de gewenste bebouwing minder invloed zou hebben op de zichtbaarheid van het achtergelegen groen en de beleving van open ruimte als het nieuwe bouwvlak tussen Bredestraat 75 en 63 gesitueerd zou zijn. Hoe kleiner de afstand tussen de bebouwing, hoe indringender de door reclamant signaleerde effecten bij bebouwing wordt ervaren.

Reactie gemeente

Het bouwvlak is tussen de Bredestraat 75 en Bredestraat 79-81 gesitueerd om de afwisseling tussen open en gesloten plekken in het lint te behouden. De afstand van het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan tot aan de perceelsgrens van Bredestraat 79-81 bedraagt ruim 12 m. Er is maximaal 1 woning in het nieuwe bouwvlak toegestaan en via de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is geregeld dat de woning maximaal uit 1 laag met kap krijgt. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat de toegestane hoogtes niet onevenredig of onaanvaardbaar zijn. De geplande woning past in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

10. *Woningtype*

Reclamant is benieuwd naar wat voor woning op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd mag worden. De toelichting geeft hierover geen informatie of eisen.

Reactie gemeente

De bestemming wonen is niet nader gespecificeerd. Ieder woningtype passend binnen de regels van het bestemmingsplan kan gerealiseerd worden. Wel zijn er beperkende voorwaarden opgenomen in de verbeelding en in de regels waardoor bepaalde woningtypes niet zijn te realiseren; zoals bijvoorbeeld een appartementencomplex of een twee-onder-1-kapwoning.

11. *Verleden / voorgeschiedenis*

Reclamant heeft van begin af aan aangegeven dit plan niet te steunen. Een eerdere aanvraag is door de gemeente ook niet gehonoreerd. Toen is door u expliciet verwezen naar het standpunt van de bewoners. Het is onduidelijk en niet transparant waarom op deze tweede aanvraag door u nu wel positief wordt gereageerd.

Reactie gemeente

Reclamant verwijst naar een aanvraag om beperkt formeel vooroverleg uit 2020. Hierin is een stedenbouwkundige beoordeling opgenomen voor een bouwplan voor 3 woningen op de locatie Bredestraat 75. Het advies uit 2020 was positief. Daarbij was de voorwaarde dat er een positief standpunt van de bewoners/dorpsbelang Hees lag. Initiatiefnemer is op basis daarvan een participatietraject gestart, zie paragraaf 7.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Toestemming van reclamant is in het participatietraject niet verkregen. Initiatiefnemer heeft wel een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan ingediend. De omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, betekent echter niet dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontbreken van overeenstemming met de omwonenden is onvoldoende om planologische medewerking te weigeren.

Wij zijn nog steeds van mening dat een ontwikkeling in ruil voor sloop van de bestaande bebouwing (m3 voor m3) op de locatie passend is. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van 1 nieuwe woning (in plaats van 3 woningen zoals in de aanvraag vooroverleg uit 2020) toegestaan. Daarmee is tevens rekening gehouden met het standpunt van reclamant over het eerder genoemde plan uit 2020, namelijk behoud van het dorpse karakter en de open, groene en met name parkachtige structuren in dit deel van de wijk.

12. Precedentwerking.

Reclamant geeft aan dat de nu in behandeling zijnde aanvragen een precedentwerking hebben voor (project)ontwikkelaars om 'open ruimten in Hees' te gaan bebouwen. Uit de toelichting blijkt geen enkel argument om daar vervolgens negatief op te reageren.

Reactie gemeente

Initiatieven worden per geval beoordeeld of deze voldoen aan o.a. rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavig plan is beoordeeld op basis van de ruimtelijke mogelijkheden op het perceel Bredestraat 75. In dit geval zijn randvoorwaarden gesteld. Op basis van deze randvoorwaarden wordt, naast de toevoeging van een woning, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Dit betekent niet dat op elk onbebouwd perceel aan de Bredestraat een woning kan worden toegestaan. In de toelichting en in deze zienswijzennota zijn voldoende argumenten opgenomen om precedentwerking te voorkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan