



Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp – 2 (Griftdijk Noord 21)

Geanonimiseerd

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Versie 6 juni 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp – 2 (Griftdijk Noord 21) heeft in de periode van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 15 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 het betreffende onderdeel van 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.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de NAW-gegevens van de reclamanten weggelaten.

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
6 januari 2024	woningen	Reclamant stelt dat er te veel woningen worden gerealiseerd. Er is nauwelijks ruimte voor Groen of speelmogelijkheden voor kinderen.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjeswoningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie. De te realiseren woningen worden voorzien van een tuin en eventuele kinderen kunnen gebruik maken van openbare reeds aangelegde speelmogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied.
	Verkeer	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer door de	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof.

		Rafaelstraat en in de Lavinia Fontanahof. Daarnaast zullen met name grote voertuigen weer achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vernoemd) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	--



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Ontsluiting	Reclamant vraagt of de nieuwbouw ontsloten kan worden op de Griftdijk Noord en niet op de Lavinia Fontanahof	Zoals ook aangegeven in het participatieverslag is dit niet wenselijk omdat daarmee een extra ontsluitingsweg op de Griftdijk Noord zou moeten worden aangelegd. Dit is in strijd met de doelstellingen om de Griftdijk Noord juist autoluw te maken en de fietsfunctie hier voorrang te gaan geven. Het is bovendien niet noodzakelijk vanuit een goede verkeersafwikkeling. Binnen een 30-km per uur gebied is een zeer geringe uitbreiding van het stelsel van woonstraten aanvaardbaar.
	ophoging	Het perceel wordt opgehoogd wat tot problemen kan leiden voor aangrenzende percelen.	Het perceel wordt inderdaad opgehoogd maar tot het niveau van de gerealiseerde aanleghoogte van de aansluitende woningen en de weg aan de Lavinia Fontanahof, zo is ook voorgesteld in het geohydrologisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Niet wordt ingezien tot welke knelpunten dit voor omwonenden kan leiden. Het regenwatersysteem zal aansluiten op het bestaande systeem van die straat. Bovendien moet het watersysteem binnen het plangebied zo worden ingericht dat geen afvloeiing naar de omgeving plaats heeft. Regenwater moet infiltreren op eigen terrein of via een daarvoor aangelegde hemelwaterafvoer worden afgevoerd. In de waterparagraaf van de toelichting en verwijzing naar de bijlage (rapport BOOT) is dit goed gemotiveerd.

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen. Daarnaast zal de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

2. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
5 januari 2024	woningen	Reclamant stelt dat er teveel woningen worden gerealiseerd. Er is nauwelijks ruimte voor Groen of speelmogelijkheden voor kinderen.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie. De te realiseren woningen worden voorzien van een tuin en eventuele kinderen kunnen gebruik maken van openbare reeds aangelegde speelmogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied.
	Verkeer	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer door de Rafaelstraat en in de Lavinia Fontanahof. Daarnaast zullen	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen.

		met name grote voertuigen weer achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	---	---



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Ontsluiting	Reclamant vraagt of de nieuwbouw ontsloten kan worden op de Griftdijk Noord en niet op de Lavinia Fontanahof	Zoals ook aangegeven in het participatieverslag is dit niet wenselijk omdat daarmee een extra ontsluitingsweg op de Griftdijk Noord zou moeten worden aangelegd. Dit is in strijd met de doelstellingen om de Griftdijk Noord juist autoluw te maken en de fietsfunctie hier voorrang te gaan geven. Het is bovendien niet noodzakelijk vanuit een goede verkeersafwikkeling. Binnen een 30-km per uur gebied is een zeer geringe uitbreiding van het stelsel van woonstraten aanvaardbaar.
	ophoging	Het perceel wordt opgehoogd wat tot problemen kan leiden voor aangrenzende percelen.	Het perceel wordt inderdaad opgehoogd maar tot het niveau van de gerealiseerde aanleghoogte van de aansluitende woningen en wegen aan de Lavinia Fontanahof, zo is ook voorgesteld in het geohydrologisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Niet wordt ingezien tot welke knelpunten dit voor omwonenden kan leiden. Het regenwatersysteem zal aansluiten op het bestaande systeem van die straat. Bovendien moet het watersysteem binnen het plangebied zo worden ingericht dat geen afvloeiing naar de omgeving plaats heeft. Regenwater moet infiltreren op eigen terrein of via een daarvoor aangelegde hemelwaterafvoer worden afgevoerd. In de waterparagraaf van de toelichting en verwijzing naar de bijlage (rapport BOOT) is dit goed gemotiveerd.

Aanpassing toelichting: : ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen. Daarnaast zal de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

3. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
8 januari 2024	woningen	Reclamant stelt dat er teveel woningen worden gerealiseerd. Er is nauwelijks ruimte voor Groen of speelmogelijkheden voor kinderen.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie. De te realiseren woningen worden voorzien van een tuin en eventuele kinderen kunnen gebruik maken van openbare reeds aangelegde speelmogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied.
	Verkeer	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer door de Rafaelstraat en in de Lavinia Fontanahof. Daarnaast zullen	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen.

		met name grote voertuigen weer achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	---	---



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Ontsluiting	Reclamant vraagt of de nieuwbouw ontsloten kan worden op de Griftdijk Noord en niet op de Lavinia Fontanahof	Zoals ook aangegeven in het participatieverslag is dit niet wenselijk omdat daarmee een extra ontsluitingsweg op de Griftdijk Noord zou moeten worden aangelegd. Dit is in strijd met de doelstellingen om de Griftdijk Noord juist autoluw te maken en de fietsfunctie hier voorrang te gaan geven. Het is bovendien niet noodzakelijk vanuit een goede verkeersafwikkeling. Binnen een 30-km per uur gebied is een zeer geringe uitbreiding van het stelsel van woonstraten aanvaardbaar.
	ophoging	Het perceel wordt opgehoogd wat tot problemen kan leiden voor aangrenzende percelen.	Het perceel wordt inderdaad opgehoogd maar tot het niveau van de gerealiseerde aanleghoogte van de aansluitende woningen en de weg aan de Lavinia Fontanahof, zo is ook voorgesteld in het geohydrologisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Niet wordt ingezien tot welke knelpunten dit voor omwonenden kan leiden. Het regenwatersysteem zal aansluiten op het bestaande systeem van die straat. Bovendien moet het watersysteem binnen het plangebied zo worden ingericht dat geen afvloeiing naar de omgeving plaats heeft. Regenwater moet infiltreren op eigen terrein of via een daarvoor aangelegde hemelwaterafvoer worden afgevoerd. In de waterparagraaf van de toelichting en verwijzing naar de bijlage (rapport BOOT) is dit goed gemotiveerd.

Aanpassing toelichting: : ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen. Daarnaast zal de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

4. Reclamant

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
18 december 2023	Maximum goothoogte en maximum bouwhoogte	Reclamant stelt dat de toegestane maximale goot- en bouwhoogte van de woningen die direct gelegen zijn aan de Griftdijk Noord (10/12 meter) niet aansluiten bij de maximale goot- en bouwhoogte van de naastgelegen bebouwing en bebouwing aan de overzijde. De toegestane goot- en bouwhoogte doet afbreuk aan het karakter van het historische lint. Daarnaast is het vanuit esthetisch oogpunt eveneens niet gewenst. 	Langs de gehele Griftdijk Noord komen diverse goot- en bouwhoogtes voor. Dit geeft een divers beeld van woningen aan de Griftdijk Noord en vormt een kwaliteit van het historisch lint. De toegestane goot- en bouwhoogtes doen geen afbreuk aan het karakter van het historische lint. Toch heeft de gemeente gesproken met de initiatiefnemer en is gezamenlijk besloten om een hoogte te kiezen die lager is en ook aansluit bij dit gedeelte van de Griftdijk Noord en is de goothoogte aangepast naar maximaal 6 meter en een maximale bouwhoogte naar 11 meter.

--	--	--	--

Aanpassing toelichting: nee.

Aanpassing verbeelding: ja, aan de zijde Griftdijk Noord wordt binnen het bouwvlak de goothoogte aangepast van 10 meter naar maximaal 6 meter en bouwhoogte aangepast van 12 meter naar maximaal 11 meter.

Aanpassing regels: nee.

5. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Aantal woningen	Reclamant stelt dat er teveel woningen worden gerealiseerd. Hierdoor zal de ruimtelijke	De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd:

		indeling en het karakter van de Fontanahof en wijk verdwijnen.	- De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie en leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt.
	Groen	De verhouding tussen bebouwing en groen wordt scheef door deze hoeveelheid bebouwing.	In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen. De locatie is/was in gebruik als private tuin en als paardenwei bij een bestaande woning.
	Bereikbaarheid	Aan een goed bereikbaar rondlopende weg komt een doodlopende straat, waar lastig te keren is met name voor bezorgdiensten, waardoor gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vernoemd) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/etmaal). Met ca.

			510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	---



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Bouwverkeer	Door het vele bouwverkeer over ons erf zullen er gevaarlijke situaties ontstaan	De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie en bouwverkeer is van korte duur. Bovendien zal een aanzienlijk deel van het bouwverkeer rechtstreeks op de Griftdijk Noord aansluiten.
	Parkeerplaatsen	Er komen te weinig parkeerplaatsen, waardoor de parkeerplaatsen in het erf van Lavinia Fontanahof door de nieuwe bewoners gebruikt zullen worden.	Het nieuwe plan voldoet voor wat betreft de parkeernormen aan de daaraan door de gemeente gestelde standardeisen (beleid). Daarbij worden de 7 woningen voorzien van voldoende parkeerplaatsen in relatie tot de Lavinia Fontanahof en de 3 vrijstaande woningen krijgen voldoende parkeergelegenheid in relatie tot de Griftdijk Noord. Zie ook de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin de verkeersparagraaf in paragraaf 4.14 is opgenomen.

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: Nee.

6. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Aantal woningen	De 7 nieuwe woningen die worden ontsloten aan het Lavinia Fontanahof staat niet in verhouding tussen bebouwing en groen. Verder gaat het karakter van het hofje verloren. Reclamant was ten tijde van de aankoop van zijn woning in de veronderstelling dat er drie woningen zouden bijkomen.	De 7 woningen die in dit plan een ruimtelijke eenheid zullen vormen met de bebouwing aan de Lavinia Fontanahof worden als 2- en 3kappers gerealiseerd. Dit met bouwhoogten en goothoogten die aansluiten aan de bestaande bebouwing, met een bebouwingsdichtheid die vergelijkbaar is, met kaveldiepten die vergelijkbaar zijn. Ook zijn de straatgerichte oriëntatie van de woningen, situering zijgevels en achtertuinen en situering toeritten afgestemd op en aansluitend bij het bestaande beeld aan de Lavinia Fontanahof. Dit tezamen leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt. Over de vermeende 3 woningen zijn eerder geen afspraken gemaakt. In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen. De locatie is/was in gebruik als private tuin en als /paardenwei bij een bestaande woning.
	Verkeersbewegingen en veiligheid	Reclamant maakt zich zorgen over de toename van het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid.	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk.

			De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	--



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
--	--	--	--

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: Nee.

7. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Aantal woningen	De 7 nieuwe woningen die worden ontsloten aan het Lavinia Fontanahof staat niet in verhouding tussen bebouwing en groen. Verder gaat het karakter van het hofje verloren.	De 7 woningen die in dit plan een ruimtelijke eenheid zullen vormen met de bebouwing aan de Lavinia Fontanahof worden als 2- en 3kappers gerealiseerd. Dit met bouwhoogten en goothoogten die aansluiten aan de bestaande bebouwing, met een bebouwingsdichtheid die vergelijkbaar is, met kaveldiepten die vergelijkbaar zijn. Ook zijn de straatgerichte oriëntatie van de woningen, situering zijgevels en achtertuinen en situering toeritten afgestemd op en aansluitend bij het bestaande beeld aan de Lavinia Fontanahof. Dit tezamen leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt. In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen.
	Verkeersbewegingen en veiligheid	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer. Daarnaast zullen met name grote voertuigen weer	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen.

		achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vernoemd) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	--



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Bebouwingstructuur	Het beeld zoals nu geschetst past niet binnen het huidige straatbeeld van het hofje.	Zie de beantwoording bij de eerste samengevatte reactie. Het ruimtelijk beeld sluit aan en stedenbouwkundig is dit een aanvaardbare ontwikkeling.

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: Nee.

8. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
23-1-2024	Aantal woningen	De 7 nieuwe woningen die worden ontsloten aan het Lavinia Fontanahof staat niet in verhouding tussen bebouwing en groen. Verder gaat het	De 7 woningen die in dit plan een ruimtelijke eenheid zullen vormen met de bebouwing aan de Lavinia Fontanahof worden als 2- en 3kappers gerealiseerd. Dit met bouwhoogten en goothoogten die aansluiten aan de bestaande bebouwing, met een bebouwingsdichtheid die vergelijkbaar is, met kaveldiepten die vergelijkbaar zijn. Ook zijn de straatgerichte oriëntatie van de woningen, situering zijgevels en achtertuinen en situering toeritten afgestemd op en aansluitend bij het bestaande beeld aan de Lavinia Fontanahof. Dit tezamen leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt.

		karakter van het hofje verloren.	In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen.
	Verkeersbewegingen en veiligheid	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer. Daarnaast zullen met name grote voertuigen weer achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Bebouwingstructuur	Het beeld zoals nu geschetst past niet binnen het huidige straatbeeld van het hofje.	Zie antwoord bij punt 1.
	Parkeerplaatsen	De 7 woningen gaan gebruik maken van de nu al aanwezige parkeerplaatsen in het Hofje, waardoor er geen parkeerplaatsen overblijven voor de huidige bewoners aan het hofje.	Iedere initiatiefnemer van een plan is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende parkeerruimte. Een nieuwe ontwikkeling mag geen parkeerproblemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat de initiatiefnemer ervoor zorgdraagt dat er voldoende parkeerruimte ten behoeve van de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Dit dient op eigen terrein te worden opgelost. Het nieuwe plan voldoet voor wat betreft de parkeernormen aan de daaraan door de gemeente gestelde standardeisen (beleid). Daarbij worden de 7 woningen voorzien van voldoende parkeerplaatsen in relatie tot de Lavinia Fontanahof en de 3 vrijstaande woningen krijgen voldoende parkeergelegenheid in relatie tot de Griftdijk Noord. Zie ook de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin de verkeersparagraaf in paragraaf 4.14 is opgenomen.

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: Nee.

9. Reclamant

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Aantal woningen	Reclamant heeft bezwaar tegen het aantal woningen en de driekapper in het bijzonder. De driekapper grenst aan de bestaande percelen aan de Lavinia Fontanahof/Rafaëlstraat. De nieuwbouw komt niet ten goede aan de huidige ruime opzet en kwaliteit van de wijk.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie.
	Verhouding bebouwing en groen	De verhouding van bebouwing en groen in de wijk. De toevoeging van groen is minimaal en is uit verhouding met de toevoeging van bebouwing.	In de Lavinia Fantanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen. De locatie was in gebruik als tuin bij een bestaande woning.

	Verkeersveiligheid	De toegestane woningen leiden tot een belangrijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Waarbij zorg is dat auto's die in de doodlopende straat rijden daar weer achteruit moeten. Met spelende kinderen op een hof zorgt dat voor gevaarlijke situaties.	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de "spits periode" is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--------------------	---	---



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Bebouwingsbeeld	De wijk is op dit moment erg ruim opgezet. Het beeld zoals nu geschetst past niet binnen het huidige straatbeeld van het hofje.	Zie de beantwoording bij de eerste samengevatte reactie. Het ruimtelijk beeld sluit aan en stedenbouwkundig is dit een aanvaardbare ontwikkeling

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: Nee.

10. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
24-1-2024	Verkeersbewegingen en veiligheid	Er komt door de nieuwbouw veel extra verkeer. Daarnaast zullen met name grote voertuigen weer achteruit de straat uit moeten (want keren lukt bijna niet). Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vernoemd) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien

			men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	--



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	Verkeersveiligheid	De toegestane woningen leiden tot een belangrijke verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Waarbij zorg is dat auto's die in de doodlopende straat rijden een gevaar opleveren voor de in- en uitrit van indiner en het achterpad dat hier haaks op de weg uitkomt.	Zie antwoord bij 1.
	Verkeersveiligheid	Door minder woningen te realiseren, kan aan het einde van de insteekweg het parkeren vervallen en kan hier een mini-rotonde worden gerealiseerd.	Zie voorgaand antwoord. Daarnaast is het zo dat de gehanteerde breedte van 7 meter van de verkeersbestemming en de breedte en diepte van de parkeerplaats (2,5 x 5,0 meter) dusdanig ruim zijn, dat auto's vrij in en uit kunnen rijden en kunnen keren bij de parkeerplaatsen, zodat ze altijd vooruit de straat in en uit kunnen rijden. De boogstralen binnen de verkeersbestemming zijn hiervoor ruim voldoende.
	Verkeersveiligheid	Indien niet wordt uitgegaan van een ophoging van minimaal 1 meter, kan beter aangesloten worden op de Lavinia Fontanahof met een meer veilige aflopende weg. Dit is	Het plan met een vlakke aansluiting, zoals dat nu is uitgewerkt, is voor de verkeersveiligheid beter dan een aansluiting met een hellende weg. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof. De aanleghoogte van het woonperceel dat grenst aan indieners perceel, zal gelijk worden getrokken.

		ook vanwege privacy een sterke wens.	
	Groen	Het plan bevat te veel woningen en te weinig groen.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie. In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt.

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen. Daarnaast zal de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

11. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Woningen Griftdijk Noord	We stellen voor het vigerend bestemmingsplan van Griftdijk Noord 21/21a voor de drie woningen aan de Griftdijk Noord te handhaven om er zo voor te zorgen dat deze woningen in het beeld van de rest van de Griftdijk Noord gaat passen. In de plannen van aanvrager wordt op pagina 4/31 bijvoorbeeld gesproken over de optie voor woningen met een zadelkap op twee woonlagen. In het vigerend bestemmingsplan is de maximale goothoogte 3 meter en dat is ook wat je terugziet bij alle woningen die langs de Griftdijk Noord liggen	Langs de gehele Griftdijk Noord komen diverse goot- en bouwhoogtes voor. Dit geeft een divers beeld van woningen aan de Griftdijk Noord en vormt een kwaliteit van het historisch lint. De toegestane goot- en bouwhoogtes doen geen afbreuk aan het karakter van het historische lint. Toch heeft de gemeente gesproken met de initiatiefnemer en is gezamenlijk besloten om een hoogte te kiezen die lager is en ook aansluit bij dit gedeelte van de Griftdijk Noord en is de goothoogte aangepast naar maximaal 6 meter en een maximale bouwhoogte naar 11 meter.
	Ophoging aan de Griftdijk Noord	Verder leidt ook hier het verhogen van het maaiveld tot verstoring van het aanzicht van de Griftdijk Noord.	Het perceel wordt inderdaad opgehoogd maar tot het niveau van de gerealiseerde aanleghoogte van de aansluitende woningen aan de Lavinia Fontanahof. Aan de Griftdijkzijde blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk, dus ook de aansluiting op het perceel van reclamant. Van verstoring van het aanzicht aan de zijde Griftdijk Noord is geen sprake. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof.

	Woningen Griftdijk Noord	Ook dienen deze woningen vrijstaand en op ruime kavels gebouwd te worden.	Zie de eerste beantwoording. Binnen de perceelsbreedte aan de zijde Griftdijk Noord (ca. 40 meter) is er voldoende ruimte om 3 vrijstaande woningen, dan wel een tweekapper en een vrijstaande woning te realiseren. Het bestemmingsplan biedt daartoe de ruimte. Door toepassing van een bouwblok en vastleggen van de bouwrichting en door toepassing van een gestaffeld en langgerekt bouwvlak(afgestemd op de bouwrichting van de woning van reclamant) wordt een samenhangend en passend stedenbouwkundig beeld geborgd.
--	--------------------------	---	---

Aanpassing toelichting: In paragraaf 4.9.1. wordt de zinsnede ‘minimaal 1 meter opgehoogd’ aangepast naar ‘maximaal 1 meter opgehoogd, aansluitend aan de hoogte van de Lavinia Fontanahof’.

Aanpassing verbeelding: ja; voor de 3 woningen aan de Griftdijk Noord wordt de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte bepaald op respectievelijk 6 meter en 11 meter.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

12. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	1. Privacy	De woning en tuin van cliënten grenst aan het open grasveld met vrij uitzicht	De gemeente acht de bebouwingsdichtheid binnen het plangebied van het bestemmingsplan en de daarbij toegestane bouwhoogten stedenbouwkundig aanvaardbaar. De afstand van de te realiseren woningen tot de woning van reclamanten is voldoende groot om voldoende daglichttoetreding bij reclamanten te kunnen borgen.

		Om de inbreuk op privacy van cliënten te beperken is het noodzakelijk om groene afscheidingen te realiseren tussen de percelen.	Er zijn drie woningen aan de Griftdijk die zich voegen naar het ruimtelijk beeld van de Griftdijk Noord. De overige 7 woningen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Lavinia Fontanahof. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan. In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie. Uit een nadere uitwerking van de kavelmaten, afmetingen van aan elkaar grenzende achtertuinen en tuindieptes blijkt dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. De gemeente begrijpt enerzijds dat reclamanten het betreuren dat het nu nog deels aanwezige zicht minder wordt, maar vrij zicht aan een achterzijde van een perceel vanaf verdiepingshoogte is geen vaststaand recht dat behouden kan blijven, zeker niet in een verstedelijkende omgeving als deze. Op begane grondniveau en achtertuin is het zicht reeds afgedekt door schuttingen en hagen (zie onderstaand beeld), wat reclamanten blijkbaar reeds jaren terug zelf hebben verkozen en gerealiseerd met een gangbare hoogte van ca. 2 meter. Er is op voorhand geen onevenredig effect op gebied van privacy te verwachten en de gemeente ziet ook geen noodzaak voor aanvullende afschermdende maatregelen. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof.
--	--	--	---

			 Hier geldt nu nog een woonbestemming waar bijgebouwen tot 5 meter hoog gebouwd kunnen worden. Het klopt dus dat er vanuit de woningen van reclamanten vanaf de verdieping in het zicht naar de omgeving met het nieuwe plan hoger gebouwd kan worden dan de nu toegestane 5 meter. Al met al ziet de gemeente dit als een voldoende evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling waarbij bestaande en nieuwe woningen onderling goed inpasbaar zijn.
	Privacy	Daarnaast zal de grond met minimaal 1 meter opgehoogd worden. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van deze nieuwe woningen de tuin en woning van cliënten in kunnen kijken. Des te meer de grond wordt opgehoogd, des te meer privacy inbreuk cliënten zullen ervaren.	Het voornemen is om het maaiveld (tuinen) op te hogen tot NAP +10,4 m à NAP +10,5 m en de straat lager aan te leggen. Hierom is de verwachting dat in de toekomstige situatie een lage kans is op (grond)wateroverlast (zie rapportage BOOT). Zoals in onderstaande uitsnede is te zien, is het laagste punt van reclamants perceel hoger gelegen op ongeveer 10,50 m +NAP. Uiteindelijk zal de aanleghoogte van de nieuwbouw dus vergelijkbaar zijn met de aanleghoogte van reclamanten hun woningen.

			Alternatief: https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/
	2. Landschappelijke inpassing	Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een zeer beperkte hoeveelheid groen. Terwijl in de bestaande woonwijk er een grote mate van groen is. De nieuwe woonwijk	Het ontwerp bestemmingsplan leidt tot een stedenbouwkundige invulling met 3 woningen aan de Griftdijk Noord en 7 woningen aansluitend op de woonbuurt Lavinia Fontanahof. Ruimtelijk en stedenbouwkundig is dit een passende invulling, waarin voor dit plandeel voldoende groen is opgenomen. Aan de Griftdijkzijde is toevoeging van openbaar groen niet gewenst. Aan de woonbuurtzijde is het grote wigvormige groenelement met openbaar karakter het structuurdragende groen, er is reeds een voldoende ruime, bruikbare en kwalitatief goede groene invulling in de Lavinia Fontanahof, waardoor er geen toevoeging nodig is. Het in het plan bestemde groen zal een openbaar karakter hebben en niet worden bebouwd. Er is geen aanleiding om hiervoor een extra borg op te nemen dat dit groen wordt ingericht. Luifels en balkons

		dient aan te sluiten bij dit beeld. Ten eerste is er slechts een klein stuk grond met de bestemming groen. In het ontwerpbestemmingsplan is niet gewaarborgd dat er daadwerkelijk groen wordt gerealiseerd binnen de groenbestemming. De bestemming groen kan worden gebruikt voor groenvoorzieningen maar ook voor erfafscheidingen, voetpaden en bouwwerken zoals luifels en balkons. Op deze manier wordt er alsnog gesteende gerealiseerd in plaats van groen.	kunnen hier feitelijk niet worden gerealiseerd omdat er geen aangrenzende hoofdgebouwen zijn bestemd. Erfafscheidingen dienen binnen de eigen woonbestemming te worden gerealiseerd, niet binnen de groenbestemming. De aanleg van een voetpad is hier onwaarschijnlijk, gezien de ruimtelijke opzet van het plan. Ter verduidelijking zullen de niet groen-gebonden mogelijkheden uit deze bestemming worden geschrapt, als ook in de bestemming Verkeer.
	3. Verkeer	De te realiseren woningen zullen leiden tot extra (auto)verkeer. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt echter niet duidelijk wat de precieze impact is van de ontwikkeling op de verkeerssituatie in de directe omgeving, met name op het Lavinia	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vernoemd) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de "spits periode" is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk.

		Fontanahof en de Rafaëlstraat. Er is geen verkeersonderzoek uitgevoerd. Cliënten zouden graag onderbouwd zien dat deze wegen het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling op verantwoorde wijze kunnen opvangen. Daarnaast zien cliënten grote gebreken wat betreft de verkeersveiligheid van de aan te leggen doodlopende straat. Gezien de straat doodlopend is hebben grote voertuigen zoals busjes van pakketbezorgers en grotere auto's geen mogelijkheid om te keren. Dit betekent dat zij genoodzaakt zijn om achteruit te rijden waarbij zij uitkomen op het Lavinia Fontanahof. Met het oog op spelende kinderen op het hof kan dit tot gevaarlijke situaties leiden.	De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.
--	--	--	---



			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.
	4. Klimaatadaptie	Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts beperkt duidelijk hoe rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie in de inrichting van het plangebied. Cliënten zien graag welke maatregelen er zijn genomen inzake klimaatadaptie en zien deze maatregelen graag gewaarborgd in de planregels. Uit paragraaf 4.9.1 van de toelichting blijkt dat de grond minimaal 1 meter wordt opgehoogd. Dit leidt niet alleen tot inbreuk op de privacy van cliënten maar ophogen van de grond kan zorgen voor verstoring van de	Voor zover genoemde voorbeelden relevant zijn voor de planvorming (bijvoorbeeld energie, isolatie, waterberging etc.) worden deze beoordeeld bij de omgevingsaanvraag voor het aspect bouwen. Er is geen aanleiding om binnen het bestemmingsplan meer waarborgen op dit gebied op te nemen. Er geldt hier een vergelijkbare ambitie en regelgeving als ook geldt voor de recentelijk gerealiseerde woonwijk waar dit plangebied op aansluit. De bodemophoging in het plangebied bedraagt niet minimaal 1 meter maar maximaal 1 meter en dat gemeten vanuit het plangebied. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof. Als hiervoor aangegeven, zal het plangebied met de te realiseren maaiveldhoogte aansluiten op de percelen van reclamanten en is er geen risico op bodemerosie.

		natuurlijke waterafvoer wat kan leiden tot wateroverlast en bodemerosie voor de belendende percelen.	
	5. Beleid gebrekkig gemotiveerd	De motivering is te algemeen en heeft behoefte aan motivering. Het is nu niet duidelijk of het plan overeenkomt met het vigerend beleid.	Als in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, komt het plan overeen met het vigerende beleid. Omdat reclamant niet duidelijk maakt op welke aspecten haar belangen in het geding zijn of waar vanuit die belangen meer duidelijkheid gewenst is, kan de gemeente hier ook niet specifiek op ingaan.
	6. Participatie	Cliënten hebben een participatiebijeenkomst bijgewoond met de projectontwikkelaar en de betrokken landschapsarchitect. Echter voelen cliënten zich niet gehoord of betrokken bij het project. De bezwaren van cliënten zijn onvoldoende meegenomen en communicatie met gemeente, de ontwikkelaar en architect was zeer beperkt.	De participatiebijeenkomst is georganiseerd door de perceelseigenaar die in eigen beheer de woningen bouwt, bijgestaan door zijn adviseur (landschapsarchitect). Er is in die fase geen architect betrokken. Van de avond is een verslag gemaakt dat met de aanwezigen is teruggekoppeld en is aangepast naar aanleiding van aanvullende vragen en opmerkingen. Dat verslag is wederom met de aanwezigen gedeeld en ook met de gemeente. Daarnaast is de gemeente door een aantal omwonenden direct benaderd en zijn de omwonenden gehoord. De gemeente heeft ook de verslaglegging van de avond ontvangen en voor zover de gemeente dat kan beoordelen, is aan de participatie goed invulling gegeven. Daarnaast is uiteraard deze zienswijzenprocedure bedoeld om eventuele bezwaren te uiten.
	7. Uitstraling van de omgeving	De te realiseren woningen passen niet binnen het huidige straatbeeld.	De 7 woningen die in dit plan een ruimtelijke eenheid zullen vormen met de bebouwing aan de Lavinia Fontanahof worden als 2- en 3kappers gerealiseerd. Dit met bouwhoogten en goothoogten die aansluiten aan de bestaande bebouwing, met een bebouwingsdichtheid die vergelijkbaar is, met kaveldiepten die vergelijkbaar zijn. Ook zijn de straatgerichte oriëntatie van de woningen, situering

			zijgevels en achtertuinen en situering toeritten afgestemd op en aansluitend bij het bestaande beeld aan de Lavinia Fontanahof. Dit tezamen leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van de eerste vraag uit deze zienswijze.
		Ten behoeve van het straatbeeld en de leefomgeving verzoeken cliënten om de tuinen van de 2-kaps woning die nu grenzen aan het hof net zo diep te maken als de bestaande. Zoals nu voorgenomen hebben de twee kappers een zeer ondiepe tuin terwijl de tuinen van bestaande woningen allemaal een andere zelfde diepte hebben.	De tweekappers zijn voorzien van een ruimtelijk aanvaardbare en gangbare achtertuindiepte die ruimtelijk goed aansluit bij de omgeving doordat achtertuinen naar elkaar gericht zijn. Dat is ook nu reeds het geval aan de zijde van reclamanten. Uit een nadere uitwerking van de kavelmaten, afmetingen van aan elkaar grenzende achtertuinen en tuindieptes blijkt dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd.
		De driekaps-woningen passen niet binnen het straatbeeld. In de al bestaande woonwijk staan er ook driekaps woningen. Echter, de te realiseren driekapper zal gezien de kleine beschikbare ruimte een geheel ander type driekapper worden dan de al bestaande driekapper.	Als hiervoor aangegeven past de driekapper voor wat betreft volume, oriëntatie, situering en uitstraling binnen de (diversiteit van) de buurt. Bij de bouwplantoetsing zal de gemeente toezien op voldoende ruimtelijke en architectonische samenhang met het bestaande straatbeeld, waarmee een ruimtelijke relatie ontstaat. De breedte en diepte van de driekapper zal kleiner zijn dan die van de bestaande driekapper die aan de achterzijde grenst aan deze nieuwbouw, terwijl de achtertuinen van de nieuwe driekapper juist dieper zijn dan de achtertuinen die aan de achterzijde hieraan grenzen. De nieuwbouw is aldus hier ruimer van opzet dan de bestaande bouw en de nieuwbouw is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en passend.

		Clënten zullen alleen overwegen om een recht van overpad te geven aan de nieuwe bewoners indien hun bezwaren zoals cliënten's privacy bezwaren worden gehoord.	De gemeente gaat objectief om met de bezwaren en wensen van reclamanten en weegt deze evenwichtig af met de belangen van de initiatiefnemer van dit plan en van de toekomstige bewoners maar ook met het maatschappelijk belang van woningbouw bij het huidige woningtekort. Initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg met reclamanten te zullen treden om (bij voorkeur) het recht van overpad te kunnen afspreken via het bestaande pad. Er zijn mogelijkheden om aan planoptimalisatie te doen vanuit de belangen van reclamanten, maar niet alle in de zienswijze opgenomen aspecten zijn invulbaar. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen, zal initiatiefnemer een achterontsluiting op eigen gronden dienen te realiseren, waarvoor ruimte aanwezig is. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.
		Het ter inzage liggende plan betreft geen hofje, maar een doodlopende straat. Hiermee sluit het plan op geen enkele wijze aan op de omgeving.	De 7 woningen die in dit plan een ruimtelijke eenheid zullen vormen met de bebouwing aan de Lavinia Fontanahof worden als 2- en 3kappers gerealiseerd. Dit met bouwhoogten en goothoogten die aansluiten aan de bestaande bebouwing, met een bebouwingsdichtheid die vergelijkbaar is, met kaveldiepten die vergelijkbaar zijn. Ook zijn de straatgerichte oriëntatie van de woningen, situering zijgevels en achtertuinen en situering toeritten afgestemd op en aansluitend bij het bestaande beeld aan de Lavinia Fontanahof. Dit tezamen leidt tot een aanvaardbare ruimtelijke afronding van deze woonbuurt. Door reclamanten aangereikte alternatieve invullingen van het gebied zijn vanuit het perspectief van reclamanten begrijpelijk maar leiden niet tot een plan dat voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en wensen en die van initiatiefnemer. Nu het ontwerp bestemmingsplan zowel programmatisch, ruimtelijk als qua woon- en leefklimaat voldoende evenwichtig is, ook in relatie tot de omgeving, ziet de gemeente hierin geen aanleiding het plan hierop aan te passen.

Aanpassing toelichting: In paragraaf 4.9.1. wordt de zinsnede 'minimaal 1 meter opgehoogd' aangepast naar 'maximaal 1 meter opgehoogd, aansluitend aan de hoogte van de Lavinia Fontanahof'.

Aanpassing verbeelding: Nee.

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

De bestemming Groen, sub 1, wordt als volgt aangepast:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
 - c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
 - d. erfafscheidingen;
 - e. ~~ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;~~
- (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

De bestemming Verkeer, sub 1, wordt als volgt aangepast:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen, fiets- en voetpaden, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. ~~erfafscheidingen;~~
- e. ~~ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;~~
- f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

13. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
30-1-2024 en 21-2-2024	Zicht	Cliënt woont direct aan het plangebied en heeft vanuit de woning rechtstreeks volledig zicht op het plangebied en de hierin voorgenomen ontwikkeling van het realiseren van tien grondgebonden woningen, een weg, parkeerplaatsen, groen en sloop van de woonboerderij. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt vreest voor aantasting in zijn privacy door woning(en) die te dicht en tevens mogelijk op zijn grond zal plaatsvinden. Daarnaast zal de oprit van cliënt zeer smal worden. Er zal vanuit de te realiseren woningen rechtstreeks zicht zijn op de woning en het perceel van cliënt waardoor hij zal worden geschaad in zijn belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op dit moment kan cliënt ver kijken en heeft hij vrij uitzicht op veel groen. Indien een nieuwe weg en woningen zullen worden gerealiseerd, dan zal dit uitzicht wegvallen, hetgeen een aantasting is van het woongenot van cliënt. Voorgaande lijkt niet te zijn meegewogen in het besluit van de gemeente. Overigens mist er een bezonningsstudie in de toelichting, onduidelijk is hoe hier naar is gekeken.	Indiener heeft in de bestaande situatie vanuit zowel zijn woning als vanuit zijn achtertuin zeer beperkt zicht op de planlocatie. Dit omdat de zijgevel van de woning, met uitzondering van de voorste raampartij aan de straat, geen ramen heeft die direct uitkijken op het plangebied. Waardoor bovendien de gevel in hoofdzaak dicht is en indiener zelf een tuinscherp heeft geplaatst op de zijdelingse perceelsgrens die het zicht ontnemt. Dit laatste geldt ook voor de achtertuin. Er zal hoe dan ook geen zicht zijn op aan te leggen parkeerplaatsen en de weg. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt en voor zover er enig zicht is, kan dit niet worden aangemerkt als een vrij zicht waar indiener rechten aan kan ontleen. Om de privacy van indiener te borgen, zijn er bij de bouwplanbeoordeling regels van toepassing over het al dan niet toepassen van ramen in de zijdelingse gevels van woningen die zijn afgestemd op de afstand tot het buurperceel. Dit om de privacy te borgen. Bij de aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen zal hier dus op worden getoetst.

			Er is voor dit plan geen bezonningsstudie uitgevoerd omdat het plan dusdanig ruim van opzet is en uitgaat van bouwhoogten die passend zijn in deze omgeving, dat vast staat dat er geen onaanvaardbare schaduwwerking zal optreden naar de omgeving. Wel kan worden opgemerkt dat de gemeente in overleg met initiatiefnemer de maximale goothoogte van de woningen aan de Griftdijk Noord zal verlagen van 10 naar 6 meter en de bouwhoogte van maximaal 12 naar maximaal 11 meter.
	Grondeigendom	Cliënt heeft een juridisch geschil lopen over de erfgrans met betrekking tot de eigenaar van het buurperceel Griftdijk Noord 21. De situatieschets is in brieven uitgewerkt. Ik wil u verzoeken om bijlage 2 als hier ingelast te beschouwen. Cliënt ziet uw reactie op de bijlage graag tegemoet.	De gemeente is geen partij in een mogelijk geschil tussen indiener en de eigenaar van de planlocatie Griftdijk Noord 21/21A. De gemeente constateert dat, los van de eigendomssituatie, er op betreffende gronden nu een tuinbestemming en woonbestemming is gelegen, wat ook in de toekomstige situatie zo zal zijn. De bouwvlakken voor de woningen zijn geheel buiten de strook grond gelegen waar het geschil over gaat. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar en staat feitelijk los van het geschil.
	Flora en fauna	Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen (nesten) van huismussen aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Bij de woningen aan de overzijde van de weg zijn ook nog kleine deelpopulaties van huismussen aanwezig. Het is onduidelijk hoe hier rekening mee wordt gehouden. Cliënt vreest voor het teniet gaan van de beschermde huismus. Enkel het volgen van een stappenplan zal niet voldoende zijn nu er uit onderzoek is gebleken dat de	In bijlage 9 bij de toelichting is het Ontwerpbesluit opgenomen waarin het bevoegd gezag toestemming geeft voor de plannen, onder de voorwaarden dat tijdelijke en permanente maatregelen worden genomen voor de huismussen. Drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden moeten 7 nestkasten met elk 3 nestplaatsen (Vivara Mus of vergelijkbaar) en 7 nestkasten (Vivara Travis of vergelijkbaar) binnen 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen zijn geplaatst. In de nieuwe woningen wordt het vogelschroot boven de 2e dakpan van onder geplaatst. De beschikbare ruimte onder de dakpannen moet minimaal 30 x 15 cm zijn met een hoogte van minimaal 8 cm. De diameter van de invliegopeningen moet

		foerageermogelijkheden onder druk staan gezien er veel nieuwbouwwoningen in de buurt zijn gerealiseerd.	minimaal 3,5 cm zijn. In de directe omgeving van de verblijfplaatsen dient huismusvriendelijke beplanting aangebracht te worden. Hiertoe moet in het plangebied minimaal één blijvend groene haag aangeplant worden en er moet minimaal één droge zandige plek worden gerealiseerd die geschikt is voor het nemen van een zandbad. De belangen van de huismussenpopulatie zijn hiermee afdoende gewaarborgd.
	Nadeel	U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.	Het nadeel voor omwonenden moet, afgezet tegen het belang van het plan, in redelijkheid en naar rato worden meegewogen. De gemeente heeft dit gedaan en acht het belang van indiener voldoende geborgd en meegewogen in de planopzet zoals die is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ziet hierin geen aanleiding tot planaanpassing. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen op basis van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening. Een aanvraag voor nadeelcompensatie moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
	Alternatievenonderzoek	De gemeente hoort andere mogelijke locaties te onderzoeken. De gemeente moet volgens de wet zorgen voor een goede ruimtelijke ordening.	De gemeente doet in regionaal verband onderzoek naar de mogelijkheden om de regionale volkshuisvestingsopgave te realiseren binnen de daarvoor geschikte locaties. Een locatie als deze, waarbij met inbreiding en zonder aantasting van beschermde waarden tot in de woonbuurt passende woningbouw wordt gekomen, is zeer wenselijk. Dergelijke ontwikkeling op locaties binnen de bestaande bebouwde kom

			passen zeer goed binnen het gemeentelijk beleid. Een alternatievenonderzoek is niet een verplichting.
--	--	--	---

Aanpassing toelichting: nee

Aanpassing verbeelding: : ja; voor de 3 woningen aan de Griftdijk Noord wordt de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte bepaald op respectievelijk 6 meter en 11 meter..

Aanpassing regels: ja; er wordt in artikel 3.3.2 opgenomen dat een voorwaardelijke verplichting geldt om de maatregelen voor (o.a) huismussen te borgen.

14. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Bouwdichtheid	Het huidige plan bevat gemiddeld 3.0 woningen per 1000 m2, waar de dichtheid in de bestaande buurt gemiddeld 1.9 woningen per 1000 m2 is (zie bijlage 1). Hierbij dient opgemerkt te worden dat aan de Griftdijk noord drie ruime vrijstaande huizen gebouwd worden, in het overige deel loopt de dichtheid op tot 3.4 woningen per 1000 m2. Dit is een aanzienlijke verhoging	De dichtheid van een woonwijk wordt in het algemeen uitgedrukt in aantal woningen per hectare grond of in bebouwd oppervlak per hectare beschikbare grond. In de Waalsprong kennen we verschillende typen woongebied, waaronder hoogstedelijk (Centrumgebied, Hof van Holland met functiemenging). De dichtheid is hier tussen de 70 en 80 woningen per hectare, plus voorzieningen. Dit is af te lezen door de hoogte van de gebouwen, gestapelde bouw en appartementen. De woonwijken als Woenderskamp, Grote Boel en Koudenhoek bevatten nauwelijks gestapelde bouw. In de planopzet van de Waalsprong is voor de reguliere woonwijken rondom het centrumgebied een gebruikelijke dichtheid (Vinex) van ca 35 woningen per hectare afgesproken. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met veranderende woonbehoeften, en ontwikkelingen op de woningmarkt. Hierdoor kunnen woonwijken enigszins verschillen van elkaar qua dichtheid. Zo kent het oostelijk deel van de Waalsprong (Visveld, Laauwik) een dichtheid van ca. 35 woningen per hectare. Wijken als Grote Boel en Woenderskamp echter hebben een dichtheid van ca 25 woningen per hectare.

		van de bouwdichtheid. De buurt waar wij in wonen wordt gekenmerkt door een enorme groei van nieuwbouwhuizen, echter gaat dit hand in hand met groen. Het nieuwe plan bevat enkel tien nieuwbouwhuizen op een klein stukje grond, waardoor het groene karakter van de buurt niet wordt gewaarborgd.	Het gedeelte van Woenderskamp aan de westzijde van de Italiëstraat (Leonardo da Vincistraat e.o.) kent een dichtheid van ca 27 woningen per hectare. De oostzijde van de Italiëstraat (Lavinia Fontanahof/Rafaelstraat) heeft een dichtheid van ca 23 woningen per hectare, inclusief de geprojecteerde nieuwbouw. Dit blijft dus behoorlijk onder de gebruikelijke dichtheid. Het voldoet daarmee aan de typering van een rustige woonwijk met een voldoende ruim opgezette verkaveling. Het groene karakter van de bestaande buurt zal hierdoor niet wijzigen. Het plangebied kent daarbij nu ook reeds volledig een woonbestemming, waardoor het niet legitiem is om aan te nemen dat het huidige weiland een wezenlijke en te behouden groenstructuur is binnen de wijk. De locatie is/was in gebruik als private tuin en als /paardenwei bij een bestaande woning. Het buurtgroen zal door deze ontwikkeling niet wijzigen. In de Lavinia Fontanahof is een zeer ruim gedimensioneerd openbaar groenelement opgenomen waardoor bebouwing en groen, ook met toevoeging van dit plan, niet in disbalans komt. De planontwikkeling gaat niet ten koste van openbaar groen.
		De straat is erg smal en daar kan niet in gekeerd worden (zie kopje verkeersveiligheid).	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de “spits periode” is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. Er is voldoende ruimte voor auto's om te keren binnen de planlocatie, zie onderstaande weergave.



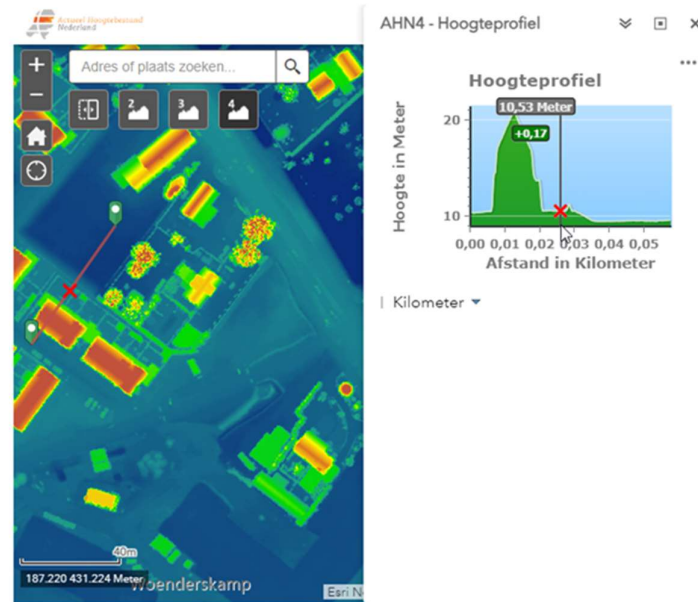
			De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn. Daarnaast is het zo dat de gehanteerde breedte van 7 meter van de verkeersbestemming en de breedte en diepte van de parkeerplaats (2,5 x 5,0 meter) dusdanig ruim zijn, dat auto's vrij in en uit kunnen rijden en kunnen keren bij de parkeerplaatsen, zodat ze altijd vooruit de straat in en uit kunnen rijden. De boogstralen binnen de verkeersbestemming zijn hiervoor ruim voldoende.
		De driekapper is het dieptepunt van het huidige plan. Deze driekapper past namelijk niet in de beschikbare ruimte. De huizen zijn smal, hebben geen voortuin en de achtertuin is ontzettend klein, zeker in vergelijking met de andere tuinen in de buurt. Ook staan ze erg dicht op de bestaande huizen.	De driekapper voor wat betreft volume, oriëntatie, situering en uitstraling binnen de (diversiteit van) de buurt. Bij de bouwplantoetsing zal de gemeente toezien op voldoende ruimtelijke en architectonische samenhang met het bestaande straatbeeld, waarmee een ruimtelijke relatie ontstaat. De breedte en diepte van de driekapper zal kleiner zijn dan die van de bestaande driekapper die aan de achterzijde grenst aan deze nieuwbouw, terwijl de achtertuinen van de nieuwe driekapper juist dieper zijn dan de achtertuinen die aan de achterzijde hieraan grenzen. De nieuwbouw is aldus hier ruimer van opzet dan de bestaande bouw en de nieuwbouw is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar en passend. Stedenbouwkundig wordt daarbij aangesloten op de belendingen en worden gelijkwaardige ruimtelijke verhoudingen gerealiseerd als bij reclamant zijn woning en tuin. De afstand van achtergevel tot achtergevel is in wijken met in hoofdzaak grondgebonden (eengezins)woningen in Nijmegen als volgt opgebouwd: - De achtergevel grenst aan een achtertuin. De diepte van de achtertuin kan variëren, maar varieert doorgaans tussen de 5 en 12 meter. Afhankelijk van de opzet van het plan. De Woenderskamp aan beide zijden van de Italiëstraat kenmerkt zich als een ruim opgezette woonwijk met rijtjes woningen, tweekappers en drie onder een kap woningen. Veelal gelegen aan een hof. Ook hier zijn de achtertuinen in de gebruikelijke gangbare diepte- en breedtematen, afhankelijk van het type woning en de prijscategorie. - De stedenbouwkundige verkaveling (positionering, ruimtelijke opzet van de wijk) is de basis voor het bestemmingsplan. Via bouw- en gebruiksregels en een bouwvlak op de verbeelding wordt vastgelegd waarbinnen de gepositioneerde woningen dienen te worden gerealiseerd. Dit bepaalt de afstand die is toegestaan.

			In de huidige plannen is de afstand van gevel tot gevel tussen de circa 18-20 meter. Hetgeen overeenkomt met de gebruikelijke afstanden in dergelijke wijken. Dit houdt in dat binnen de planlocatie een vergelijkbare ruimtelijke opzet wordt gerealiseerd. Het aantal woningen en de bebouwingsdichtheid is daarmee aanvaardbaar op deze locatie.
		Daarnaast bevatten de tuinen op dit moment geen achterpad, de ontwikkelaars hebben nog niet nagedacht over hoe ze dit willen oplossen	De gemeente gaat objectief om met de bezwaren en wensen van reclamanten en weegt deze evenwichtig af met de belangen van de initiatiefnemer van dit plan en van de toekomstige bewoners. Initiatiefnemer heeft aangegeven in overleg met reclamanten te zullen treden om (bij voorkeur) het recht van overpad te kunnen afspreken via het bestaande pad. Er zijn mogelijkheden om aan planoptimalisatie te doen vanuit de belangen van reclamanten, maar niet alle in de zienswijze opgenomen aspecten zijn invulbaar. Indien niet tot overeenstemming wordt gekomen, zal initiatiefnemer een achterontsluiting op eigen gronden dienen te realiseren, wat ruimtelijk ook mogelijk is. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.
		De zeven huizen aan het Lavinia Fontanahof, kunnen alleen bereikt worden via de Rafaelstraat. Op dit moment loopt er al een traject bij de gemeente om deze straat veiliger te maken, naar aanleiding van zorgen van buurtbewoners, dit is voortvarend opgepakt door de gemeente. Deze relatief erg smalle straat vormt al de toegangsweg voor het gehele Lavinia Fontanahof, er wordt erg hard gereden op deze smalle straat, door zowel buurtbewoners, bezoekers en pakketbezorgers, waardoor	De verkeerstoename betreft gemiddeld circa 8 voertuigbewegingen per woning, ofwel circa 56 voertuigbewegingen per etmaal voor de 7 woningen die worden ontsloten aan de Lavinia Fontanahof. Dit aantal, verdeeld over de dag leidt niet tot verkeersknelpunten of capaciteitsproblemen op bestaande wegen. Uit berekening van de gemeente van de toekomstige verkeersgeneratie blijkt dat er ca. 510mvt/ etmaal zullen gaan rijden naar alle woningen samen in deze buurt (de huidige plus de toekomstige situatie). In de ASVV van 2012 stond een aantal van 100 m.v.t./h aangegeven (in ASVV 2021 niet meer vermeld) als aanvaardbare verkeersintensiteit in woonstraten als de Rafaelstraat en de Lavinia Fontanahof. Indien men uitgaat dat dit de "spits periode" is mag men dit omrekenen van 100m.v.t./h met factor 10 voor de etmaalintensiteit (1000mvt/ etmaal). Met ca. 510mvt/ etmaal blijft men hier dus ruim onder. Verder zal deze verkeersintensiteit zich verdelen over de 3 aansluitingen van het wegennetwerk. De lengte van de insteekweg in het plangebied is dusdanig kort, dat hier geen verkeersknelpunten verwacht worden, ook niet indien incidenteel grotere voertuigen tot aan deze woningen doorrijden en weer (deels achteruit of na draaien) de wijk uit moeten. De verkeerssituatie is aanvaardbaar, vooral ook omdat de aansluiting van de nieuwe insteekstraat in een rechte lijn aansluit op de Lavinia Fontanahof, wat leidt tot een overzichtelijke situatie. De gemeente gaat met bewoners van de Lavinia Fontanahof en Rafaelstraat in gesprek over hoe het gevoel van veiligheid in de genoemde straten vergroot kan worden. Dit kunnen aanpassingen in de openbare ruimte zijn.

		deze straat erg onveilig is. Zeven extra huizen betekenen een verwachte toename van ongeveer 24 % aan verkeersdruk op deze straat, daar waar deze straat in de huidige situatie al gevaarlijk is. De huidige bewoners van de Rafaelstraat maken zich hier ernstig zorgen over.	
		Vanwege ruimtegebrek op het perceel, komt de beoogde driekapper enorm dicht op de bestaande woningen te staan. Dit zorgt ervoor dat vanuit de eerste verdiepingen en tweede verdiepingen van de driekapper, het mogelijk is om grote delen van onze woonkamer in te kijken. Dit past niet in het straatbeeld van onze wijk. De driekapper past daarom redelijkerwijs niet in de beschikbare ruimte.	In een woonomgeving als deze is het te doen gebruikelijk dat woningen met achtergevels en achtertuinen naar elkaar gericht zijn. Bij de in dit plan gehanteerde situering, oriëntatie en diepte van de achtertuinen ontstaat geen afwijkend beeld. Inherent aan het wonen in een wijk als deze, is dat burens en achterburens zicht kunnen hebben naar elkaars woningen en tuinen. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat er van de geprojecteerde situatie een heel ander effect zal uitgaan dan wat regulier verwacht mag worden in deze wijk. Zie ook eerder antwoord bij punt 3.
		Wij hebben vernomen dat de ontwikkelaars van plan zijn de grond op te hogen met ongeveer een meter. In	Omdat het huidige perceel in een kuil ligt, is voor een goede aansluiting voor verkeer, voor hemelwaterafvoer, voldoende drooglegging en een samenhangend ruimtelijk beeld ophoging juist nodig.

dit geval wordt dit probleem significant verergerd. Dit probleem is voor enkele burens nog erger dan voor ons, aangezien voor hen de nieuwe woningen een stuk hoger staan dan hun eigen woning. Aan de ontwikkelaars hebben wij ook aangegeven dat wij als buurt collectief een sterke voorkeur hebben voor het niet ophogen van de grond. Naar onze mening is dit ook absoluut niet nodig en is dit een redelijke wens. Deze wens is helaas niet ingewilligd tot dusver. Mocht de driekapper toch gerealiseerd worden, of eventueel vervangen worden door een enkel huis of een tweekapper, zouden wij graag alsnog zien dat de grond niet opgehoogd wordt, zodat de privacy inbreuk zo beperkt mogelijk blijft.

Het voornemen is om het maaiveld (tuinen) op te hogen tot NAP +10,4 m à NAP +10,5 m en de straat lager aan te leggen. Hierom is de verwachting dat in de toekomstige situatie een lage kans is op (grond)wateroverlast (zie rapportage BOOT). Zoals in onderstaande uitsnede is te zien, is het laagste punt van reclamants perceel hoger gelegen op ongeveer 10,50 m +NAP. Uiteindelijk zal de aanleghoogte van de nieuwbouw dus vergelijkbaar zijn met de aanleghoogte van de woningen van de reclamanten. Privacyschending zal aldus niet ontstaan door een hogere aanleg van de woonpercelen. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof.



Alternatief: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>

		Als buurt zijn wij van mening dat wij onvoldoende worden meegenomen in de besluitvorming. Er is juni 2023 een participatiebijeenkomst geweest. Tijdens deze bijeenkomst hebben buurtbewoners veel feedback gegeven op het gepresenteerde plan. Echter is het plan op geen enkel punt aangepast, en kwam het verslag wat vervolgens naar de gemeente gestuurd is, niet helemaal overeen met wat er daadwerkelijk besproken is. Zo werden alle vragen wel kort genoemd, maar belangrijke argumenten van de buurtbewoners weggelaten, en werd bij een telling van het aantal participanten ook kinderen onder de leeftijd van tien meegeteld. Wij hebben het idee dat de ontwikkelaars hier vooral de	De gemeente kan de stelling dat de ontwikkelaars (lees initiatiefnemer) niets doet met de inbreng van de buurt en reclamant in het bijzonder, niet onderschrijven. De gemeente is door reclamant en andere buurtbewoners meegenomen in de mails aan de adviseur van initiatiefnemer (bureau Pouderoyen Tonnaer), welk bureau ook telkenmale antwoorden heeft gegeven op de vragen en opmerkingen, voor zover dat op dat moment mogelijk was. Ook daarvan is de gemeente meegenomen in de mailwisseling. Het ontwerp bestemmingsplan is voor wat betreft genoemde aspecten als aanleghoogte, waterhuishouding, verkeer, parkeren, stedenbouwkundige inpassing, aansluiting op de omgeving, privacy op een juiste wijze uitgewerkt en door de gemeente als aanvaardbaar beoordeeld. Daarbij heeft de gemeente het plan ook beoordeeld met kennis van de uitkomsten en input van het participatieproces. Dat helemaal niets is gedaan met de input is dan ook onjuist.

		schijn van inspraak willen wekken, zodat ze het bestaan van een participatiebijeenkomst kunnen vermelden en de slagingskans van het project zo groot mogelijk is. Via de mail heb ik ook nog feedback gegeven op het plan, de ontwikkelaars hebben hier echter ook niets mee gedaan.	
		Begin 2019 hebben wij ons huis gekocht in de wetenschap dat we mooi uitzicht hadden op een stuk grond met een boerderij erop. Het bestemmingsplan gaf geen aanleiding voor de huidige plannen. Toen we vernamen dat de initiatiefnemer de boerderij wilde slopen en er huizen wilde neerzetten, is ons een plan voorgehouden met enkele huizen aan de Griftdijk, en twee huizen direct aan het Lavinia Fontanahof. Voor ons was dit erg acceptabel.	Initiatiefnemer van dit plan (eigenaar) heeft nooit eerder een voorstel gepresenteerd met 2 woningen. Als op de participatieavond reeds is toegelicht, is dit klaarblijkelijk door de ontwikkelaar van de Rafaelstraat gedaan, die geen zeggenschap had over deze locatie of afstemming daarover had met initiatiefnemer. Feitelijk betreft de planologische wijziging hier dat binnen een reeds bestaande woonbestemming meer woningen worden toegestaan. Dit is een planologische wijziging die in zichzelf aanvaardbaar is. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen op basis van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening. Een aanvraag voor nadeelcompensatie moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.

		Wij verwachten dat ons huis vanwege deze plannen in de orde grootte van tienduizenden euro's minder waard wordt.	
		Communicatie met gemeente: Reclamant stelt dat hij op 3 november contact heeft opgenomen met de gemeente. Op 13 november is hierop een korte reactie gekomen van de gemeentelijke ontwikkelaar. Op 17 november 2023 is aangegeven dat de gemeentelijke ontwikkelaar aangegeven dat zou antwoorden op de gestelde inhoudelijke vervolgvragen. Dit is tot op heden niet gebeurd. Deze gang van zaken baart ons ook zorgen. Is er wel kritisch gekeken naar het plan. Naar reclamants mening ligt er een slecht plan wat de buurt schaadt.	Wij betreuren dat het zeer lang heeft geduurd dat reclamant heeft moeten wachten op antwoorden op zijn gestelde vragen. Eind april zijn de antwoorden alsnog verstuurd. De gemeente blijft wel van mening dat er een plan ligt dat passend is op deze locatie.

		Alternatief plan	Door reclamanten aangereikte alternatieve invullingen van het gebied zijn vanuit het perspectief van reclamanten begrijpelijk maar leiden niet tot een plan dat voldoet aan de door de gemeente gestelde eisen en wensen en die van initiatiefnemer. Nu het ontwerp bestemmingsplan zowel programmatisch, ruimtelijk als qua woon- en leefklimaat voldoende evenwichtig is, ook in relatie tot de omgeving, ziet de gemeente hierin geen aanleiding het plan hierop aan te passen
--	--	------------------	---

Aanpassing toelichting: ja; de nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen. Daarnaast zal de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee

Aanpassing regels: ja; de volgende passage wordt toegevoegd:

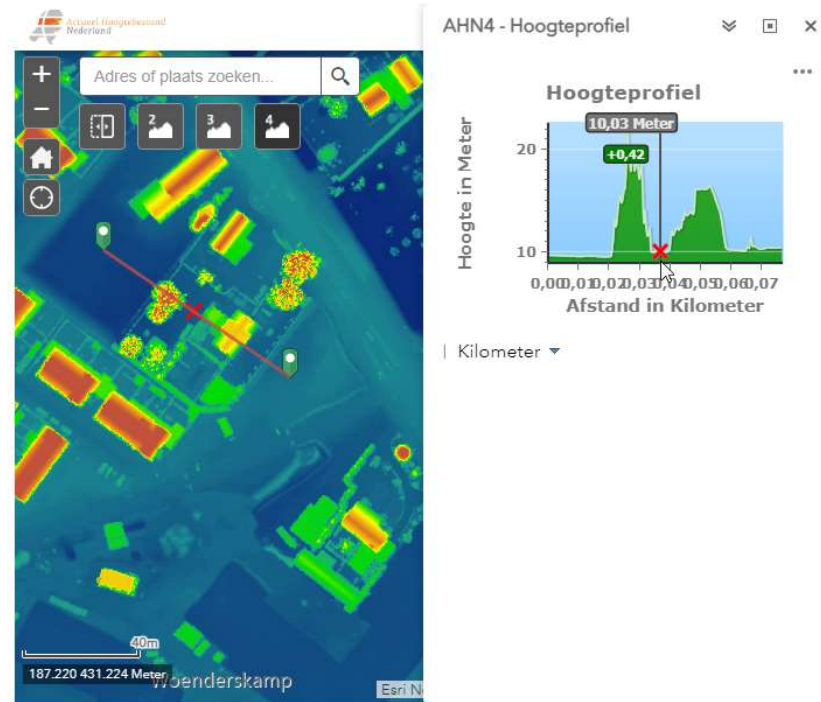
3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter

15. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Privacy	De verhoging van het maaiveld van het perceel van onze burens betekent voor ons een flinke toename van inkijk, ten koste van onze privacy. Ons hekwerk is hierdoor effectief nog maar ongeveer 80 cm hoog. Daar kan zelfs een kind overheen kijken. Het moge duidelijk zijn dat dit voor ons onwenselijk is.	Initiatiefnemer is bereid om ter vervanging van het hekwerk van 180 cm hoogte dat met Hedera (klimop) is begroeid eenzelfde voorziening te realiseren op de grond van initiatiefnemer, voor zover grenzend aan het perceel van reclamant, en dat op de aan te leggen maaiveldhoogte, zodat tegemoet gekomen wordt aan de wens van privacy en wel met eenzelfde middel als reclamant zelf ook heeft geplaatst. Er wordt daartoe een verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Het voornemen is om het maaiveld (tuinen) op te hogen tot NAP +10,4 m à NAP +10,5 m en de straat lager aan te leggen. De aanleghoogte zal daarmee gelijk zijn aan de percelen aan de Rafaëlstraat, die eveneens aan indieners perceel grenzen. Hierom is de verwachting dat in de toekomstige situatie een lage kans is op (grond)wateroverlast (zie rapportage BOOT). Zoals in onderstaande uitsnede is te zien, is het laagste punt van

reclamants perceel gelegen op ongeveer 10,0 m +NAP. De ophoging t.o.v. reclamants perceel zal dus maximaal enkele decimeters bedragen, gemeten vanuit zijn tuinniveau. Overigens is de zinsnede in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan in paragraaf 4.9.1., waarin staat dat het gehele terrein met minimaal 1 meter wordt opgehoogd, niet juist. Dit moet maximaal 1 meter zijn, in aansluiting op de Lavinia Fontanahof.



Alternatief: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>

	Privacy	We denken dat het verhogen van de grond niet nodig en onnodig kostbaar is en stellen voor het hoogteverschil tussen het Lavinia Fontanahof op afschot te laten lopen over de breedte van het hele te bebouwen perceel. Die breedte is ongeveer 45 meter, dus met een afschot van ongeveer 2 cm per meter is het hoogteverschil overbrugd en is onze privacy op de erfgrens geborgd.	Met voornoemde oplossing is de privacy geborgd. Het door reclamant voorgestelde afschot in het terrein zou ertoe leiden dat al het hemelwater bij natuurlijk verloop richting het terrein van reclamant moet afvloeien, wat niet wenselijk is. Het afschot voor hemelwater is gericht naar het hemelwatersysteem in de Lavinia Fontanahof (zie plan BOOT waar reclamant naar verwijst).
	wateroverlast	We maken ons zorgen over onze eigen afwatering in het geval van het plaatsen van een keermuur te plaatse van de erfgrens. Bij het dempen van de sloot is op deze erfgrens eerst een drainagebuis gelegd. Het plaatsen van een keermuur – zoals aanvrager van plan is – zou deze constructie kunnen beschadigen met als gevolg dat de grond langs onze kant van de erfgrens het regenwater onvoldoende kwijt kan. We willen dat dit risico op voorhand expliciet wordt uitgesloten.	Initiatiefnemer is bereid dit uitvoeringsaspect in goed overleg met reclamant te regelen en een civieltechnische oplossing aan te leggen die rekening houdt met het functioneren van de aangelegde bestaande drainage. Dit aspect belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet, maar is wel een voorwaarde voor een goede uitvoering van de werkzaamheden. Er wordt daarvoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.
	verlies van vrij zicht	Nu in het concept bestemmingsplan binnen onze vrije zichtlijn forse eengezinswoningen (drie bouwlagen) geplaatst dreigen te gaan worden,	De gemeente acht de bebouwingsdichtheid binnen het plangebied van het bestemmingsplan en de daarbij toegestane bouwhoogten stedenbouwkundig aanvaardbaar. De afstand van de te realiseren woningen tot de woning van reclamant is voldoende groot om voldoende daglichttoetreding bij reclamant te kunnen borgen. De

		wordt dit vrije uitzicht in ernstige mate verstoord en maken wij ons omgekeerd ook zorgen om de inijk die we hiervoor terug krijgen.	gemeente begrijpt enerzijds dat reclamant het betreurt dat zijn nu nog deels open zicht minder wordt, maar vrij zicht aan een achterzijde van een perceel is geen vaststaand recht dat behouden kan blijven, zeker niet in een verstedelijkende omgeving als deze. Recht achter reclamants woning is een verkeersbestemming en groenbestemming gelegd, waar dus geen woningen komen. Hier geldt nu nog een woonbestemming waar bijgebouwen tot 5 meter hoog gebouwd kunnen worden. Het klopt dus dat er vanuit reclamants woning in het schuine zicht naar de omgeving met het nieuwe plan hoger gebouwd kan worden dan de nu toegestane 5 meter maar dat recht achter de woning de bouwmogelijkheden afnemen. Al met al ziet de gemeente dit als een voldoende evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling waarbij bestaande en nieuwe woningen onderling goed inpasbaar zijn. Overigens dient het vernoemde vrije zicht iets genuanceerd te worden, daar reclamant in zijn tuin aan de zijde van het plangebied meerdere volwassen bomen en afschermende haag heeft staan die een aanzienlijk grotere omvang hebben dan de te realiseren woningen. Dit is voor wat betreft vrij zicht en beperkte daglichttoetreding een relevant en nuancerend aspect. Daarnaast heeft reclamant recentelijk een deel van zijn eigen tuinperceel afgestoten om daar een woning te laten bouwen.
	Verlies vrij uitzicht	Reclamant stelt voor het blok van 3 woningen te vervangen door eenlaags bebouwing.	Om voornoemde redenen acht de gemeente dit niet noodzakelijk. Daar waar reeds tot 5 meter hoog gebouwd kan worden in het huidige bestemmingsplan (hoogte ca. 2 bouwlagen) wordt er nu voorzien in 2 bouwlagen met kap. Dit acht de gemeente als aangegeven aanvaardbaar. Nu initiatiefnemer met de gemeente een bouwprogramma overeengekomen is dat voldoet aan de gemeentelijk eisen en wensen van initiatiefnemer, ziet de gemeente geen aanleiding dit programma en stedenbouwkundige beeld aan te passen.

Aanpassing toelichting: ja; de toelichting op de terreinophoging (tot maximaal 1 meter) zal worden opgenomen.

Aanpassing verbeelding: nee

Aanpassing regels: ja; de volgende passages worden toegevoegd:

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. binnen een jaar na verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning dient aan de perceelsscheiding met Griftdijk Noord 19 over de gehele lengte een 2 meter hoog gaashekwerk begroeid met hederas te zijn gerealiseerd. Deze voorziening dient duurzaam in stand te worden gehouden. Hieronder valt ook het in stand houden en onderhouden van de aanplant;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 6.1 voor de woning mag alleen plaatsvinden indien maatregelen voor mussen worden getroffen. Hiertoe moet in het plangebied minimaal één blijvend groene haag aangeplant worden (zie ook hiervoor onder sub a.) en er moet minimaal één droge zandige plek worden gerealiseerd van minimaal 2 m² aansluitend op de haag binnen de groenbestemming die geschikt is voor het nemen van een zandbad. Deze inrichting dient duurzaam in stand te worden gehouden. Hieronder valt ook het in stand houden en onderhouden van de aanplant;
- c. het functioneren van bestaande drainage op de perceelsscheiding tussen Griftdijk Noord 19 en 21 mag door de aanleg van grondophoging en grondkeringen niet worden belemmerd;
- d. bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het hierboven bepaalde indien:
 - het hierboven bepaalde onder a. t/m c. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
 - voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke of ecologische inpassing, danwel een goed functionerende drainage.

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter

Wijzigingen bestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp – 2 (Griftdijk Noord 21)

Verbeelding

- Aan de zijde Griftdijk Noord wordt binnen het bouwvlak de goothoogte aangepast van 10 meter naar maximaal 6 meter en bouwhoogte aangepast van 12 meter naar maximaal 11 meter.

Regels

- De volgende passage wordt toegevoegd:
6.3.2 *Voorwaardelijke verplichting*
 - a. binnen een jaar na verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning dient aan de perceelsscheiding met Griftdijk Noord 19 over de gehele lengte een 2 meter hoog gaashekwerk begroeid met hедера te zijn gerealiseerd. Deze voorziening dient duurzaam in stand te worden gehouden. Hieronder valt ook het in stand houden en onderhouden van de aanplant;
 - b. het gebruik van de gronden en gebouwen als bedoeld in artikel 6.1 voor de woning mag alleen plaatsvinden indien maatregelen voor mussen worden getroffen. Hiertoe moet in het plangebied minimaal één blijvend groene haag aangeplant worden (zie ook hiervoor onder sub a.) en er moet minimaal één droge zandige plek van minimaal 2 m2 aansluitend op de haag binnen de groenbestemming worden gerealiseerd die geschikt is voor het nemen van een zandbad. Deze inrichting dient duurzaam in stand te worden gehouden. Hieronder valt ook het in stand houden en onderhouden van de aanplant;
 - c. het functioneren van bestaande drainage op de perceelsscheiding tussen Griftdijk Noord 19 en 21 mag door de aanleg van grondophoging en grondkeringen niet worden belemmerd;
 - d. bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het hierboven bepaalde indien:
 - het hierboven bepaalde onder a. t/m c. door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en;
 - voor zover op andere wijze wordt voorzien in een passende landschappelijke of ecologische inpassing, danwel een goed functionerende drainage.
- De volgende passage wordt toegevoegd:
6.4.1 *Omgevingsvergunningplicht*
Het is verboden op of in de lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - a. het verhogen van het maaiveldniveau zoals dat is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan met meer dan 1 meter.

- De bestemming Groen, sub 1, wordt als volgt aangepast:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
 - c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen; erfafscheidingen; ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
 - d. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.
- De bestemming Verkeer, sub 1, wordt als volgt aangepast:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen, fiets- en voetpaden, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
 - b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen;
 - c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen; erfafscheidingen; ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
 - d. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.
- er wordt in artikel 3.3.2 opgenomen dat een voorwaardelijke verplichting geldt om de maatregelen voor huismussen te borgen.

Toelichting

- De nadere analyse van de verkeerssituatie in de wijk en de effecten van de toename door dit plan zullen worden opgenomen.
- In paragraaf 4.9.1. wordt de zinsnede 'minimaal 1 meter opgehoogd' aangepast naar 'maximaal 1 meter opgehoogd, aansluitend aan de hoogte van de Lavinia Fontanahof'.

Ambtshalve aanpassing

In de planregels is bij de bouwmogelijkheid voor woningen (hoofdgebouwen) binnen het bouwvlak de bepaling voor bouwen van de voorgevel aan de zijde van de Griftdijk Noord als volgt aangepast:

- indien binnen het bouwvlak de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven, dient de voorgevel van het hoofdgebouw op of binnen deze lijn te worden gebouwd;
Dit betreft een inhoudelijke verduidelijking en vereenvoudiging zonder juridische gevolgen.
- Vormaanpassing: de perceelsbestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen zijn op alfabetische volgorde gerangschikt.