

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland)

Algemeen

Het plangebied Bekkersland ligt in Nijmegen Noord aan weerszijden van het gelijknamige doodlopende straatje. Het plangebied is toegankelijk vanaf de Vossenpelssestraat. Voor voetgangers en fietsers is er aan het einde van de Bekkersland een doorgaande verbinding naar de Turennesingel. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de bestaande percelen aan de noordzijde van de straat Bekkersland. De zuidelijke grens van het plangebied grenst direct aan het gebied Vossenpels Zuid.

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt het plan om een beperkt aantal grondgebonden woningen aan de boomgaard mogelijk te maken en een boomgaard toe te voegen aan de openbare ruimte, aansluitend op de onlangs gerealiseerde boomgaard in Vossenpels Zuid. Daarnaast wordt een aantal bestaande woningen aan Bekkersland herbestemd.

Om het bovenstaande mogelijk te maken is aanpassing van de bestemmingsplannen Buitengebied Dorp Lent en Nijmegen Vossenpels Zuid noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 2 november 2017 tot en met 13 december 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 7 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Waterschap Rivierenland

Inhoud zienswijze

Aanleiding om een zienswijze in te dienen, is dat wij constateren dat de afvoerende functie van de A-watgangen in het plangebied onder druk staat en deze tevens een potentiële functie hebben voor de afwatering van andere deelplangebieden in Vossenpels-Zuid. Ook de beheerruimte voor de watgangen staat onder druk. Binnen het bestemmingsplan zien wij de functie daarom graag goed geborgd. Het huidige bestemmingsplan voorziet daar naar onze mening nog onvoldoende in. Ook de samenhang met de andere deelplannen is nog onvoldoende in beeld gebracht voor het aspect waterhuishouding.

Toelichting

Het deelplangebied Bekkersland grenst zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde aan een A-watgang. De watgangen zijn droogvallende watgangen en primair bedoeld voor de afvoer van hemelwater en kwelwater richting het hoofdwatersysteem van de Waalsprong. Voor de instandhouding van de A-watgangen is een beheerruimte van 4 meter nodig grenzend aan de A-watgang. In de toelichting is aangegeven dat het oostelijke deel van de zuidelijke watgang wordt gewijzigd in een hemelwaterafvoer. Recentelijk is echter gebleken dat andere deelplannen in Vossenpels-Zuid mogelijk ook van deze watgang gebruik zullen maken. Een nieuw waterhuishoudkundig plan voor Vossenpels-Zuid is nog niet gereed en nog niet door het waterschap goedgekeurd. De haalbaarheid van de in de toelichting opgenomen omvorming van watgang naar hemelwaterriolering is naar onze mening daarmee op dit moment nog onvoldoende gefundeerd.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestaande A-watergangen opgenomen door middel van een dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen. Omdat deze watergangen een belangrijke functie hebben voor de afvoer van hemelwater en kwelwater en een groot aantal belanghebbenden kennen, hebben deze een A-status. Watergangen met een A-status zien wij graag met een primaire bestemming Water opgenomen op de verbeelding. De benodigde beheerzone van 4 meter grenzend aan de insteek van de watergang kan wel beschermd worden middels de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen.

Regels

Voor de bestemming Water zal de regel Water moeten worden toegevoegd. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de modelregels die daartoe zijn opgesteld.

Voor de modelregels verwijzen wij u naar bijlage 1 van deze brief.

Conclusie

Wij maken bezwaar tegen de bovenstaande onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, omdat op dit moment de waterhuishouding nog onvoldoende geborgd is. Wij verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen. Daarbij verzoeken wij u om een nieuw waterhuishoudkundig plan voor Vossenpels-Zuid, waarin de waterafvoer voor de diverse deelplannen binnen Vossenpels-Zuid in samenhang in beeld gebracht wordt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zijn desgewenst uiteraard bereid onze zienswijze in uw hoorzitting nader toe te lichten.

Bijlage 1 Modelregel Water

Artikel x Water

x.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding ;
- b. (verkeer te water);
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. voorzieningen , zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

x.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste PM m.

Reactie gemeente

De verbeelding en regels zijn conform het verzoek van Waterschap Rivierenland aangepast (primaire bestemming Water opgenomen). De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen is vervallen binnen de bestemming Gemengd - 1 (ook voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a).

Conform het verzoek van het Waterschap, is er inmiddels een nieuw waterhuishoudkundig plan in concept opgesteld. Dit plan is besproken met het Waterschap en is in grote lijnen akkoord bevonden en wordt in detail nader uitgewerkt. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de woningen zal getoetst worden aan het dan goedgekeurde waterhuishoudkundig plan. Er zijn geen problemen te verwachten bij diverse buien door aanleg van het nieuwe watersysteem.

Daardoor is het ook mogelijk om de A-watergang ten zuiden van Bekkersland af te waarderen en deels te vervangen door een duiker. Bij de verdere uitwerking zal worden bepaald of deze watergang een andere status krijgt of een hemelwaterafvoer (HWA) wordt. De status van de watergang wordt via de legger gewijzigd.

B. Indiener zienswijze

Bewoners Bekkersland 10 te Lent

Inhoud zienswijze

1) Naar mijn mening is de bestemming om voor twee woningen aan de oostzijde van de boomgaard en vijf aan de westzijde van de boomgaard te kiezen buiten proporties, doet afbreuk aan de huidige situatie en verstoort het de agrarische lintbebouwing (zie blz. 15, 2.1 van het ontwerp bestemmingsplan) van Bekkersland. Naar onze mening zou er maximaal één woning aan de oostzijde dienen te komen en maximaal drie of vier aan de westkant. Hiermee zou tevens het extra toegangsweggetje kunnen vervallen aan de oostkant. Bij de huidige door de gemeente voorgestelde dubbele oriëntatie ontstaat er inbreuk op privacy voor de huidige en toekomstige bewoners. Tevens is er bij een dubbele oriëntatie het risico dat er uitzicht komt op een blinde muur vanuit de straatzijde.

Als aanvulling hierop moet ik concluderen dat mijn zicht van uit de woonkamer loodrecht op een bouwblok georiënteerd wordt van 25m x 50m x 11m hoog op slechts minder dan 10m afstand. Het feit dat dit een gemeentelijk monument is van 1840 wordt compleet weggevaagd.

Reactie gemeente

Uitgezonderd het nieuwe bouwvlak naast de bestaande woning Bekkersland 1a is er voor de nieuwe woningen in het plan gekozen voor een globale bestemmingsplansystematiek: er zijn twee ruime bouwvlakken opgenomen met daaraan gekoppeld een maximaal toegelaten bebouwingspercentage en maximaal toegelaten aantal woningen. Binnen deze opzet is er ruimte voor een flexibele invulling van de kavels.

De twee grote bouwvlakken aan weerszijden van de boomgaard zijn voorzien van een aanduiding die het maximale aantal woningen binnen het bouwvlak aangeeft. Daarnaast is er een bebouwingspercentage van 40% opgenomen, waardoor het onmogelijk is om het bouwvlak volledig te bebouwen.

Binnen het bouwvlak direct ten oosten van de boomgaard, tegenover Bekkersland 10, maakt het bestemmingsplan maximaal twee woningen mogelijk. Er zijn een aantal varianten mogelijk, bijvoorbeeld twee woningen aan de straat maar ook twee woningen achter elkaar. Tweedelijsbebouwing is niet vreemd binnen de karakteristiek van een lint.

Het bouwvlak mag voor maximaal 40% bebouwd worden. Dat geldt voor hoofdgebouwen, maar ook voor aan- en bijgebouwen en overkappingen. Door aan weerszijden van de boomgaard een bestemming 'Tuin' op te nemen wordt voorkomen dat er direct aan de boomgaard aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gebouwd worden. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen alleen kleine aan- of uitbouwen gebouwd worden aangrenzend aan het hoofdgebouw, met een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale goothoogte ter hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw. De zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de bestemming 'Tuin' maakt het beoogde aantal woningen ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt acceptabel.

Ten aanzien van de oriëntatie van de nieuwe woningen is in het bestemmingsplan opgenomen dat woningen gelegen aan de straat georiënteerd moeten zijn op Bekkersland. Voor hoekwoningen grenzend aan Bekkersland en aan de boomgaard wordt een dubbele oriëntatie gevraagd. Dit

betekent dat behalve een (hoofd)oriëntatie op Bekkersland ook een gebaar aan de zijde van de boomgaard verlangd wordt. Op deze manier wordt geborgd dat de woningen aan de straat altijd onderdeel zijn van het lint en hierop reageren.

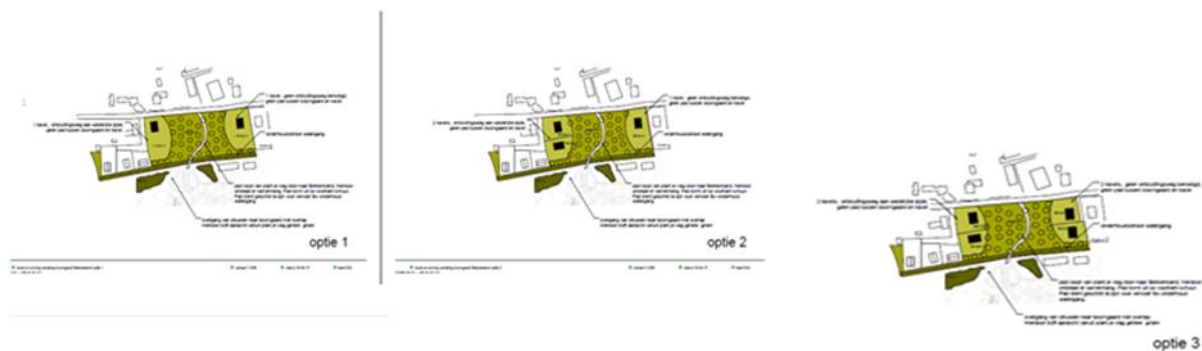
De kortste afstand tussen Bekkersland 10 en de grens van het nieuwe bouwvlak voor maximaal 2 woningen direct oostelijk van de boomgaard is overigens circa 20 meter.



2) De bewoners van Bekkersland en Plantje Vlag hebben eerder gezamenlijk een alternatief plan ingestuurd, waarvoor een breed draagvlak was. Naar onze mening is dit plan niet goed beargumenteerd door de gemeente van tafel geveegd terwijl het wel rekening hield met de door de gemeente gestelde kaders. Voor de volledigheid hebben wij dit plan nogmaals toegestuurd.

Reactie gemeente

Afgelopen mei is ambtelijk en bestuurlijk met bewoners van Bekkersland en een vertegenwoordiger van de vereniging Plant Je Vlag Noord gesproken over dit bestemmingsplan. Ter voorbereiding van dit overleg hadden zij ons op 20 april 2017 een drietal opties geschetst die voor hen in principe aanvaardbaar waren. Zij hebben aangegeven de voorkeur te hebben voor optie 1.



Naar aanleiding van dit gesprek zijn de plannen zoals die eerder voorlagen, aangepast: de rooilijn is (verder naar achteren) gelegd en het maximale aantal woningen direct ten oosten van de boomgaard is teruggebracht naar maximaal 2 in plaats van maximaal 3. Hiermee zijn we voor een groot deel tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners. Wij vinden het maximale aantal woningen zoals

opgenomen in het aangepaste bestemmingsplan realistisch en stedenbouwkundig verantwoord. Dit maximale aantal woningen komt overeen met optie 3 die door de bewoners is aangedragen.

In het bestemmingsplan is aan Bekkersland een strook als tuin bestemd om te voorkomen dat hier hoge gesloten schuttingen gerealiseerd kunnen worden. Ook aan weerszijden van de boomgaard is een tuinbestemming opgenomen. Er is geen sprake meer van een pad tussen de kavels en de boomgaard. Bovendien hebben we aandacht besteed aan de oriëntatie (zie onder punt 1 en hierna onder punt 3).

Wij vinden dat we met de aanpassingen grotendeels tegemoet gekomen zijn aan de wensen van de bewoners zoals besproken in mei 2017.

De inrichting van de voormalige boomgaard zal in overleg met de bewoners gebeuren (participatie).

3) Daarnaast vinden wij in zijn algemeenheid dat de nieuw te bouwen woningen op de straatzijde georiënteerd moeten worden, om zo de oorspronkelijke bebouwing te continueren.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder 1.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat woningen gelegen aan de straat georiënteerd moeten zijn op Bekkersland. De nieuwe kavels hebben kleine hoekverdraaiingen ten opzichte van de straat Bekkersland en zijn er subtiele verschillen in de rooilijn mogelijk. Dit past bij de karakteristiek van een organisch gegroeid en 'bewegend' lint en houdt de bestaande ruimtelijke setting intact.

4) De voorgestelde maximaal toegestane bouwhoogtes van 7/11 is naar onze mening te hoog en past niet bij de bestaande woningen die maximaal 9 meter hoog zijn.

De door de gemeente Nijmegen als cultuurhistorische waarde en gemeentelijk monument beschouwde ensembles van 2/9 -6/9 hoogte worden door de gemeente Nijmegen de drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding. Door te kiezen voor andere hoogtes worden deze uitgangspunten met voeten getreden.

Reactie gemeente

De maximale bouwhoogte voor de nieuwe woningen in het bestemmingsplan bedroeg in eerste instantie maximaal 10 meter. Uiteindelijk is besloten om deze te wijzigen naar maximaal 11 meter, waarmee wordt aangesloten bij de maximale bouwhoogte van de woningen in Plant je Vlag. Echter, in Plant je Vlag mag ook de goothoogte maximaal 11 meter bedragen. Omdat op deze plaats nadrukkelijk woningen met een kap gewenst zijn, als onderdeel van het lint, is gekozen voor een goothoogte van maximaal 7 meter.

De beoogde bestemmingsplanwijziging gebruikt de cultuurhistorische waarden van het gebied als inspiratiebron. De beoogde nieuwe woningen sluiten wat betreft typologie en variatie in positionering en oriëntatie aan bij de belangrijkste karakteristieken van het historisch gegroeide bebouwingslint. De als 'Tuin' bestemde gronden direct grenzend aan de straat en de boomgaard houden het groene straatbeeld van het dorpslint zoveel mogelijk in stand.

De beoogde bouwhoogte aan de zuidzijde van de straat tasten de waarden van de gemeentelijke monumenten Bekkersland 10 en Vossenpelssestraat 23 aan de noordzijde van de straat niet aan.

5) We kunnen ons vinden in de voorgestelde verspringende rooilijn die past bij de huidige bebouwing. Graag zien we de rooilijn echter wel meelopen met de weg. Als de rooilijn van de nieuw te bouwen kavels, zowel aan de oost- als westkant naar achteren verspringt zijn beide uitgangspunten te realiseren.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder 3.

6) Zolang aan de oostkant met de grootte van het bouwvlak wordt toegestaan, kan naar mijn mening dit alleen gerealiseerd worden als het maximaal toegestane bouwpercentage wordt aangegeven. Zoals nu voorligt zou de kavel zo vol gebouwd kunnen worden, dat ze niet in het straatbeeld passen en het ten koste gaat van de leefbaarheid, privacy en zonlicht. Graag zie ik een lichtplan van 21 december tegemoet.

Ik hoop op een constructieve en inhoudelijke reactie.

Reactie gemeente

Voor de twee grote bouwvlakken aan weerszijden van de boomgaard is in het bestemmingsplan een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 40% van het bouwvlak. Op de verbeelding is voor het ten westen van de boomgaard gelegen bouwvlak een onderverdeling gemaakt in maximaal 2 en maximaal 3 wooneenheden toegestaan in plaats van maximaal 5 wooneenheden. Hierdoor wordt duidelijker waar de 2 en de 3 woningen kunnen worden gebouwd.

Als bijlage bij deze nota is een bezonningsstudie opgenomen gebaseerd op een 3d-model dat uitgaat van een 'worst-case scenario', dat wil zeggen het maximale aantal woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en hoofdgebouwen die geplaatst zijn op de grenzen van het bouwvlak.

Er is getoetst aan de lichte TNO-norm van tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (8 maanden), ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Om een duidelijk beeld te verkrijgen van de invloed van de geplande bebouwing is de aanwezige begroeiing niet in het model meegenomen.

Geconcludeerd wordt dat er voor de woningen Bekkersland 1a, 6, 10 en 16 ten gevolge van het bestemmingsplan op sommige momenten in de ochtend- en avonden, wanneer de zon laag staat, mogelijk sprake kan zijn van een toegenomen schaduwwerking. Er wordt echter ruimschoots voldaan aan het toetsingskader. De lichte TNO-norm van tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober is op enkele wijze in het geding.

C. Indiener zienswijze

SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens bewoners Goethestraat 16 te Lent

Inhoud zienswijze

Belanghebbenden hebben kennisgenomen van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan en wensen heden hun zienswijzen kenbaar te maken met het beleefde verzoek aan uw Raad om deze te betrekken bij de definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan.

Communicatie

Daartoe verzoek ik u beleefd om mij de ontvangst van deze zienswijzen te bevestigen en, mogelijk ten overvloede gemeld, daarbij ons dossiernummer te gebruiken. De verdere communicatie zal ik dan met belanghebbenden onderhouden.

Belanghebbendenbegrip

Belanghebbenden wonen vrijwel direct grenzend aan het plangebied en hebben vanuit hun woning en vanaf hun perceel praktisch zicht op dit gebied. Hun zienswijzen zijn specifiek gericht tegen bepaalde ontwikkelingen die in samenhang met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling onlosmakelijk samenhangen vanwege mogelijke nadelige effecten die dit ontwerp naar alle waarschijnlijkheid met zich mee zal brengen.

Zij zijn daarmee belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inhoudelijk

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet primair in de bouw van nieuwe woningen langs de straat, genaamd Bekkersland.

De verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer van en naar het plangebied zal via de oostelijk gelegen Vossenpelssestraat en Laauwikstraat moeten geschieden. Daar voeg ik aan toe dat ik ambtshalve bekend ben met het feit dat voetgangers en fietsers als alternatief toegang hebben tot het plangebied en de omgeving via de brug aan de westelijke zijde van het plangebied, namelijk richting de Turennesingel/Magnoliastraat. Zulks is ook aangegeven in de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Reeds onder de huidige omstandigheden doen zich problemen voor met de verkeersafwikkeling over de Vossenpelssestraat omdat deze nog altijd de enige ontsluiting vormt voor de kernen Bemmelt, Huissen en Gendt van en naar de N325 en Nijmegen in het bijzonder. Hieromtrent wordt al sinds circa 2002 een discussie gevoerd met de gemeente Lingewaard om tot een besluit te komen. (1) Naar ik heb vernomen, zou daartoe worden gesproken over de aanleg van de zogeheten Dorpensingel. Echter, een daadwerkelijke aanleg is allerm minst zeker te noemen.

Het moet echter worden gesteld dat de besluitvorming met de omliggende gemeenten en de Provincie Gelderland over een alternatieve route om de verkeersdruk op en rond de Vossenpelssestraat te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren, nog lang niet is afgerond. Eveneens kan niet worden uitgesloten dat in de bovengenoemde plaatsen verdere woningbouw gaat plaatsvinden hetgeen de verkeersdruk in de omgeving aanmerkelijk kan doen toenemen.

Daartoe verwijs ik naar de onderbouwing die in hoofdstuk 4.3 van de toelichting, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze luidt onder meer:

Bij de berekening van geluidsbelastingen moet bij bestemmingsplannen 10 jaar vooruit worden gekeken. Daarom wordt gerekend met de verkeersprognoses voor het jaar 2027. Volgens het verkeersmodel rijden tegen die tijd nog maar 1000 auto's per etmaal, tegenover ruim 5000 auto's nu. Deze daling is het gevolg van een verkeersknip in de Vossenpelssestraat. Het is op dit moment erg onduidelijk hoe deze eruit zal gaan zien en er is zelfs een kans dat de knip niet doorgaat. De gemeente Nijmegen onderzoekt alternatieven om de doorstroming van verkeer uit de gemeente Lingewaard te beperken. Er wordt onder andere gekeken naar het instellen van 30 km/uur op een deel van de Vossenpelssestraat.

Een situatie met een verkeersknip in de Vossenpelssestraat zorgt voor lagere geluidsbelastingen. Om de nieuw te bouwen woningen maximaal tegen geluid te beschermen gaan we daarom uit van een situatie zonder verkeersknip in de Vossenpelssestraat. We houden rekening met verkeersintensiteiten die iets boven de huidige intensiteiten liggen. Daarmee zijn de toekomstige bewoners voorlopig voldoende beschermd. Als de knip naderhand toch komt of de snelheid wordt verlaagd naar 30 km/uur, dan is de geluidwering van de nieuwe woningen beter dan strikt noodzakelijk.

Over deze overwegingen moet als eerste worden opgemerkt dat deze juist in hoofdstuk 4.10 (Verkeer en parkeren) van genoemde toelichting hadden moeten worden opgenomen.

(1) <https://www.gelderlander.nl/nijmegen-e-o/historisch-akkoord-over-dorpensingel-oost-in-lent-a2ead154/>

Inhoudelijk geldt daarentegen dat de prognose dat rond 2027 de verkeersdruk op de Vossenpelssestraat - Laauwikstraat op onjuiste of anders zeer onzekere gronden zijn gebaseerd. Een concrete bronberekening is niet opgenomen in de onderbouwing. Deze berekeningen zijn daarmee prematuur om thans aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag te kunnen leggen en de veelbesproken knip in de Vossenpelssestraat lijkt uit de besluitvorming te zijn gehaald.

Belanghebbenden hebben bij deze situatie evenzeer een ruimtelijk of wettelijk belang omdat voor het gemotoriseerde verkeer de Vossenpelssestraat en Laauwikstraat de toegang vormen tot de wijk waar zij wonen. Hoewel ik alleen namens hen de belangen kan of mag behartigen, heb ik wel vernomen dat de verkeersproblematiek bij meerdere bewoners zorgen baart.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens belanghebbenden beleefd om het ontwerp van het bestemmingsplan niet vast te stellen in de vorm zoals deze ter inzage is gelegd omdat onder de huidige omstandigheden namelijk sprake is van een strijd met een goede ruimtelijke ordening en de belangen van mijn cliënten anders onevenredig benadeeld dreigen te worden.

Er is thans sprake van een planologische ontwikkeling die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en derhalve voor een herziening of aanpassing in aanmerking dient te komen.

Ik verzoek uw Raad en gemeentelijke organisatie mij op de hoogte te houden over de procedure met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt vooral bezwaar gemaakt tegen de verkeersintensiteit op de Vossenpelssestraat – Laauwikstraat nu er geen zicht is op het realiseren van een verkeersknip, los van de ontwikkeling van dit specifieke bestemmingsplan. Het is de vraag in hoeverre hier sprake is van directe belangen. Het woonadres van reclamanten ligt diep in Plantjevlag. De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer, van de nieuw te realiseren woningen gaat via de Vossenpelssestraat en de nieuwe bewoners van Bekkersland rijden niet door de directe woonomgeving van betrokkenen. Dat heeft geen ernstige invloed op hun bereikbaarheid, er zijn geen geluids-/luchtproblemen op hun adres als gevolg van de hogere verkeersintensiteit die deze woningen veroorzaken. In dit verband wordt gerefereerd aan de jurisprudentie (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:3001, ECLI:NL:RVS:2011:BU8907, ECLI:NL:RVS:2016:3394). Wij zijn van mening dat gelet op de aard en omvang van het plan reclamanten naar objectieve maatstaven geen hinder van betekenis zullen ondervinden. Op basis van de landelijke kencijfers mag verwacht worden dat de verkeersproductie als gevolg van dit plan leidt tot een maximale toename van het aantal autoritten met circa 50 per etmaal.

In een eventuele vervolprocedure is het gezien het voorgaande maar zeer de vraag in hoeverre reclamanten als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. In deze zienswijzennota is hierna inhoudelijk ingaan op de betreffende zienswijze.

Op de route Laauwikstraat - Vossenpelssestraat zijn op dit moment géén noemenswaardige doorstromingsproblemen. Wel kan geconstateerd worden dat de route door de vormgeving van de straat en de ligging in het woongebied minder geschikt is voor intensief autoverkeer. Diverse bewoners uit dit deel van Lent hebben herhaaldelijk gepleit voor maatregelen. Er zijn op de route nauwelijks ongevallen geregistreerd, maar de bewoners ervaren de verkeersintensiteit en het verkeersgedrag wél als onveilig. Ook ontbreken oversteekvoorzieningen en voetpaden. Op initiatief van de raden van beide gemeenten wordt nu een alternatief uitgewerkt waarin een Dorpensingel wordt aangelegd en op de route via de Vossenpels verkeersremmende maatregelen worden getroffen. In dat kader heeft het college op 14 november 2017 besloten om (in eerste instantie tijdelijk) de maximum snelheid op de Vossenpelssestraat – Laauwikstraat rond Plantjevlag te verlagen naar 30km/uur en zijn tijdelijke maatregelen getroffen. In overleg met omwonenden worden definitieve maatregelen voorbereid.

De ontsluiting gaat via Bekkersland naar de Laauwikstraat/Vossenpelssestraat. Momenteel rijden er over de Vossenpelssestraat- Laauwikstraat 5.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Om de nieuw te bouwen woningen maximaal tegen geluid te beschermen gaan we daarom uit van de theoretisch slechtste situatie waarbij de verkeersintensiteit het hoogst is. Daarvoor is een variant doorgerekend waarin er géén Dorpensingel is aangelegd, er géén verkeersknip in de Vossenpelssestraat komt en de nieuwe woonwijk Vossenpels-Noord in zijn geheel enkel ontsloten is via de Vossenpelssestraat. Benadrukt moet worden dat dit niet het door de gemeente gewenste toekomstperspectief is, maar een situatie waarin alle gewenste maatregelen (nog) niet zijn uitgevoerd.

De werkdagemaalintensiteit op de Vossenpelssestraat, zoals berekend in het verkeersmodel voor 2028, bedraagt 7300 mvt. op de Vossenpelssestraat ten zuiden van Bekkersland. Hierbij is voor de ontsluiting van Vossenpels-Noord ervan uitgegaan dat 50% van die nieuwe woonwijk naar het westen ontsluit. In het theoretische geval dat 0% naar het westen ontsluit en dus 100% naar het oosten via de

Vossenpelsssestraat zal de intensiteit op de Vossenpelsssestraat dus hoger zijn. Voor de berekening van deze hogere intensiteit is gebruik gemaakt van de resultaten van één van de extra rekenvarianten die zijn doorgerekend in september 2017 bij de uitwerking van de raadsnotie over de Dorpensingel (Project NMG235/Svw/21-9-2017, Variant 31 niets doen). Uit deze variant blijkt dat indien 50% van Vossenpels Noord naar het oosten ontsluit dit leidt tot 1800 mvt. op dit deel van de Vossenpelsssestraat. Als dit 100% wordt leidt dit tot een extra toename van nog een keer 1800 mvt. per werkdagemaal; op weekdagetalen betekent dit een toename van 1740 mvt... Deze weekdagemaalintensiteiten zijn i.h.k.v. het akoestisch onderzoek van belang.

Geluid en nieuw te bouwen woningen

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) met bijbehorend akoestisch onderzoek heeft in de periode van donderdag 2 november 2017 tot en met woensdag 13 december 2017 ter inzage gelegen. Daarop is onder andere een zienswijze binnengekomen die gaat over de gehanteerde wegverkeersgegevens voor de Vossenpelsssestraat. In de betreffende zienswijze staat: 'Inhoudelijk geldt daarentegen dat de prognose dat rond 2027 de verkeersdruk op de Vossenpelsssestraat - Laauwikstraat op onjuiste of anders zeer onzekere gronden zijn gebaseerd. Een concrete bronberekening is niet opgenomen in de onderbouwing. Deze berekeningen zijn daarmee prematuur om thans aan de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ten grondslag te kunnen leggen en de veelbesproken knip in de Vossenpelsssestraat lijkt uit de besluitvorming te zijn gehaald.'

Inmiddels is er een recenter verkeersmodel voor het jaar 2028 (rapporttitel: Ontwikkelingen 2016-2026/28 Actualiseringronde RVMK Arnhem en Nijmegen 2017, datum: 7 juni 2017, kenmerk: Arh252/nmg195/Wag/), dan ten tijde van het uitvoeren van het akoestisch onderzoek en opstellen van de akoestische rapportage (titel: Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (locatie Kampschoer), datum: 1 februari 2017, kenmerk: PRS 2017051) i.h.k.v. het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland). Het recentere verkeersmodel voor het jaar 2028 is zonder knip in de Vossenpelsssestraat en zonder Dorpensingel. Nadien is op het recentere verkeersmodel voor het jaar 2028 nog een correctie toegepast voor de Vossenpelsssestraat, er zijn nog eens 1740 motorvoertuigen per etmaal extra toegevoegd i.v.m. de ontwikkelingen voor de ontsluiting van Vossenpels Noord. Hiermee is er sprake van een worstcase benadering.

Op 14 november 2017 is er een verkeersbesluit genomen voor de Vossenpelsssestraat en Laauwikstraat (titel: Laauwikstraat-Vossenpelsssestraat; 30 km/uur (tijdelijk), kenmerk: 17.0009672). Met dit verkeersbesluit wordt de maximum toegestane snelheid op een deel van de Vossenpelsssestraat en Laauwikstraat, tussen de weg Bekkersland en de rotonde met de Turennensingel verlaagd van 50 km/uur naar 30 km/uur.

Op het deel van de Vossenpelsssestraat en Laauwikstraat, waar de maximum toegestane snelheid wordt verlaagd, wordt tevens het asfaltwegdek (SMA-NL5) vervangen in een wegdek van stille elementenverharding.

Vanwege voorgaande is er voor de nieuw te bouwen woningen opnieuw een akoestisch onderzoek verricht en is daarvan tevens een nieuwe akoestische rapportage opgesteld. Hiermee wordt de oude akoestische rapportage (titel: Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (locatie Kampschoer), datum: 1 februari 2017, kenmerk: PRS 2017051) i.h.k.v. het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) vervangen.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Deze woningen liggen binnen de geluidszones van wegen, Vossenpelssestraat en Turennesingel. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op deze wegen niet hoger is dan 48 dB, de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. De hoogst berekende geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de Vossenpelssestraat bedraagt 43 dB en Turennesingel 48 dB. Bij deze geluidsbelasting is woningbouw mogelijk en hoeft er geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Geluid en gevolgen toekomstige ontwikkelingen en genomen besluiten

Op één bestaand gebouw, Vossenpelssestraat 22, zijn de geluidsniveaus in de jaren 2016 en 2028 berekend en met elkaar vergeleken, om te kijken of met alle toekomstige ontwikkelingen en genomen besluiten het geluidsniveau langs de Vossenpelssestraat toeneemt, gelijk blijft of afneemt. Wettelijk gezien is deze slag niet nodig voor de realisatie van de nieuwbouw binnen het bestemmingsplan.

Voor de berekening van het geluidsniveau op het bestaande gebouw aan de Vossenpelssestraat 22, in het jaar 2016, is gebruik gemaakt van het verkeersmodel voor het jaar 2016 (rapporttitel: Ontwikkelingen 2016-2026/28 Actualiseringronde RVMK Arnhem en Nijmegen 2017, datum: 7 juni 2017, kenmerk: Arh252/nmg195/Wag/). Bij het berekenen van het geluidsniveau op het bestaande gebouw aan de Vossenpelssestraat 22, in het jaar 2028, is gebruik gemaakt van het recentere verkeersmodel voor het jaar 2028 (rapporttitel: Ontwikkelingen 2016-2026/28 Actualiseringronde RVMK Arnhem en Nijmegen 2017, datum: 7 juni 2017, kenmerk: Arh252/nmg195/Wag/), met toevoeging van 1740 motorvoertuigen per etmaal. Ook is er voor het jaar 2028 rekening gehouden met een situatie zonder knip in de Vossenpelssestraat en zonder Dorpensingel, zoals eerder beschreven. Verder is er voor het jaar 2028 tevens uitgegaan van het verkeersbesluit van 14 november 2017 en aanpassing van het wegdek in een stille elementenverharding. Hiermee is er sprake van een worstcase benadering.

Vanwege voorgaande is er ook een berekening voor het bestaande gebouw aan de Vossenpelssestraat 22 gemaakt. Het akoestisch onderzoek is dus met deze berekening aangevuld. Dit is tevens in de nieuwe akoestische rapportage verwerkt. Hiermee wordt de oude akoestische rapportage (titel: Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (locatie Kampschoer), datum: 1 februari 2017, kenmerk: PRS 2017051) i.h.k.v. het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland) vervangen.

Uit de berekeningen voor de bestaande bebouwing aan de Vossenpelssestraat 22 blijkt dat het geluidsniveau, rekening houdend met alle toekomstige ontwikkelingen en besluiten, in het jaar 2028 gelijk blijft met die in het jaar 2016. De conclusie is dat het geluidsniveau langs de Vossenpelssestraat gelijk blijft.

Paragraaf 4.3 Geluid van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. In paragraaf 4.10 Verkeer en Parkeren wordt wat betreft verkeersintensiteit verwezen naar paragraaf 4.3.

Reclamanten krijgen het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Tevens worden reclamanten door de Griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgen reclamanten het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

D. Indiener zienswijze

Bewoners Bekkersland 1a, 4, 6, 10 en 12 te Lent

Inhoud zienswijze

Naar aanleiding van het gepresenteerde bestemmingsplan Bekkersland, hebben wij als bewoner enkele zienswijzen/bezwaren:

1) Naar onze mening is de bestemming om voor twee woningen aan de oostzijde van de boomgaard en vijf aan de westzijde van de boomgaard te kiezen buiten proporties, doet afbreuk aan de huidige situatie en verstoort het de agrarische lintbebouwing (zie blz. 15 2.1. van het ontwerp bestemmingsplan) van Bekkersland. Naar onze mening zou er maximaal één woning aan de oostzijde dienen te komen en maximaal drie of vier aan de westkant. Hiermee zou tevens het extra toegangsweggetje kunnen vervallen aan de oostkant. Bij de huidige door de gemeente voorgestelde dubbele oriëntatie ontstaat er inbreuk op privacy voor de huidige en toekomstige bewoners. Tevens is er bij een dubbele oriëntatie het risico dat er uitzicht komt op een blinde muur vanuit de straatzijde.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 1.

2) De bewoners van Bekkersland en Plantje Vlag hebben eerder gezamenlijk een alternatief plan ingestuurd, waarvoor een breed draagvlak was. Naar onze mening is dit plan niet goed beargumenteerd door de gemeente van tafel geveegd terwijl het wel rekening hield met de door de gemeente gestelde kaders. Voor de volledigheid hebben wij dit plan nogmaals toegestuurd.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 2.

3) Daarnaast vinden wij in zijn algemeenheid dat de nieuw te bouwen woningen op de straatzijde georiënteerd moeten worden, om zo de oorspronkelijke bebouwing te continueren.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 3.

4) De voorgestelde maximaal toegestane bouwhoogtes van 7/11 is naar onze mening te hoog en past niet bij de bestaande woningen die maximaal 9 meter hoog zijn.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 4.

5) We kunnen ons vinden in de voorgestelde verspringende rooilijn die past bij de huidige bebouwing. Graag zien we de rooilijn echter wel meelopen met de weg. Als de rooilijn van de nieuw te bouwen kavels, zowel aan de oost als westkant naar achteren verspringt zijn beide uitgangspunten te realiseren.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 3.

6) Instemmen met de grootte van de bouwvlakken, kan naar onze mening alleen als het maximaal toegestane bouwpercentage wordt aangegeven. Zoals nu voorligt zouden de kavels zo vol gebouwd kunnen worden, dat ze niet in het straatbeeld passen en het ten koste gaat van de leefbaarheid.

Wij hopen en rekenen op een constructieve en inhoudelijke reactie.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B onder 6.

E. Indiener zienswijze

Bewoner Bekkersland 1a te Lent

Inhoud zienswijze

Mijn zienswijze is dat op de kavel aan de oostzijde van de boomgaard slechts toestemming voor 1 woning zou moeten komen. Dit omdat het de privacy van onze woning ernstig aantast. Tevens verstoort het het straatbeeld waarin alle huizen gericht zijn op de straat.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente bij zienswijze B en de in de toelichting opgenomen schets van het stedenbouwkundig plan. Naast de bestaande woning Bekkersland 1a maakt het bestemmingsplan één nieuwe woning mogelijk met een positie in het lint (aan de weg). Hiertoe is er een bouwvlak opgenomen. Wonen op deze gronden is al toegestaan in het huidige bestemmingsplan (binnen de bestemming Gemengd - 1). Ten opzichte van de vorige versie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de afmetingen van het bouwvlak iets aangepast. Hiermee past het bouwvlak beter in het lint.

F. Indiener zienswijze

Bewoner Baumgartenstraat 29 te Lent

Inhoud zienswijze

Hierbij maak ik twee zienswijzen kenbaar met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid – 1 (deelplan Bekkersland) met kenmerk NL.IMR0.0268.BP22101-0N01

Mijn burens hebben mij gemachtigd om mede namens hen deze zienswijzen in te dienen.

De machtigingen zijn als bijlagen bijgevoegd.

Zienswijze 1: Bestemming wonen in relatie tot zorg

In het ontwerp bestemmingsplan wordt een bestemming 'wonen' (gele legendakleur) gegeven voor alle kavels van het plangebied Bekkersland waarop een bouwvlak is ingetekend. De bestemming 'wonen' wordt onder andere omschreven met de functie: 'begeleid wonen met permanent aanwezige (24-uurs) zorg'.

Ik maak hiertegen bezwaar om de volgende redenen:

- de toekenning van deze functieomschrijving zou kunnen inhouden dat in dit stuk van de wijk alle kavels in principe gebruikt kunnen worden voor diverse zorgfuncties, waaronder begeleid wonen met 24-uurs zorg. Dat zou een verandering van de woonsfeer met zich meebrengen die indruist tegen de thans bestaande sfeer van vrijstaande woningen op ruime kavels.
- het toewijzen van deze functie in strijd is met uitspraken van de Raad van State over de toepassing van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP).
- deze functieomschrijving lijkt ingegeven doordat, voor zover ons bekend, op één kavel een wens tot dergelijk gebruik is geuit door de koopster van betreffende kavel; dit zou mijn inziens niet in een generieke regeling voor het gehele plangebied vervat moeten worden, maar als uitzondering in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen, gepaard aan nader uitgewerkte specificatie van bouw- en gebruiksregels voor het toestaan van beoogd gebruik van betreffende kavel.

Toelichting:

In de literatuur over bestemmingsfuncties wordt gewezen op de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Daarin wordt de functie 'begeleid wonen met permanente (24-uurs) zorg' ondergebracht bij de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en niet bij 'wonen'. Dit wordt ondersteund door uitspraken van de Raad van State (zie bijv. Romagazine, 15-7-2015). Als er sprake is van onzelfstandige bewoning met 24-uurs begeleiding en zorg, en naarmate de zorg verbonden is aan de woning, en bijv. de bewoners geleerd wordt om zelfstandig te wonen, dan is er sprake van een maatschappelijke bestemming en niet van een woonbestemming.

Uit informatie van de koper van de, thans nog onbebouwde, kavel pal ten noorden van Baumgartenstraat 29 blijkt het voornemen om specifiek op die kavel een project te beginnen voor opvang van tienermoeders in de vorm van begeleid wonen met 24-uurs opvang. Aangezien op de kavel één bouwvlak is aangegeven zal het, naar ik aanneem, gaan om één woning, al dan niet met bijgebouwen voor aanvullende en/of gemeenschappelijke activiteiten.

In samenhang met de zienswijze 2 maken wij ons zorgen over de impact (vooral qua geluidsoverlast en beperking uitzicht door bebouwing met bijgebouwen) van een dergelijk gebruik op het woonklimaat voor de omliggende woningen.

Het ligt voor de hand om aan te geven binnen welke grenzen het bestemmingsplan een dergelijk gebruik toestaat. De regels van het bestemmingsplan kunnen dan leidend zijn voor de omgevingsvergunning voor de bouw op deze kavel.

Ik verzoek hierbij:

- om de bedoelde functie in het bestemmingsplan niet onder de bestemming 'wonen' onder te brengen, maar onder een andere bestemmingsomschrijving, overeenkomstig SVBP 2012,
- en de bedoelde functie te beperken tot de betreffende kavel,
- en tevens nadere planspecifieke voorwaarden aan dit gebruik te verbinden (in samenhang met zienswijze 2), waardoor het later ook gemakkelijker en eenduidiger is om een omgevingsvergunning te toetsen. Onder planspecifieke voorwaarden bedoel ik dat er in beperkte mate bijgebouwen op het terrein geplaatst mogen worden ter ondersteuning van betreffend gebruik en dat deze bijgebouwen bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de woning worden geplaatst om geluidsoverlast jegens omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

Reactie gemeente

Voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a is de bestemming Gemengd - 1 (inclusief aanduiding 'tuin') met de mogelijkheid voor 'zorgwonen' (middels de aanduiding (sgd-1-zw)) opgenomen. Gemengd - 1 is de geldende bestemming voor dit perceel in het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid. De aanduiding (sgd-1-zw) is opgenomen voor het perceel omdat er een verzoek tot begeleid wonen voor dit perceel is gedaan. Begeleid wonen met permanent aanwezige (24-uurs) zorg is in de bestemming Wonen komen te vervallen.

Zie hetgeen reeds door de gemeente bij zienswijze B is opgemerkt. De standaardregels (zoals geldend voor de gehele gemeente) zijn voor het betreffende perceel van toepassing. In het huidige bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Gemengd-1, naast de functie wonen ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt voor wat betreft toegestane functies dan ook niets. Wel wordt op het betreffende perceel een bouwvlak toegevoegd, waardoor het oprichten van een hoofdgebouw mogelijk is. Het oprichten van bijgebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd-1 is ook in het huidige bestemmingsplan al mogelijk.

De zienswijze heeft betrekking op geluidsoverlast in verband met zorgwonen. Zorgwonen betreft een vorm van zelfstandig wonen die hier binnen de functie wonen valt en, als er sprake is van een bestemming Wonen, ook binnen die bestemming past. Als het om geluidsoverlast binnen een woonomgeving gaat dan is lid 1 van artikel 4.1.1 (verbod geluidhinder) van de APV van toepassing: 'Het is verboden om met toestellen of geluidsapparaten dan wel op andere wijze handelingen te verrichten, waardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt, of toe te laten dat deze handelingen worden verricht.' De politie kan hierop handhaven.

Zienswijze 2: A-watergang aan de zuidzijde van het betreffende bestemmingsplangebied

In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan onder '7.2 Overleg' staat:

Waterschap Rivierenland

De afwaardering tot B-watergang ten oosten van het lozingspunt van de wadi uit het plangebied tegenover Kampschoer, is besproken met de bewoners en is een traject dat de gemeente wil doorzetten. Aanpassing van de legger dient separaat te worden doorlopen. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen het plan.

De gemeente Nijmegen heeft op 6 november 2017, tijdens de inloopavond in het Thermion ter presentatie van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, ten aanzien van de huidige A-watergang aan de zuidzijde van het betreffende bestemmingsplangebied het voornemen tot afwaardering van de huidige A-watergang tot B-watergang bevestigd en ten aanzien van de 'aanpassing van de legger' het voornemen aangegeven:

- tot het gedeeltelijk dempen van de huidige A-watergang aan de zuidzijde van het betreffende bestemmingsplangebied en aanbrengen van een pijpleiding tot aan de duiker halverwege de aldaar aanwezige boomgaard van dhr. Kampschoer (huidige eigenaar) .

Ik ben, samen met de burens ten westen en ten oosten van ons pand, aanwonende van de huidige A-watergang en daarmee direct belanghebbende bij wat er met die sloot gaat gebeuren.

Ik maak bezwaar tegen de voorgenomen plannen om de volgende redenen:

I. de gemeente wil de watergang afwaarderen van een A- naar B-status; het wordt nergens duidelijk waarom deze afwaardering nodig is, en of dit wenselijk is. De A-status volgt meestal uit de noodzaak om een hoofdwatgang te hebben. Wij hebben geconstateerd dat een dergelijke afwaardering tot gevolg zou kunnen hebben dat er voor ons als aanwonenden een onderhoudsverplichting ontstaat; dat willen wij niet en zonder nadere argumenten is dat voor ons dus niet acceptabel.

De A-status van de watergang, met het daarbij horende onderhoud door het Waterschap, en de daarmee verbonden werkruimte van 4 meter aan de noordzijde van de watergang, zijn mede argumenten geweest waarop onze beslissing tot aankoop van onze kavel(s) was gebaseerd; door een verandering van de status van de sloot ontstaat wellicht planschade (zie argumenten hierna), waarvoor wij de gemeente alsdan aansprakelijk zullen stellen.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is volgens de legger aan beide zijden een strook van 4 meter voor onderhoudswerkzaamheden voorzien, maar in de praktijk is dat bij deze smalle A-watergangen maar aan één zijde noodzakelijk. Echter op dit moment is er totaal geen onderhoudsstrook aanwezig.

In overleg met het Waterschap is besloten om bij het westelijk deel (tot aan de duiker) een onderhoudsstrook aan de noordzijde te creëren op de plek van de voormalige boomgaard. Vanaf de duiker is dit echter niet mogelijk vanwege de oude bebouwing Bekkersland en de nieuwe bebouwing Vossenpels-Zuid, die tot (in) de sloot kavels hebben. Door de watergang af te waarderen naar een B-watergang vervalt de noodzaak van een onderhoudsstrook van 4 meter.

Het klopt dat normaal gesproken bij B-watergangen het onderhoud wordt uitgevoerd door de aanliggende eigenaren (of door de gemeente). Deze eigenaren kunnen dat niet meer (noordzijde) of willen dat niet (zoals aangegeven in de zienswijze). Om dit probleem op te lossen is daarom gekozen

om in dit geval de watergang als duiker uit te voeren. Op deze wijze komt het onderhoud naar de gemeente toe voor zowel de buis, als voor de strook grond die er boven komt te liggen en die onbebouwd moet blijven.

Zoals in de mail van het Waterschap (opgenomen in de zienswijze van reclamanten) aangegeven zijn de woningen van reclamanten gebouwd zonder watervergunning. Door de watergang af te waarden is deze vergunning minder noodzakelijk vanwege de andere onderhoudsbehoefte en kan het Waterschap besluiten af te zien van een procedure tot herstel van de vergunningsplicht.

II. bij de aankoop van de kavel is gewezen op de noodzaak van het behouden van een werkstrook van 4 meter uit de slootrand voor onderhoud door het Waterschap. Door de gemeente/GEM is bij de aankoop van onze kavels aangegeven dat er aan de noordzijde van de watergang voldoende werkruimte is, zodat op onze kavel geen vergelijkbare werkruimte vrij hoefde te worden gehouden, behoudens een strook van 1 meter uit de watergang. De werkstrook van 4 meter loopt in principe langs de gehele noordzijde van de watergang, uitgezonderd het gedeelte langs de drie kavels aan de noordzijde ten oosten van onze kavel.

Wij zijn er altijd vanuit gegaan dat door het behoud van de werkstrook, inclusief de breedte van de sloot, een vrije, onbebouwde ruimte zou blijven bestaan van ca. 8 meter achter onze kavel.

Reactie gemeente

Reclamant gaat verder van een foute veronderstelling uit over de breedte tussen de nieuwe woningen en de oude woningen. De A-watergang (deel eigendom Waterschap) is hier in totaal 2-3 meter breed. De taludstrook aan de noordzijde is ook maar circa 2 meter breed en aan de zuidzijde is nog 1 meter talud bij de panden Baumgartenstraat 29-31. Bij de panden Baumgartenstraat 25-27 is echter in het talud gebouwd. Dus er is nooit sprake van een onbebouwde strook van 8 meter. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan Vossenpels Zuid ter hoogte van de kavel van reclamant (Baumgartenstraat 29) geen bebouwingsvrije strook opgenomen. Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor een bijgebouw zou zijn aangevraagd zou deze op grond van het bestemmingsplan moeten worden verleend. Bij de gemeente is niets bekend over een onderhoudsstrook.

III. Voor de Baumgartenstraat 25-31 is eerder gebleken dat bij uitgifte van de kavels de achtererfgrens gelegen was in het talud van de (toenmalige) waterloop van de sloot. Om dit te verhelpen heeft de Gemeente Nijmegen/GEM destijds voor de kavels van de huisnummers 25 en 27 de oplossing gekozen van de bouw van een betonnen keermuur. Voor de eigenaren van nr. 29 en 31 is gekozen voor een teruglegging van de kavelgrens langs de slootrand met ca. 1 meter en overeenkomstige uitbreiding van de kavel naar de oostzijde (de naastgelegen kavel was toen nog onverkocht eigendom van de gemeente/GEM). Hierdoor konden de eigenaren van nr. 25-31 beschikken over volwaardige bouwgrond voor de door hun aangeschafte m²; de eigenaren van nrs. 25-27 konden daardoor tevens de gewenste schuren c.q. woninguitbreiding realiseren. Daarbij is nooit een voornemen gecommuniceerd dat de A watergang afgewaardeerd zou worden tot een B-status en/of dat de situatie achter de woningen zou veranderen.

Reactie gemeente

Dit afwaarderen was toen nog niet bekend en is pas later als oplossing gekozen.

IV. De plannen van de gemeente gaan, naast afwaardering van de watergang van A- naar B-status, ook uit van het dempen van de watergang tot de duiker bij de wadi's van de boomgaard; het gevolg daarvan zou zijn dat de noodzaak van het aanhouden van een werkruimte van 4 meter geheel komt

te vervallen; boven de pijpleiding zou, volgens informatie van het Waterschap, volstaan kunnen worden met aan weerszijden van de pijp een werkruimte van 1 meter, dus in totaal nog slechts 2 à 2,5 meter.

Reactie gemeente

Dit omzetten van watergang in een duiker was toen nog niet bekend en is pas later als oplossing gekozen. Het klopt dat er straks een strook overblijft van 3-4 meter die eigendom van de gemeente wordt/blijft om onderhoud aan de duiker te kunnen blijven uitvoeren en om tevens te voldoen aan de eisen van het Waterschap.

V. in samenhang met de ontwikkeling zoals omschreven bij zienswijze 1 zal bij het kleiner worden van de werkstrook in principe de bebouwingsruimte op de kavels aan de noordzijde van de sloot groter worden als er direct achter de werkstrook bebouwing (bijgebouwen, schuttingen, e.d.) wordt toegestaan. Dat zou kunnen betekenen dat bijgebouwen tot de nieuwe grens van de werkstrook mogen worden gebouwd. Daarmee komt eventuele bebouwing met een, in het ontwerpbestemmingsplan toegestane, nokhoogte tot 5 meter veel dichters op onze kavel dan wij ooit voor wenselijk hielden.

Reactie gemeente

Dit is niet geheel correct. Reclamant gaat uit van het idee van een A-watergang met 4 meter brede onderhoudsstrook, maar die is er nooit geweest. Het klopt dat door de wijziging van een sloot in een duiker er een minder brede werkstrook nodig is. Alleen op het nog lege perceel ten noorden van nummer 29 zou dit het geval kunnen zijn. Maar zoals onder II reeds is opgemerkt had in de vigerende situatie ook al een bijgebouw op kortere afstand kunnen worden opgericht.

VI. In dat verband zouden wij in elk geval specifieke bebouwingsvoorwaarden wensen voor de kavel ten noorden van onze kavel (Baumgartenstraat 29):

A. waardoor de bebouwing met bijgebouwen in elk geval 8 meter uit de huidige kavelgrens blijft (dus beperkt wordt tot noordelijk van de oorspronkelijke werkstrook van 4 meter uit de huidige noordkant van de sloot),

Reactie gemeente

De vigerende planologische situatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan Vossenpels Zuid ten noorden van de kavel Baumgartenstraat 29 blijft gehandhaafd.

B. en tevens dat bijgebouwen alleen worden toegestaan met een beperkte maximale bouwhoogte, overeenkomstig aan hetgeen daartoe ook voor onze kavel is bepaald, namelijk een maximale bouwhoogte van 3 meter (kavelpaspoort, gekoppeld aan de omgevingsvergunning).

Reactie gemeente

De standaardregels voor bijgebouwen (zoals die nu voor de gehele gemeente worden toegepast) zijn van toepassing: een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5 meter. Dit is ook bij Plant Je Vlag het geval. Zie de betreffende artikelen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

VII. Voor de nog te ontwikkelen kavels ten noorden van de Baumgartenstraat 25 en 27 is het verzoek om vergelijkbare bebouwingsvoorwaarden in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

De standaardregels (zoals die nu voor de gehele gemeente worden toegepast) zijn van toepassing. Deze zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

VIII. van overleg over deze plannen met 'de bewoners' zoals in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan wordt gesuggereerd, is alleen bekend dat gesproken is met de gebroeders Van de Logt, met woningen aan de noordzijde van de watergang en dat er correspondentie is geweest met de gemeente Nijmegen rondom de keermuur van huisnummer 25-27.

IX. In maart 2017 heb ik, mede namens de andere bewoners van de woningen gelegen aan de zuidzijde van betreffende sloot, aan de gemeente laten weten dat wij niet vertegenwoordigd worden door het bestuur van de Bewonersvereniging en als belanghebbenden en aanwonenden rechtstreeks overleg wensen met de gemeente over deze plannen; dat is er, behoudens het hiervoor genoemde contact over de aanleg van de keermuur, in elk geval ter zake niet geweest met de bewoners van de kavels aan de zuidkant van de watergang.

Reactie gemeente

Met het bestuur van Plant Je Vlag Noord is overleg geweest en zijn de plannen regelmatig toegelicht. De bewoners van Plant Je Vlag Noord Baumgartenstraat hebben samen met de bewoners van Bekkersland een alternatief plan ingediend. Dit plan is besproken met de wethouder.

X. De door de gemeente geuite voornemens zijn naar onze mening nog veel te weinig uitgewerkt om daarmee zomaar akkoord te kunnen gaan. Wij willen vooraf meer duidelijkheid daarover hebben.

Reactie gemeente

De definitieve uitwerking vindt plaats nadat het bestemmingsplan van kracht/onherroepelijk is en de benodigde vergunningen van het Waterschap zijn verleend.

XI. vanwege die onduidelijkheden, en het ontbreken van nadere informatie van de zijde van de gemeente, hebben wij een aantal vragen rechtstreeks voorgelegd aan het Waterschap. Daarop hebben wij inmiddels een reactie ontvangen, die eveneens aan de contactpersoon van de gemeente, dhr. Eugene Leijenaar, werd gestuurd (beide e-mails zijn als Bijlagen toegevoegd).

In het kader van deze zienswijze benadrukken wij de volgende aspecten:

1. Wij zijn van mening dat het voornemen tot afwaardering van de A-status van de watergang en de wijze waarop dit nu in het ontwerp bestemmingsplan geformuleerd en uitgewerkt is volstrekt onvoldoende is om inzicht in het eindresultaat te krijgen. Het is dan ook van groot belang nadere uitleg en duiding te krijgen vanuit de Gemeente/Waterschap zodat de belanghebbenden goed geïnformeerd zijn en niet zomaar voor voldongen feiten geplaatst worden.

2. Het is van belang dat de Gemeente met het Waterschap met een gezamenlijke oplossing komt die recht doet aan datgeen wat de kopers destijds is toegezegd. Namelijk een onbebouwde strook van circa 8 meter achter de woningen.

Reactie gemeente

De toezegging is bij de gemeente niet bekend.

3. Mocht er na overleg toch besloten worden om in het oostelijke deel van de huidige sloot een pijpleiding aan te leggen voor de hemelwaterafvoer vanaf de Vossenpelssestraat en vanaf Bekkersland, dan roept dat bij ons aanvullende vragen op over de status van het terrein van de huidige sloot (na demping) :

Reactie gemeente

Zie hetgeen reeds hiervoor door de gemeente is opgemerkt.

A. blijft dit eigendom van het Waterschap als huidige eigenaar?

Reactie gemeente

Nee, zie het gegeven antwoord van het Waterschap (zoals opgenomen in de zienswijze van reclamanten). Waarschijnlijk wordt de gemeente eigenaar.

B. Of wordt die grond wellicht te koop aangeboden aan de aanwonenden (met bijv. een erfdiensbaarheid ter zake van het uitvoeren van toekomstig onderhoud aan de pijpleiding)?

Reactie gemeente

Hier gaat het bestemmingsplan niet over. Het is nog onduidelijk wat er gaat gebeuren. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de grond verkocht gaat worden. Eventueel kan het onderhoud door derden worden gedaan (maaien voor de gewasopbrengst). Het zal echter nooit tuingrond kunnen worden vanwege de noodzaak om te allen tijde bij de duiker te kunnen komen. Er mag ook niet gebouwd worden bovenop de duiker.

C. Als er een tracé met een gedempte sloot ontstaat, wordt dit tracé dan aan beide uiteinden afgesloten, zodat voorkomen wordt dat er een doorgang ontstaat die publiekelijk toegankelijk is voor derden? Het Waterschap heeft hiervoor verwezen naar de gemeente.

Reactie gemeente

Hier gaat het bestemmingsplan niet over. Als dit een wens is dan kan dit gedeelte worden afgesloten.

D. Als de gedempte sloot eigendom blijft van de huidige eigenaar (Waterschap), wie gaat dan het (maai-)onderhoud doen van die strook? Aangezien de gedempte sloot dan geen sloot/watergang meer is ontstaat er ten aanzien van gebruik/onderhoud een soort niemandsland. Kan dat terrein in gebruik worden genomen door de aanwonenden (binnen de voorwaarden, zoals in de e-mail van het Waterschap genoemd)?

Reactie gemeente

Hier gaat het bestemmingsplan niet over. Zie hiervoor. De gemeente zal dit met het Waterschap verder bespreken.

E. Stel dat de grond gekocht kan worden door aanwonenden (zie onder 1), kunnen wij, als zittende bewoners, dan een recht van eerste koop krijgen, ten opzichte van toekomstige kaveleigenaars aan de noordzijde van de sloot?

Laat duidelijk zijn dat het onze prioriteit en voorkeur heeft dat er een onbebouwde zone van 8 meter uit onze kavelgrens langs het tracé van de huidige sloot blijft bestaan. Andere suggesties die hiervoor genoemd worden, dienen ter adstructie van een nader overleg over eventuele oplossingen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan gaat niet over recht van eerste koop. De gemeente is altijd bereid om te overleggen met de huidige bewoners (Bekkersland en Baumgartenstraat) en de toekomstige bewoners.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande: bij Zienswijze 1:

- A. de bestemmingsomschrijving te herzien en de aangegeven functie te beperken tot betreffende kavel;
- B. voor de betreffende kavel nadere uitwerking aan te geven van het bebouwingspercentage en de bouwhoogte aangaande bijgebouwen e.d.;
- C. voor de kavels aan de noordzijde van de watergang een 8 meter bebouwingsvrije zone te handhaven.

bij Zienswijze 2 :

- A. tegemoet te komen aan de bezwaren door vooralsnog de bestaande situatie (status van de watergang als A-watergang) te handhaven,
- B. dan wel tegemoet te komen aan de bezwaren door aanvullende regels in het bestemmingsplan op te nemen die ertoe leiden dat er een bebouwingsvrije zone van 8 meter uit onze kavelgrens blijft.
- C. Tevens ons als aanwonenden en belanghebbenden beter te betrekken bij de planvoorbereiding en ons adequaat en transparant te informeren over voornemens en plannen, en de bewering te schrappen alsof dat overleg met alle bewoners heeft plaatsgevonden.

Ik ga ervan uit dat u mij/ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt niet de status van de watergang. De inrichting van de openbare ruimte zal in overleg met de bewoners gebeuren. Ook de afwaardering van de watergang zal worden besproken met de bewoners. Voor het overige zie hetgeen hiervoor reeds door de gemeente is opgemerkt.

G. Indiener zienswijze

Bewoner Bekkersland 6 te Lent

Inhoud zienswijze

Naast de gezamenlijk ingediende zienswijze namens bewoners van Bekkerland, die collectieve punten bevat, hebben we individueel de volgende punten:

We zijn niet tegen bebouwen, wel zou het naar ons idee moeten passen bij de huidige bebouwingsstructuur :

- het bouwblok aan de oostzijde van de boomgaard, waar nu maximaal twee woningen bestemd zijn, is nu zo groot dat als het maximaal te bebouwen % hoog uitvalt, er een heel groot bouwblok voor onze deur kan verrijzen;
- schaduwwerking, de gemeente zou nog een schaduwtekening aanleveren;

Reactie gemeente

Een bezonningsstudie is toegevoegd. Zie ook de reactie van de gemeente bij zienswijze B.

- de maximale bouwhoogte van 7/11 is naar onze mening te hoog en past niet in het straatbeeld en kan hierdoor teveel schaduw leveren;
- als bewoners hebben we drie alternatieve varianten op het nu voorliggende bestemmingsplan ingediend, die alle drie aan de door de gemeente gestelde kaders voldeden. Naar onze mening is dit alternatief niet goed gemotiveerd afgewezen. Getuigt in onze ogen niet van serieus genomen participatie. Voor de volledigheid zal ik onze voorkeursvariant nogmaals toevoegen;
- rooilijn zoals nu ingetekend komt te ver naar voren, gemeente heeft de wens om de rooilijn te laten verspringen . Dat kan in onze ogen ook als hij verder naar achteren komt te liggen en dus naar achter verspringt;
- er wordt niet iets concreets gezegd over creëren van parkeerruimte. Als er geen parkeerplaatsen gecreëerd worden maar de parkeerdruk wel toeneemt, kan dat tot hinder leiden. Straat is te smal om langs de weg te parkeren;

Reactie gemeente

Parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Voldaan dient te worden aan de eisen zoals genoemd in de beleidsregels Parkeren. Voor bezoekersparkeerplaatsen geldt dat deze onbelemmerd toegankelijk dienen te zijn.

- oriëntatie van de woningen zou naar onze mening naar de straat moeten zijn zoals de reeds bestaande woningen;
- er wordt gesproken over verharde voortuinen. We zijn meer dan bereid met de gemeente van gedachten te wisselen over vergroening.

Reactie gemeente

Voor wat betreft de gemaakte keuzes in oriëntatie van de nieuwe woningen, rooilijnen en bouwhoogtes: zie de reactie van de gemeente onder zienswijze B. Voor de inrichting van de openbare ruimte zal de gemeente in overleg gaan met de bewoners.

Resumerend:

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende (juridisch bindende) wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- In de regels en op de verbeelding: de bestemming Water opgenomen;*
- Op de verbeelding: De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen is vervallen binnen de bestemming Gemengd - 1 (ook voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a);*
- In de regels en op de verbeelding: Voor het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a is de bestemming Gemengd - 1 (inclusief aanduiding 'tuin') met de mogelijkheid voor 'zorgwonen' (middels de aanduiding (sgd-1-zw)) opgenomen. Gemengd - 1 is de geldende bestemming voor dit perceel in het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Vossenpels Zuid. Begeleid wonen met permanent aanwezige (24-uurs) zorg is in de bestemming Wonen komen te vervallen;*
- In de regels: Aanduiding 'ontsluiting' binnen de bestemming Gemengd - 1 opgenomen;*
- In de regels onder lid 3.3 Specifieke gebruiksregels lid 3.3.3 Tuin met de volgende tekst opgenomen: Ten aanzien van de in lid 3.1 onder b genoemde aanduiding 'tuin' geldt de volgende bepaling: Het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 50% binnen de tot 'tuin' aangeduide gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan;*
- Op de verbeelding: het bouwvlak van het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a is iets aangepast;*
- Op de verbeelding: Nokhoogte van 11 meter opgenomen in het bouwvlak op het perceel naast (ten westen van) Bekkersland 1a;*
- Op de verbeelding: Aanduiding bebouwingspercentage van 40% binnen de bestemming Wonen (voor de bouwvlakken aan weerszijden van de boomgaard) opgenomen;*
- In de regels: binnen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin de aanduiding 'os' vervangen door de aanduiding 'ontsluiting';*
- Op de verbeelding: Tuinbestemming in plaats van Woonbestemming opgenomen aan weerszijden boomgaard;*
- Op de verbeelding: een onderverdeling gemaakt in maximaal 2 en maximaal 3 wooneenheden toegestaan in plaats van maximaal 5 wooneenheden in het bouwvlak ten westen van de boomgaard.*

Bijlage(n):

- Bezonningsstudie*
- Akoestisch onderzoek (Nijmegen Vossenpels Zuid - 1 (deelplan Bekkersland), 15 januari 2018)*
- Ontwikkelingen 2016-2026/28 Actualiseringronde RVMK Arnhem en Nijmegen 2017, 7 juni 2017*
- Ontwikkelingen 2015-2025 Actualiseringronde RVMK Arnhem en Nijmegen 2016, 5 augustus 2016*