



De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 19 april 2022;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)

Besluit

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13012-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het herontwikkelen van de oude schoollocatie aan de Berg en Dalseweg 295 naar een duurzame en groene woonwijk met circa 69 woningen;
2. De zienswijzennota Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 8 juni 2022.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruita

plaatsvervangend voorzitter

dr. C.J.M. Brand

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)

Opsteller	Dave te Braake	Collegebesluit	19 april 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	8 juni 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en er zijn enkele ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP13012-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het herontwikkelen van de oude schoollocatie aan de Berg en Dalseweg 295 naar een duurzame en groene woonwijk met circa 69 woningen;
2. De zienswijzennota Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 29 maart 2017 de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Berg en Dalseweg 295, vastgesteld. Hiermee heeft de gemeenteraad ook besloten dat de genoemde locatie getransformeerd wordt tot woningbouwlocatie.

In het kader van de uitvoering van dit besluit is een reserveringsovereenkomst gesloten, waarin ontwikkelaar Van Wijnen een optie op het perceel heeft genomen. In het kader van de reserveringsovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over de voorwaarden van een mogelijke verkoop. Een van deze voorwaarden is dat de gemeente verantwoordelijk is voor het doorlopen van een bestemmingsplanwijziging, zodat de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Op dit terrein van 1,4 hectare wordt een groen, robuust openbaar park met daarin circa 42 appartementen en 27 twee- en drie-onder-een-kap-woningen gerealiseerd. Wonen in het park is de basisgedachte van het nieuwbouwplan. Het groen vanuit het naastgelegen park de Kopse Hof loopt straks door tot aan de voordeur van de nieuwe woningen. De ambitie van de projectontwikkelaar is om er een fossielvrije wijk van te maken.

Deze herontwikkeling is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de gewenste invulling te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Beoogde impact

Het voorliggende bestemmingsplan “Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)” vormt het juridisch planologische kader voor de realisatie van deze nieuwe duurzame woonwijk.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: *We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.*

Doel: *We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.*

Activiteit: *We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).*

Argumenten

1.1 *Het plan draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad*

Wonen in het park is de basisgedachte van het nieuwbouwplan. Het groen vanuit het naastgelegen park de Kopse Hof loopt straks door tot aan de voordeur van de nieuwe woningen. Uitgangspunt is om er een fossielvrije wijk van te maken. Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.

1.2 *Stikstof*

Uit de stikstofbeoordeling volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.9.1.1 en bijlage 4 in de toelichting van het bestemmingsplan).

1.3 *De overlegpartners hebben geen overwegende bezwaren tegen het concept bestemmingsplan*

Het concept bestemmingsplan is naar de overlegpartners verstuurd. De overlegpartners hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

1.4 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*

Door Bureau Waardenburg is op 2 maart 2020 een Quicksan Wet natuurbescherming en op 24 juni 2020 een aanvullend onderzoek Wet natuurbescherming uitgevoerd, zie bijlage 5 en 6 van de toelichting. Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn. De steenmarter gebruikt het plangebied als onderdeel van het foerageergebied. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig.

1.5 *Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat*

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Zie ook paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.6 *Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking*

Het nieuwe appartementencomplex en de grondgebonden woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking.

Kantttekeningen

1.1 Er zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 zienswijzen binnengekomen. Alle 7 zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. De zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid. De Zienswijzennota is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Het bestemmingsplan is gereed voor gewijzigde vaststelling.

1.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

- Paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid met de resultaten van de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.
- Paragraaf 4.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een actualisering van het akoestisch onderzoek industrielaawaai vanwege de naast het plangebied gelegen inrichting, de RJJI Hunnerberg. De conclusies uit het nadere onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Het nadere onderzoek is opgenomen in bijlage 13 en 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er hebben nog overige (ambtshalve) aanpassingen plaatsgevonden

Dit betreft de volgende aanpassingen:

- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afvalinzamelgebouw' is op de verbeelding en in de regels (artikel 3.1.f en artikel 3.2.1.c van de regels in het ontwerpbestemmingsplan) komen te vervallen. Als gevolg daarvan is ook in paragraaf 5.3, onderdeel Groen de beschrijving van deze bouwaanduiding verwijderd. De inzameling van de herbruikbare stromen afval (papier, plastic en Groente en Fruit) komen in de kelder van het appartementencomplex. Een apart gebouw voor afvalinzameling is daarmee niet meer nodig. Echter gaat dat wel ten koste van enkele parkeerplaatsen in de parkeerkelder, daarom is op de Verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afvalinzamelgebouw' nu de aanduiding 'specifieke vorm van groen – parkeren' opgenomen.
- De functieaanduiding 'ontsluiting' aan de zuidzijde van het appartementencomplex is op de Verbeelding iets breder geworden aangezien nu ook afvalauto's van de Dar gebruik moeten maken van deze ontsluitingsweg om het afval in de parkeerkelder op te halen.
- De parkeerkelder steekt aan de zuid- en noordzijde iets voorbij het bouwvlak. Dit was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet opgenomen. Op de Verbeelding is de functieaanduiding 'parkeergarage' ten zuiden en noorden van het appartementencomplex lichtelijk uitgebreid.
- In de uitwerking van het karrepad en parkeervakken is gebleken dat er te weinig ruimte op de verbeelding is gereserveerd om dit binnen de ter plaatse gelegen aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van groen – parkeren' te situeren. Deze

aanduidingen zijn indien nodig licht verruimd met circa 10 tot 20cm ten behoeve van het plaatsen van opsluitbanden rondom de ontsluitingsweg en parkeervakken.

- Bij de uitwerking van de grondgebonden woningen blijkt aan alle zijden net te weinig ruimte te zijn binnen de bestemming/het bouwvlak die de ontwerpverbeelding toestaat. In onderhavige verbeelding is de bestemming en het bouwvlak Wonen aan alle zijden met 0,1m verruimd. De bestemming tuin aan de zijanten is ook iets verruimd zodat deze aan blijft sluiten met de bestemmingsgrens Wonen.
- Op de verbeelding zijn bij het appartementencomplex de grens van de zuidelijke hoogtescheidingslijn 16/17,5m en de noordelijke hoogtescheidingslijn 17,5m/19m beide 0,5m naar het zuiden verschoven.
- Op de verbeelding is de plangrens aan de oostzijde in het midden iets ruimer genomen aangezien daar nog een trappartij wordt aangelegd om een verbinding te creëren tussen de nieuwe woonwijk en het oostelijk gelegen park.

Financiën

Het perceel Berg en Dalseweg 293-295 maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Berg en Dalseweg 295, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De grondexploitatie Berg en Dalseweg 295 bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn kunnen in deze periode beroep indienen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bekendmaking vindt plaats op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeenteblad). Het bestemmingsplan is in te zien bij de informatiebalie in de Stadswinkel. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) bestaande uit een verbeelding, toelichting en regels met bijlagen. De zienswijzennota is tevens opgenomen als bijlage 15 van de toelichting op het bestemmingsplan
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295)

Nijmegen Oost – 12 (Berg en Dalseweg 293 – 295)

Zienswijzennota

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
1. Zienswijze 1	5
2. Zienswijze 2	5
3. Zienswijze 3	8
4. Zienswijze 4	10
5. Zienswijze 5	11
6. Zienswijze 6	13
7. Zienswijze 7	15
8. Conclusie	17
Bijlage 1 Doorsneden plangebied	18

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 12 (Berg en Dalseweg 293 – 295) heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 7 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/ eigenaar nabij plangebied, zijde Ubbergseveldweg

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. Verkeersontsluiting

Op de informatieavond in december 2021 is aangegeven dat “het karrepad” vanaf de Berg en Dalseweg wordt ingericht voor éénrichtingsverkeer (gebied inrijden) en vanaf de Ubbergseveldweg tweerichtingsverkeer. Verzocht wordt het verkeer in twee richtingen te ontsluiten op de Berg en Dalseweg die bedoeld is voor grote verkeersafwikkeling. De Ubbergseveldweg bevat veel drempels en is smal. Dit geeft een onveilige situatie, waaronder voor jeugdige scholieren. Het zicht op de Ubbergseveldweg wordt mogelijk beperkt door groen op de perceelsgrenzen. Reclamant stelt voor om inrijden van de Ubbergseveldweg richting het betreffende gebied eventueel mogelijk te maken en het gebied vanaf de Berg en Dalseweg in twee richtingen te ontsluiten.

Reactie gemeente

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het wenselijk om vanuit het “karrepad” geen uitrijdend verkeer richting de Berg en Dalseweg toe te staan op deze locatie. Het zicht voor uitrijdend verkeer wordt hier belemmerd door een boom en parkeerplaatsen. Daarom wordt niet al het uitrijdende verkeer op de Berg en Dalseweg ontsloten. Het “karrepad” is alleen voor het inrijdende verkeer vanaf de Berg en Dalseweg ten behoeve van de bewoners van de grondgebonden woningen en bezoekers; de appartementen worden geheel ontsloten op de Berg en Dalseweg via een andere in-/uitrit. De Ubbergseveldweg is van voldoende breedte zoals gesteld in de ASVV 2021 CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). De aanwezige drempels horen bij de inrichting van een 30 km-zone en zorgen daarmee voor een passende snelheid van het verkeer. De verkeerssituatie bij het uitrijden naar de Ubbergseveldweg is goed te overzien, aangezien de snelheid hier lager ligt dan op de Berg en Dalseweg en er minder verkeer is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Zienswijze 2

Bewoner/ eigenaar aangrenzend aan plangebied, zijde Ubbergseveldweg

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. Hoogte

De oude situatie gaf vrij uitzicht over de kruinen van bomen. De tuin loopt sterk dalend af, en kwam uit op een vlak terrein. In het achterste deel van de tuin heeft een vos jongen gekregen en er heeft een bijzondere paddenstoel gestaan. In de beoogde nieuwe situatie wordt aangrenzend aan de tuinen van Ubbergseveldweg 138, 140 en 142 de grond opgehoogd, wat weinig meer heel laat van vrij uitzicht, privacy en de blik op kruinen van bomen. In plaats daarvan krijgt reclamant zicht op hoge 4-laagse woningen en schuin op een nog hoger appartementengebouw. Die bewoners kijken uit op het huis en de tuin van reclamant. Door de ophoging ontstaat een hoogteverschil van 2 m bij het karrenpad en enkele parkeerplaatsen, wat reclamant als een probleem benoemd. Gemeente en projectontwikkelaar denken

actief en intensief mee, en het probleem acht reclamant oplosbaar. Liever had reclamant het bestaande grondniveau behouden.

Reactie gemeente

In Nederland bestaat geen afdwingbaar recht op (behoud) van (vrij) uitzicht. De aard van voorliggende ontwikkeling - een woningbouwontwikkeling op een voormalige schoollocatie in een stedelijke omgeving - is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

De op de verbeelding (kaart) aangegeven hoogtes worden gemeten vanaf de bovenkant van de Berg en Dalseweg, vastgelegd op 49,50 m +NAP. Dat betekent dat een deel van de hoogte "wegvalt" in de helling van het terrein. In Bijlage 1 is hiervan een visualisatie met doorsneden opgenomen. Hieruit is het volgende af te leiden: De recht achter het perceel van reclamant maximaal toegestane hoogte bedraagt 15,5 m. Op dit punt ligt het terrein 5,25 m hoger dan peil (de bovenkant van de Berg en Dalseweg), waardoor de zichtbare hoogte 10,25 m bedraagt. De schuin achter het perceel van reclamant maximaal toegestane hoogte bedraagt 19 m (de appartementen). Het hoogteverschil is hier gelijk, waardoor de zichtbare hoogte 13,75 m bedraagt.

In het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oost" was eveneens bebouwing toegestaan, en wel voor o.a. onderwijsdoeleinden. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt hier 10 m, gemeten vanaf het maaiveld. De bouwgrens van het vigerende bouwvlak ligt zelfs dichterbij het perceel van reclamant dan de bouwgrens van het voorliggende bestemmingsplan. Aangezien er altijd rekening gehouden moet worden met de daadwerkelijke invulling van de maximale mogelijkheden van een bestemmingsplan, is het verschil in bouwhoogte kleiner dan waarvan reclamant uitgaat.

De afstand van het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan tot aan de perceelsgrens van reclamant bedraagt ruim 12,5 m. De afstand van de achtergevel/ bouwvlak van reclamant tot aan de perceelsgrens bedraagt nog eens circa 20 m, waardoor er een ruime afstand van 32,5 m is met de achterliggende bebouwing, mede gezien de toegestane bouwhoogte. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat de toegestane hoogtes niet onevenredig of onaanvaardbaar zijn.

Voor zover het plan mogelijk zicht en inkijk op zou leveren, zijn wij van mening dat dit niet leidt tot ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant. Bovendien had vanuit de school ook (of heeft ook) zicht en aantasting van privacy kunnen bestaan op basis van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden, alsmede dat vigerend ook al woningbouw in een min of meer vergelijkbare omvang mogelijk was en dat daarmee eveneens een zekere mate van aantasting van privacy had kunnen optreden.

Naast wat het bestemmingsplan formeel juridisch regelt, dus waar de zienswijze betrekking op kan hebben, nog het volgende. Het feitelijke hoogteverschil dat ontstaat tussen de percelen door de ophoging van de projectlocatie valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dus kan de zienswijze hierop geen betrekking hebben. Zoals reclamant al aangeeft, denken gemeente en projectontwikkelaar actief en intensief mee.

2. Veiligheid

Reclamant volgt niet het promoten van het gebruik van elektrische auto's om klimaatdoelen te behalen. De vervuiling bij productie en sloop zorgt nog maar voor een marginale winst van de schone uitstoot tijdens de gebruiksperiode. Het grootste bezwaar in relatie tot voorliggende ontwikkeling is echter de brandveiligheid. Er wordt in de paragraaf externe veiligheid met geen woord gesproken over de gevaren die gecreëerd worden door het opnemen van een ondergrondse parkeergarage onder het appartementengebouw voor 65 elektrische auto's en het aanbrengen van laadpalen. Dan gaat het dus niet over externe veiligheid, maar over interne veiligheid voor de bewoners van de nieuwe woonwijk, en over de externe veiligheid van de omwonenden. Reclamant stelt als bekend feit dat brand in een elektrische auto een ander verloop heeft dan brand in een fossiele auto door snelle extreme warmteontwikkeling, dat accu's na geblust te zijn opnieuw in brand kunnen vliegen, en het vrijkomen van

giftige gassen waardoor een blusrobot moet worden ingezet wat niet snel zal gebeuren. Totaal onbekend is wat de effecten zijn bij oudere elektrische auto's en laadpalen. Reclamant verwijst naar gelezen adviezen aan beheerders van parkeergarages om elektrische auto's en laadpalen niet in de parkeergarage te plaatsen, maar buiten of dicht bij de uitgang. De regelgeving is verouderd; er is in het plan zeer onvoldoende aandacht aan veiligheid besteed. Een verwijzing naar vigerende regelgeving is voor reclamant niet een voldoende antwoord.

Reactie gemeente

Er is met initiatiefnemer in het voortraject uitvoerig gesproken over de uitvoering van de ondergrondse parkeergarage i.r.t. de brandveiligheid van het gebouw. Dit gaat met name over de inrichting van het gebouw en de interne veiligheid (zoals aangeven van vluchtroutes). Bij de bouwvergunningaanvraag zal uitdrukkelijk stilgestaan worden bij de ondergrondse parkeergarage en de brandpreventieve voorzieningen t.b.v. de parkeergarage en het parkeren van elektrische voertuigen. De initiatiefnemer is zich bewust van de aandachtspunten voor het ondergronds parkeren / parkeren van grote aantallen elektrische voertuigen en heeft aangegeven het gebouwwontwerp hier op af te stemmen. Dit kan getoetst worden bij de brandveiligheidsbeoordeling van de bouwvergunningaanvraag.

3. Stuwwal

Reclamant heeft begrepen dat de stuwwal wordt afgegraven. Archeologie is in kaart gebracht en gedocumenteerd. Door het materiaal te verwijderen, gaat de kans verloren dat met nieuwe, nog niet bestaande, technieken mogelijk nog nieuwe archeologische informatie uit de wal te verkrijgen zou zijn. Ook zou met nieuwe technieken nog geologische informatie van de uit de ijstijd daterende stuwwal kunnen worden onthuld. Met de uitvoering van het planvoornemen gaat dit verloren. Reclamant vraagt zich ook af of met de huidige technologie voldoende informatie is geoogst.

Reactie gemeente

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en voldoet daarmee aan de eisen die worden gesteld aan archeologische werkzaamheden. Er wordt slechts een miniem deel van de stuwwal op Nijmeegs grondgebied vergraven, een groot deel blijft intact en daarmee beschikbaar voor eventueel toekomstig onderzoek.

4. Werkzaamheden

Tot slot, weliswaar niet passend binnen een zienswijze, maar reclamant wenst dit toch niet ongezegd te laten: de werkzaamheden in het kader van de sanering hebben heel veel overlast veroorzaakt voor de direct omwonenden en doen dat nog steeds. De permanente geluidsoverlast (24/7) en diesellucht hebben er voor gezorgd dat reclamant niet buiten heeft kunnen zitten. En de bouw moet nog beginnen.

Reactie gemeente

Naast wat het bestemmingsplan formeel juridisch regelt, nog het volgende. De feitelijke werkzaamheden vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dus kan de zienswijze hierop geen betrekking hebben, zoals reclamant al aangeeft.

De ervaren overlast is helaas inherent aan het soort werk dat hier uitgevoerd wordt. Een relatief grote opsporingsklus gecombineerd met saneringswerkzaamheden waar we door de aanwezigheid van een oude stortplaats uit WOII (puin en munitie) tot flinke diepte moeten ontgraven om vrijgaven te krijgen en het laagste punt van de stort te bereiken. Bij enkele klachten konden aanpassingen in de uitvoering gedaan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Zienswijze 3

Bewoner/ eigenaar aangrenzend aan plangebied, zijde Berg en Dalseweg

1. Privacy

Naast het perceel van reclamant, op een afstand van circa 5 m van de erfgrans en nog geen 8 m van de woning, wordt een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De appartementen mogen 16 tot 17,5 m hoog worden gebouwd. Het talud vanaf de straatzijde loopt nog zo'n 11 m op. Vanuit deze appartementen zal direct zicht bestaan in de woning en in de tuin van reclamant. Dit tast de privacy en daarmee het woongenot ernstig aan en is om die reden onaanvaardbaar voor reclamant. Dit belang is onvoldoende meegewogen in het plan. Reclamant zou graag zien dat zicht vanuit de appartementen op de eigen woning en tuin wordt voorkomen, bijvoorbeeld door de bouwhoogte te beperken tot maximaal 10 m en het bouwvlak te verleggen naar 10 m afstand van het perceel van reclamant. Een andere mogelijkheid zou zijn om in de planregels de voorwaarde op te nemen dat de ramen van waaruit direct zicht bestaat op de woning en tuin van reclamant, moeten worden uitgevoerd in niet-transparant glas. Ook bestaat nog de mogelijkheid dat de appartementen anders worden gesitueerd ten opzichte van het perceel van reclamant, waardoor geen direct zicht meer bestaat op de eigen tuin en woning.

Reactie gemeente

In Nederland bestaat geen afdwingbaar recht op (behoud) van (vrij) uitzicht. De aard van voorliggende ontwikkeling - een woningbouwontwikkeling op een voormalige schoollocatie in een stedelijke omgeving - is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

In de reactie op zienswijze 2 is ingegaan op de aspecten hoogte en privacy, met dien verstande dat in voorliggende situatie het perceel is gelegen aan de Berg en Dalseweg, direct grenzend aan het plangebied. De maximaal toegestane hoogte van het naastgelegen bouwvlak bedraagt 16 m en voor het daarnaast gelegen bouwvlak 17,5 m. Ter plaatse is nog geen sprake van een talud in het terrein. De woning van reclamant staat nagenoeg in de perceelsgrens. Het bouwvlak van voorliggend plan ligt op een afstand van circa 5,5 m van de perceelsgrens. Ook hier geldt dat er vigerend bouwmogelijkheden bestaan, zelfs dichterbij, op 3 m afstand van de perceelsgrens met een toegestane hoogte van 10 m.

In de huidige situatie is sprake van een solitair woonperceel ingeklemd tussen grote niet-woonpercelen, te weten de jeugdgevangenis en een voormalige middelbare school (inmiddels gesloopt). Hiermee bestond er niet een ideaal woon- en leefklimaat. Met voorliggende ontwikkeling wordt er een nieuwe woonomgeving gecreëerd, waarin de ligging van het woonperceel van reclamant veel logischer is. De mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, hadden ook tot een invulling kunnen leiden die voor aantasting van privacy had gezorgd. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat het planvoornemen niet leidt tot een zodanig ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant dat daardoor niet tot vaststelling van het plan zou kunnen worden overgegaan. Aanvullend vermelden we dat de ontwikkelaar in overleg treedt met omwonenden omtrent de invulling van de groenstrook, waaronder het aanplanten van bomen.

2. Zonlichttoetreding

Reclamant vreest voor een onevenredige beperking van zonlichttoetreding in de eigen woning en tuin. Reclamant stelt dat niet is gebleken dat daarmee rekening is gehouden.

Reactie gemeente

Er is voor het plangebied een bezonningsstudie uitgevoerd (Zonnestudie Nijmeegs Kops Kwartier, 10 november 2021). Deze bezonningsstudie is als Bijlage 12 in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat in de huidige situatie reeds sprake is van schaduwwerking als gevolg van de bomen in de perceelsgrens (inmiddels ten behoeve van het planvoornemen verwijderd). Deze schaduw is alleen in de eerste ochtenduren aanwezig. Daarna draait de zon zover naar het zuiden, dat

uit de richting van het plangebied geen schaduw meer over het perceel van reclamant valt. Als er al sprake is van een toename van schaduw, dan is dit zodanig beperkt, dat dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant betekent.

3. *Schaduwwerking*

In het verlengde van vorenstaande vreest reclamant voor een onaanvaardbare schaduwwerking in de eigen woning en tuin. Ook met dit aspect is naar mening van reclamant geen rekening gehouden.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder 2 van deze zienswijze.

4. *Verwijdering bestaande begroeiing*

De groenstrook, bestaande uit een rij hoge bomen tussen de Hunnerberg en het plangebied, zal ten behoeve van het plan volledig worden verwijderd. Reclamant geeft aan dat hiermee de privacy nog verder wordt aangetast. Niet is gebleken dat hiermee in het plan rekening is gehouden of dat is gedacht aan besparing van de bomen (tijdelijk verplaatsen). Het is op dit moment voor reclamant nog onduidelijk welke beplanting hiervoor terugkomt. Ook is niet gewaarborgd (bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting uitvoering landschappelijke inpassing) dat er hoge(re) bomen voor terug moeten komen die het hele jaar door groen blijven teneinde de privacy-aantasting enigszins te beperken. Jonge bomen zijn in dit kader geen optie. De privacy wordt evenwel nog vanuit de hogere appartementen aangetast.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt was om de bomenrij (6 esdoorns, 5 kastanjes) aan de westzijde te behouden. Inmiddels is gebleken dat de saneringswerkzaamheden niet (veilig) uitgevoerd kunnen worden, als deze bomen behouden blijven. Het betreft de sanering van puin uit de bodem en munitie uit WOII. De afstand tussen het appartementengebouw en de bomen is te beperkt om een veilig talud (niet te steil) te hanteren tijdens de sanering. Ook is inmiddels in het talud puin en munitie aangetroffen. Het plaatsen van een damwand is om dezelfde reden niet veilig uit te voeren. Daarnaast speelt archeologie en de bescherming van de Limes nog een rol. Bovendien wordt verwacht dat de overlevingskansen van de bomen beperkt zijn.

De ontwikkelaar treedt in overleg met omwonenden omtrent de invulling van de groenstrook, waaronder het aanplanten van bomen.

Voor het aspect privacy verwijzen we naar de beantwoording onder 1 van deze zienswijze.

5. *Gebruik voorzieningen in woning en tuin*

In de woning en tuin van reclamant zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals binnen een open haard en buiten een vuurkorf. Het gebruik zal tot overlast gaan leiden bij bewoners van de hoger gelegen appartementen. Deze overlast zou er niet zijn wanneer er bijvoorbeeld lagere eengezinswoningen zouden worden gebouwd. Reclamanten worden daarom beknot in hun gebruik van deze voorzieningen.

Reactie gemeente

Rookontwikkeling zou ook effect kunnen hebben op lagere eengezinswoningen. Ook aan de overzijde van de Berg en Dalseweg zijn woningen aanwezig die mogelijk hinder hiervan kunnen ondervinden. Wij brengen reclamant de website www.stookwijzer.nu onder de aandacht, om de hinder zo veel mogelijk te beperken. Dit overwegend zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een zodanig ernstige en/of onaanvaardbare

beperking van het gebruik.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid met de resultaten van de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.

4. Zienswijze 4

Locatie Jeugdinstelling De Hunnerberg, Berg en Dalseweg 291, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf (NB hier is nummer 287 bedoeld)

1. Mogelijke feitelijke overlast

De Jeugdinstelling kent geen doorsnee bedrijfsvoering en bewoners, waardoor er bij toekomstige omwonenden overlast kan worden ervaren. Deze overlast kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het bovengemiddelde stemgeluid van bewoners van de Jeugdinstelling, het verlichten van het terrein en de aanwezigheid van camerabewaking rondom het complex. De ervaren overlast (NB: door toekomstige bewoners van de ontwikkeling) kan ertoe leiden dat de Jeugdinstelling frequent wordt geconfronteerd met klachten en verzoeken van omwonenden, die gevolgen kunnen hebben voor de bedrijfsvoering van de instelling.

Ondanks dat de Jeugdinstelling er alles aan doet en zal blijven doen om de feitelijke overlast voor de huidige- en toekomstige omwonenden te beperken, kunnen wij niet garanderen dat er geen overlast zal worden ervaren. In dat verband verzoek ik u de aangewezen bestemmingen groen en wonen in het ontwerpbestemmingsplan aan de zijde van de Jeugdinstelling zo te normeren, dat bij de realisatie van het bestemmingsplan een afdoende buffer kan worden gewaarborgd tussen de Jeugdinstelling en de omwonenden, waarmee mogelijke toekomstige klachten van omwonenden tot een minimum worden beperkt en de huidige bedrijfsvoering van de Jeugdinstelling kan worden gecontinueerd.

Reactie gemeente

Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen door bronnen bij de jeugdinstelling De Hunnerberg. De rapportage uit 2017 is geactualiseerd en toegevoegd aan de toelichting. In dit onderzoek is het stemgeluid meegenomen. Deze rapportage zoekt aansluiting bij de richtafstanden zoals de VNG die stelt voor een rustige woonwijk. De VNG-richtlijnen zijn strenger dan de grenswaarden uit het activiteitenbesluit. Wordt er niet aan de richtafstanden voldaan, dan is onderzoek nodig om te toetsen of er aan de geluidsnormen van de VNG wordt voldaan. Er kan geconcludeerd worden dat er op basis van geluid sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat gezien de berekende waarden onder de richtwaarde voor gebiedstypering 'gemengd gebied' (stap 2) en 'rustige woonwijk' (stap 3 - VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering) liggen. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2. Mogelijke juridische- en ruimtelijke beperkingen

Daarnaast leeft het zorgpunt van beperkingen op het juridische en ruimtelijke aspect. Ondanks dat er diverse onderzoeken hebben plaatsgevonden en de Jeugdinstelling aan haar huidige wettelijke normen voldoet, kan in de toekomst de situatie ontstaan dat de Jeugdinstelling beperkt wordt in haar mogelijkheden ruimtelijke wijzigingen en/of uitbreidingen van en binnen het complex te realiseren.

Reactie gemeente

De vigerende bouw mogelijkheden voor de jeugdinstelling zijn al zo goed als volledig ingevuld. De mogelijke effecten van de jeugdinstelling zijn doorgerekend op voorliggende planontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan houdt rekening met en is afgestemd op deze effecten. Er kan geen rekening worden

gehouden met toekomstige ontwikkelingen van de jeugdinrichting, die buiten de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan liggen. Er zijn geen lopende vergunningprocedures of bestemmingsplanprocedures bekend, die in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat hiermee in voorliggende bestemmingsplanprocedure rekening moet worden gehouden. Het vigerende bestemmingsplan biedt overigens ook al de mogelijkheid voor een woningbouwontwikkeling in een min of meer vergelijkbare omvang en met de bouwvlakken zelfs dichterbij de locatie van de jeugdinrichting.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Paragraaf 4.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een actualisering van het akoestisch onderzoek industrielawaai. De conclusies uit het nadere onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Het nadere onderzoek is opgenomen in bijlage 13 en 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 5

Meerdere bewoners/eigenaren nabij plangebied, zijde Berg en Dalseweg

1. Ontsluiting

Op 22 maart 2018 is het eerste concept gepresenteerd met de ontsluiting via de Ubbergseveldweg. Tijdens de presentaties op 18 maart 2021 en 8 december 2022 (NB: 2021) is de ontsluiting via de Berg en Dalseweg ingetekend, ondanks de tijdens de bijeenkomst aangegeven bezwaren.

- **Functie van de Berg en Dalseweg:** Reclamanten zijn zich bewust van de functie van de Berg en Dalseweg als verkeersader. Er is een duidelijke toename van verkeer. De gewenste doorstroming staat onder druk, met gevolgen voor de veiligheid en de leefbaarheid.
- **Veiligheid voor verkeersdeelnemers:** Het huidige voorstel voorziet in 2 ontsluitingen via de Berg en Dalseweg. Tussen het verkeerslicht van de Broerdijk en Cerialisstraat (600 m) zijn nu al 6 ontsluitingen. Op 50 meter van de geplande uitrit is een bushalte waar fietsers rechts omheen worden geleid, waardoor het zicht op hen grotendeels ontnomen wordt. In combinatie met de snelheid van fietsers en opstoppen vreezen reclamanten dat er regelmatig (bijna) ongelukken zullen plaatsvinden.
- **Milieufactoren:** Reclamant geeft aan dat de geluidsnorm van 48dB op de Berg en Dalseweg al ruimschoots wordt overschreden en de voorgestelde ontsluiting zal daar zeker geen positief effect op hebben door remmend en optrekkend verkeer. In het onderzoek is alleen gekeken naar maatregelen die geluidsoverlast van het Kops Kwartier kunnen verminderen. De uitstoot van roet en CO₂ zal toenemen door het optrekkende en afremmende verkeer. Het licht van de koplampen van de auto's die vanuit de ontwikkeling wachten om de Berg en Dalseweg op te rijden, schijnt deels in de panden aan de Berg en Dalseweg 304 en 306.

Reactie gemeente

- **Functie Berg en Dalseweg en veiligheid:** *Op deze locatie was een middelbare school gevestigd. Dan is er sprake van veel stoppend verkeer door halen en brengen met de auto, veel fietsers die oversteken en veel voetgangers. Hierbij is sprake van een grote piek in de ochtend, tijdens de spits. Het toekomstige woonverkeer komt uit een uitrit, en zal voorrang moeten verlenen aan het verkeer op de Berg en Dalseweg. Ook zal er in veel mindere mate sprake zijn van een echt piekmoment, de vertrektijd zal over een grotere tijdsperiode liggen. Ook wordt er via de Ubbergseveldweg ontsloten, waardoor niet al het verkeer via de Berg en Dalseweg vertrekt. Conclusie is dat hiermee een veiligere verkeerssituatie ontstaat dan waarvan in het verleden sprake was. Dit is een vergelijking met het laatste gebruik. In het vigerende bestemmingsplan was ook al wonen toegestaan in een min of meer vergelijkbare omvang als nu wordt mogelijk gemaakt. In de huidige situatie zijn er ook al twee aansluitingen vanuit dit gebied op de Berg en Dalseweg. In*

de nieuwe situatie zal er een in-/uitrit voor de appartementen zijn en zal een zogenaamd "karrepad" als inrit worden gebruikt. De Berg en Dalseweg behoudt voorrang ten opzichte van de uitrit. Hiermee is er ook op zichzelf sprake van een goede verkeerssituatie.

- *Milieufactoren: De verkeersintensiteit op de Berg en Dalseweg bedraagt in de hoge prognose voor 2031 ca. 9000 motorvoertuigbewegingen (mvt) per dag. Om een niet waarneembare verhoging in het geluidsniveau van 0,5 dB teweeg te brengen, is een verhoging van de intensiteit met 1000 mvt per dag door enkel dit gebied nodig. Dit is gezien het aantal woningen niet aan de orde, nog los van het feit dat woningbouw in een min of meer vergelijkbare omvang vigerend ook al mogelijk was. Voor optrekkend verkeer bij gelijkwaardige kruisingen met verkeerslichten geldt in de RMG 2012 (Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) een kruispunttoeslag voor geluid. In voorliggende situatie is het geen gelijkwaardige kruising en dus is er geen sprake van een toeslag (dus geen geluidstoename), wat ook betekent dat er geen hogere geluidsbelasting is conform de Wet geluidhinder. Omdat de verkeersstroom vanuit dit gebied sterk ondergeschikt is aan de hoofdstroom op de Berg en Dalseweg is er tevens conform de rekenvoorschriften geen sprake van indirecte hinder.*

De luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen voldoet aan de daarvoor geldende regels, te weten dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zoals is verwoord in paragraaf 4.5 van de toelichting.

De mogelijke overlast van inschijnende koplampen betreft alleen het uitrijdende verkeer, en dan alleen in het donker en in de winterperiode. Ook betreft dit alleen de uitrit van de appartementen, en niet van de grondgebonden woningen. De woningen van reclamanten zijn aan de overzijde van de Berg en Dalseweg gelegen. Daartussen is er passerend verkeer en aan de straat staan geparkeerde auto's. De uitrit zal naar de Berg en Dalseweg vlak worden vormgegeven, zodat de koplampen op de weg schijnen. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat daarmee het planvoornemen niet leidt tot een zodanig ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant dat daardoor niet tot vaststelling van het plan zou kunnen worden overgegaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt bovendien ook de mogelijkheid van een uitrit op deze plek.

2. Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers op het Kops Kwartier is beperkt. Deze zullen ook niet altijd genegen zijn om gebruik te maken van het zogenoemde karrenpad dat ontsluit via de Ubbergseveldweg. Het gevolg hiervan is dat de parkeerdruk op de Berg en Dalseweg toeneemt en de doorstroom van het verkeer verder afneemt.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" en "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets". De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied valt in gebied "Rest bebouwde kom". In het plangebied, dus op eigen terrein, wordt voldaan aan deze normen, waaronder ook het bezoekersparkeren. De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten onbelemmerd toegankelijk zijn. Voor de volledigheid vermelden we dat de parkeerplaatsen voor bezoekers zowel vanuit de Berg en Dalseweg als vanuit de Ubbergseveldweg bereikbaar zijn.

3. Tot slot

Reclamanten vinden dat er sprake is van een eenzijdige verdeling van de lasten van het project voor de bewoners van Berg en Dalseweg.

Reactie gemeente

Zowel de bewoners aan de Berg en Dalseweg als aan de Ubbergseveldweg zullen effecten bemerken van de veranderende situatie. De effecten zijn echter niet van zodanig grote omvang in een stedelijk gebied dat dit onevenredig is. In het vigerende bestemmingsplan was bovendien ook al wonen toegestaan in een min of meer vergelijkbare omvang als nu wordt mogelijk gemaakt en die mochten ook op beide wegen ontsluiten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Zienswijze 6

Bewoner/ eigenaar aangrenzend aan plangebied, zijde Ubbergseveldweg

1. Inleiding werkzaamheden

Reclamant merkt op dat er veel overlast is van de werkzaamheden. Er zijn 120 bomen gekapt in het plangebied. Daarmee is er vanuit het huis geen uitzicht meer op het bos op de stuwwal. Vervolgens is de school gesloopt, de bodem gesaneerd, de grond afgegraven en munitie verwijderd en tot ontploffing gebracht. Daarbij heeft reclamant veel geluidsoverlast en stofoverlast ervaren, waardoor thuiswerken en van de tuin genieten vrijwel onmogelijk is. Het woongenot is drastisch gedaald.

Reactie gemeente

Naast wat het bestemmingsplan formeel juridisch regelt, dus waar de zienswijze betrekking op kan hebben, het volgende. De feitelijke werkzaamheden vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dus kan de zienswijze hierop geen betrekking hebben.

De ervaren overlast is helaas inherent aan het soort werk dat hier uitgevoerd wordt. In de reactie op zienswijze 2, onder 4 is hierop een toelichting gegeven.

2. Hoogte

De beoogde nieuwe situatie, waarbij het grondniveau zo'n 2,5 m opgehoogd gaat worden tot boven de grenzen van de tuinen van de huizen aan de Ubbergseveldweg 138, 140 en 142, laat weinig meer heel van het vrije uitzicht, privacy en de blik op groene bomen van reclamant. Reclamant gaat uitkijken op woningen met 3 of 4 verdiepingen en op een hoger appartementengebouw. De bewoners van de woningen direct grenzend aan het perceel van reclamant kijken in de tuin en in het huis van reclamant. Van privacy is geen sprake meer.

Voor de tuin van reclamant betekent de beoogde nieuwe situatie ook dat er flinke niveauverschillen ontstaan. Aan de linker kant van de tuin, gezien vanaf de Ubbergseveldweg, wordt de uitloop van de stuwwal afgegraven en ontstaat een hoogteverschil van ongeveer 4 m. Aan de rechterkant van de tuin ontstaat een "kuil" van 2 m met het aangrenzende beoogde plan. Reclamant geeft aan dat dit een probleem is. De projectontwikkelaar heeft aangegeven de "kuil" op te willen vullen met schone grond, maar liever behoudt reclamant de oude situatie.

Reactie gemeente

In Nederland bestaat geen afdwingbaar recht op (behoud) van (vrij) uitzicht. De aard van voorliggende

ontwikkeling - een woningbouwontwikkeling op een voormalige schoollocatie in een stedelijke omgeving – is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. In de reactie op zienswijze 2 is ingegaan op de aspecten hoogte en privacy, met dien verstande dat in voorliggende situatie het perceel en de woning van reclamant op een grotere afstand van de appartementen zijn gelegen. De afstand tussen het bouwvlak van reclamant tot aan het recht achter het perceel van reclamant gelegen bouwvlak van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt 30,5 m, de afstand van de tuin van reclamant tot aan dit voorliggende bouwvlak bedraagt 13 m. Evenals in de situatie van zienswijze 2 is hier sprake van een ruime onderlinge afstand. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat de toegestane hoogtes niet onevenredig of onaanvaardbaar zijn.

Voor zover het plan mogelijk zicht en inkijk op zou leveren, zijn wij van mening dat dit niet leidt tot ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant. Bovendien had vanuit de school ook (of heeft ook) zicht en aantasting van privacy kunnen bestaan op basis van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden, alsmede dat vigerend ook al woningbouw in een min of meer vergelijkbare omvang mogelijk was en dat daarmee eveneens een zekere mate van aantasting van privacy had kunnen optreden.

3. Veiligheid

Er wordt in de paragraaf externe veiligheid met geen woord gesproken over de gevaren die gecreëerd worden door het opnemen van een ondergrondse parkeergarage onder het appartementengebouw voor 65 elektrische auto's en het aanbrengen van laadpalen. Dan gaat het dus niet over externe veiligheid, maar over interne veiligheid voor de bewoners van de nieuwe woonwijk, en over de externe veiligheid van de omwonenden. Reclamant stelt als bekend feit dat brand in een elektrische auto een ander verloop heeft dan brand in een fossiele auto door snelle extreme warmteontwikkeling, dat accu's na geblust te zijn opnieuw in brand kunnen vliegen, en het vrijkomen van giftige gassen waardoor een blusrobot moet worden ingezet wat niet snel zal gebeuren. Totaal onbekend is wat de effecten zijn bij oudere elektrische auto's en laadpalen. Reclamant verwijst naar gelezen adviezen aan beheerders van parkeergarages om elektrische auto's en laadpalen niet in de parkeergarage te plaatsen, maar buiten of dicht bij de uitgang. De regelgeving is verouderd; er is in het plan zeer onvoldoende aandacht aan veiligheid besteed. Een verwijzing naar vigerende regelgeving is voor reclamant niet een voldoende antwoord.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.

4. Geluidsoverlast

Reclamant maakt zich zorgen over geluidsoverlast, omgevingslawaai en akoestiek van het beoogde plan. Luchtventilatiesystemen en warmtepompen van de nieuwe huizen en het appartementencomplex zullen zorgen voor hinderend geluid. De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat reclamant er geen last van zal hebben, maar reclamant is hier niet gerust op. Van de school was alleen de zoemer te horen. Het "karrenpad" maakt sluipverkeer naar de Ubbergseveldweg mogelijk. Ook rijdt de vrachtauto van de Dar via het karrenpad naar de ondergrondse vuilcontainer. Reclamant maakt zich zorgen over deze grote geluidstoename.

Reactie gemeente

Installaties op en bij woningen worden steeds geluidsarmer ontwikkeld. Indien nog uitgegaan wordt van verouderde installaties, dan produceert dit ca. 70 dB. Hierbij hoort een richtafstand van ca. 10 m. De afstand tot de perceelsgrens is ruimer, dus hiermee is voor het aspect geluid sprake van een aanvaardbare situatie. Bovendien zijn in het Bouwbesluit normen opgenomen, waardoor bij de beoordeling van de omgevingsvergunning nog een toetsing plaatsvindt op basis van de daadwerkelijk te plaatsen installaties. Het karrenpad zal qua uitstraling, materialisatie en routing (bocht en eenrichtingsweg) het gebruik voor niet bestemmingsverkeer ontmoedigen/beperken. In het algemeen ligt sluipverkeer niet in de lijn der

verwachting. Het inzamelen van afval is aangepast en zal nu voor papier, plastic en GFT-afval inpandig in het appartementencomplex plaatsvinden en daarvoor worden ontsloten via de Berg en Dalseweg. In iedere straat vindt afvalinzameling plaats. Hier is dat vanzelfsprekend ook het geval. Het is een woongebied, waardoor dit op de reguliere wijze plaatsvindt. Dit alles zal niet leiden tot een onevenredige geluidstoename. Bovendien biedt het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten, die mogelijk meer afvalinzamelingsmomenten en geluidsproductie hebben.

5. *Onderhoud*

Het onderhoud van het Kops Kwartier zal door de VvE worden gedaan. Reclamant vreest verloedering van het plan en overwoekering van het groen. Reclamant heeft liever dat de gemeente de verantwoordelijkheid van het onderhoud van het park op zich neemt.

Reactie gemeente

Naast wat het bestemmingsplan formeel juridisch regelt, dus waar de zienswijze betrekking op kan hebben, het volgende. Het feitelijke onderhoud valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en dus kan de zienswijze hierop geen betrekking hebben. Het is in het belang van de eigen bewoners om een prettig woon- en leefklimaat te behouden. Dat een VvE zelf het onderhoud doet of laat doen op het eigen terrein, is een gebruikelijke aanpak.

6. *Stuwwal*

De stuwwal wordt afgegraven. Archeologie is in kaart gebracht en gedocumenteerd. Door het materiaal te verwijderen, gaat de kans verloren dat met nieuwe, nog niet bestaande, technieken mogelijk nog nieuwe archeologische informatie uit de wal te verkrijgen zou zijn. Ook zou met nieuwe technieken nog geologische informatie van de uit de ijstijd daterende stuwwal nog kunnen worden onthuld. Met de uitvoering van het planvoornemen gaat dit verloren.

Reactie gemeente

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en voldoet daarmee aan de eisen die worden gesteld aan archeologische werkzaamheden. Er wordt slechts een miniem deel van de stuwwal op Nijmeegs grondgebied vergraven, een groot deel blijft intact en daarmee beschikbaar voor eventueel toekomstig onderzoek. Het grondverzet bestaat uit het ontgraven en terugzetten (1 op 1) van stortmateriaal en grond die daarin gemengd is, afgedekt met een zogenaamde "leeftlaag" van geschikte kwaliteit voor de ontwikkeling. Er zullen derhalve geen grondroerende activiteiten in de diepere geologische laag plaats vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

7. Zienswijze 7

Bewoner/ eigenaar aangrenzend aan plangebied, zijde Ubbergseveldweg

1. *Karrenpad*

Reclamant is voorstander dat er woningen op deze locatie komen, maar is niet blij met het karrenpad dat gebruikt gaat worden door voetgangers, fietsers en automobilisten de Ubbergseveldweg op kunnen gaan en vice versa. In de oude situatie was dit een afgesloten nooduitgang voor de brandweer. Reclamant wil dit graag gehandhaafd zien, mede gezien de veiligheid van het wegverkeer en de vrees voor sluipverkeer. Tevens is reclamant bang voor veelvuldig parkeren op de Ubbergseveldweg. Reclamant draagt de volgende oplossing aan: een karrenpad maken waar je zowel in als uit kunt rijden vanaf de Berg en Dalseweg en een ontsluiting aan de Ubbergseveldweg.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 1.

2. *Geluidsoverlast*

Reclamant verwacht geluidshinder van het appartementencomplex van zowel de luchtbehandelingsinstallatie op het dak als van de “machinekamer”, aangrenzend aan het perceel van reclamant.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 6.

3. *Veiligheid*

Reclamant heeft bedenkingen wat betreft de veiligheid inzake de ondergrondse parkeergarage waarbij 65 oplaadvoorzieningen komen om elektrische auto's op te laden.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 2.

4. *Hoogte*

Door de hoogte van het appartementencomplex en de aanwezigheid van zijruiten en balkons, gaat er veel privacy van reclamant verloren. Reclamant stelt voor dat er uitsluitend huizen worden gebouwd en geen hoog appartementencomplex. Voorheen keek reclamant uit op bos.

Reactie gemeente

In Nederland bestaat geen afdwingbaar recht op (behoud) van (vrij) uitzicht. De aard van voorliggende ontwikkeling - een woningbouwontwikkeling op een voormalige schoollocatie in een stedelijke omgeving - is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. In de reactie op zienswijze 2 is ingegaan op de aspecten hoogte en privacy, met dien verstande dat in voorliggende situatie de voorziene appartementen recht achter het perceel en de woning van reclamant zijn gelegen. De bouwhoogte maakt een appartementencomplex van vier bouwlagen mogelijk. De afstand tussen het bouwvlak van reclamant tot aan het recht achter het perceel van reclamant gelegen bouwvlak van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt 36,5 m, de afstand van de tuin van reclamant tot aan dit voorliggende bouwvlak bedraagt 15 m. Evenals in de situatie van zienswijze 2 is hier sprake van een ruime onderlinge afstand. Dit alles overwegend zijn wij van mening dat de toegestane hoogtes niet onevenredig of onaanvaardbaar zijn.

Voor zover het plan mogelijk zicht en inkijk op zou leveren, zijn wij van mening dat dit niet leidt tot ernstige en/of onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant. Bovendien had vanuit de school ook (of heeft ook) zicht en aantasting van privacy kunnen bestaan op basis van de vigerende bestemmingsplanmogelijkheden, alsmede dat vigerend ook al woningbouw in een min of meer vergelijkbare omvang mogelijk was en dat daarmee eveneens een zekere mate van aantasting van privacy had kunnen optreden.

5. *Bomen*

Reclamant juicht toe als er 120 bomen terugkomen, voor de 120 gekapte bomen.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar treedt in overleg met omwonenden omtrent de invulling van de groenstrook, waaronder het aanplanten van bomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

8. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

- Paragraaf 2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid met de resultaten van de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.
- Paragraaf 4.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld met een actualisering van het akoestisch onderzoek Industrielawaai vanwege de naast het plangebied gelegen inrichting, de RJJH Hunnerberg. De conclusies uit het nadere onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Het nadere onderzoek is opgenomen in bijlage 13 en 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Doorsneden plangebied

Langsdoorsneden noord-zuid bouwhoogten



