

Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan

Groot Oosterhout – 10 (Griftdijk 62, 2 woningen)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (PK30)
Januari 2019

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Groot Oosterhout – 10 (Griftdijk 62, 2 woningen) heeft in de periode van 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen binnen de gestelde termijn. Een van de zienswijze is pro forma ingediend en binnen de gestelde termijn aangevuld van een nadere motivering.

De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van de reclamant weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Van Veen Advocaten namens eigenaren Griftdijk 64, Keesomstraat 7, 6717 AH Ede
2. Bewoner/Eigenaar, Annie M.G. Schmidthof 18, 6515 XB Nijmegen

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Zienswijze ingediend door Van Veen Advocaten		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
20 december 2018	1. In de toelichting paragraaf 2.2. wordt beschreven dat het plangebied is gelegen aan de Griftdijk die is veranderd van een landweg tot een interne verbindingsweg binnen Nijmegen-noord. Dit is feitelijk onjuist. De Griftdijk (voorheen Rijksweg) was al jarenlang de belangrijkste verbindingsweg tussen Arnhem en Nijmegen en is nimmer een 'landweg' geweest. Wel is juist dat de oude bestaande lindbebouwing (overigens maar gedeeltelijk) herinnert aan en verwijst naar het verleden van die ontsluitingsweg. 2. Reclamant is het eens met het vereiste van een voldoende kavelgrootte om de losse bebouwing, vrijstaande woningen en tweekappers herkenbaar te handhaven. De twee woningen worden echter volgens reclamant geprojecteerd op een relatief klein bouwvlak, reclamant spreekt van het proppen. 3. Reclamant stelt dat in hoofdstuk twee van de toelichting geen onderbouwing wordt gegeven naar de achtergrond	1. Uw opmerking is verwerkt. De tekst in paragraaf 2.2. en 2.3. is aangepast. 2. De kavels hebben een grote van 920 m² en 1140 m². Deze kavels zijn groter dan de meeste woonkavels met vrijstaande woningen en tweekappers die reeds uitgegeven zijn aan de griftdijk. Er is voldoende ruimte tussen de bebouwing waardoor het stedenbouwkundige karakter van losse lintbebouwing gehandhaafd blijft. De twee nieuwe kavels dragen hier aan bij. 3. Er is verzocht door de grondeigenaar om op een gedeelte van het perceel twee woningen te realiseren. Het toevoegen van twee woningen wordt passend geacht op deze locatie. Er is veel vraag

	om twee woningen toe te voegen. 4. Er wordt geen rekening gehouden met de situatie van reclamant. Aan de noordkant is al op korte afstand van zijn woning bebouwd. Een verdere voortzetting van de Griftdijk vraagt om voldoende 'lucht' om tot een stedenbouwkundige verantwoorde situatie te komen. 5. Reclamant vreest voor overlast van hemelwater van omliggende percelen omdat zijn perceel het laagst gelegen perceel in de buurt is. Indien op het perceel hemelwater wordt geïnfiltreerd vreest reclamant dat die infiltratie zich op het perceel zal openbaren in natte voeten. Reclamant verzoekt om in het plan een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor voldoende drainage. 6. Reclamant vraagt zich of gezekerd kan worden dat de inritten niet aan de noord- en of zuidzijde kunnen worden aangelegd en dat dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. 7. In de toelichting ontbreekt de motivatie voor de hoogte van de bebouwing. De toegestane hoogte past niet in de historische ontwikkeling van de Griftdijk en de lintbebouwing. Waar wordt gestreefd naar losse bebouwing, vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijtjes om de identiteit van de Griftdijk te blijven herkennen en waarbij voldoende kavelgrootte wordt vereist past het niet om deze twee woningen met een zo	naar woningen. De woningen zijn passend in de directe omgeving en voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen in een groenstedelijk woonmilieu. 4. In verdere toekomstige ontwikkelingen aan de Griftdijk wordt waar mogelijk de lintbebouwing in een losse stedenbouwkundige kavelstructuur voort gezet. De kavelgrootte kan daarbij verschillen. Zie ook antwoord 2. 5. Hemelwater moet in principe op eigen terrein verwerkt worden. Het is echter niet uitgesloten dat hemelwater naar de achterliggende openbare ruimte afgevoerd kan worden. Dat zou toegestaan worden. Wel dient dat bovengronds te gebeuren. De initiatiefnemer dient daartoe contact op te nemen met de gemeente. Hemelwater mag niet naar de openbare ruimte aan de voorzijde en ook niet naar naastgelegen percelen afgewaterd worden. Dit is specifiek opgeschreven in paragraaf 4.9. Er is op eigen terrein voldoende gelegenheid om voldoende waterberging te realiseren. De noodzaak tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is niet noodzakelijk. 6. De gemeente zal geen inritvergunning verlenen buiten de aanduiding 'os'. 7. Het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen de bestemming wonen nieuwe woningen worden gerealiseerd met een maximale goot- en nokhoogte van 7 en 10 meter. Op het perceel was al een bouwmogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaande woning met een goot en nokhoogte van 7 en 10 meter. De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd in een omgeving waar vooral woningen zijn gerealiseerd van twee lagen met kap.
--	--	--

	forse hoogte toe te staan. Veel meer had voor de hand gelegen dat de goot- en nokhoogte wordt beperkt tot één bouwlaag met kap en een totale hoogte van een meter of 6. 8. Het noordelijk bouwvlak op korte afstand zal leiden tot een reëel verlies aan bezonning in de woning. 9. Er wordt pal gebouwd aan de zuidzijde van de woning zodat reclamant daar de gehele dag last van zal krijgen. er kan zelfs vergunningsvrij worden aangebouwd tot op de perceelsgrens. 10. Reclamant is verbaasd over de opgenomen rooilijn. Waar nieuwe plannen wordt ontwikkeld ligt het voor de hand om de rooilijnen maximaal gelijk te trekken met de bestaande bebouwing. In het nu voorliggende plan is de rooilijn van de zuidelijke woning echter ver terug gelegen en die van de noordelijke woning naar voren geschoven, vóór de voorgevelrooilijn van de woning van reclamant. Reclamant acht dit onwenselijk, ook al met hoog op het wegnemen van licht en uitzicht en verzoekt om dit aan te passen. 11. Recentelijk is de haag gekortwiekt en gesnoeid en daarmee is de rustplaats van de huismussen verstoord.	8. Er is een bezonningsstudie verricht naar de eventuele gevolgen voor de situatie van de bezonning op uw woning. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat het terrein 10.75 NAP wordt. De conclusie van dit onderzoek is dat er niet gedurende het hele jaar een verslechtering van de bezonning wordt verwacht als gevolg van de realisatie van de twee woningen. Bij de dichts bij het bouwplan gelegen woning aan de Griftdijk is sprake van enige schaduw in de tuin als gevolg van de realisering van de meest noordelijke woning. De woning die het dichtst bij uw woning wordt gepland (op een afstand van 9,8 meter, gevel tot gevel) veroorzaakt slechts gedurende korte tijd een gering schaduwvlak aan de zijkant van uw woning (zijtuin) in oktober in de namiddag. Er wordt hiermee voldaan aan de veelal gehanteerde lichte TNO-norm van 2 mogelijke zonuren in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. 9. Het vigerende bestemmingsplan maakt het al mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren ten zuiden van uw woning. Het was al mogelijk dat er vergunningsvrij op de perceelsgrens gebouwd kon worden. De gemeente ziet geen aanleiding om beperkingen op te leggen op het perceel aangezien er geen sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke waarden. 10. Oude lintbebouwing kenmerkt zich door verschillende rooilijnen zo ook langs de Griftdijk. Om tegemoet te komen aan bezwaar van reclamant is positionering van de meest noordelijke woning aangepast. De voorgevel ligt 1,50 meter terug t.o.v voorgevel van reclamant. Met deze aanpassing wordt het karakter van de lintbebouwing overeind. 11. Reclamant heeft ook melding gemaakt toen er werkzaamheden plaatsvonden. Er is door een toezichthouder van de gemeente ter plaatse geconstateerd dat er geen overtreding plaatsvond.
--	---	--

	12. Het behoud van de braamstruel waar de gemeente aan hecht aan de rand van het plangebied dient te worden voorzien in een voorwaardelijke verplichting tot handhaving van die braamstruelen.	12. De gemeente hecht geen waarde aan het behoud van de braamstruelen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze behouden blijven omdat deze dienen als functionele leefomgeving voor de huismus.
--	--	--

Conclusie: Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in toelichting en verbeelding.

2. Bewoner/Eigenaar Annie M.G. Schmidthof 18		
Datum indiening	Samenvatting zienswijzen	Reactie
2 januari 2019, aangevuld 1 februari 2019	1. Reclamant ziet graag dat de boom op het achtererf een beschermde status krijgt. Deze boom, samen met de bomen waar het kinderdagverblijf moet komen, zorgen voor een groene uitstraling. Zonder bescherming verwacht reclamant dat deze bomen worden gekapt. Dat zou ten koste gaan van de groenbeleving.	1. De boom op het achtererf heeft geen beschermde status en wordt daarom niet van een aanduiding voorzien. De boom is gesitueerd buiten het bouwvlak en staat in de achtertuin van de toekomstige woningen. De achtertuin zal zijn groene karakter behouden waardoor er nauwelijks aantasting zal zijn van de groenbeleving.

Conclusie: Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Toelichting

- paragraaf 4.9 aangepast dat hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt;
- paragraaf 4.4 is aangepast, de geluidsbelasting van de meest noordelijke woning is aangepast;

Verbeelding

- De positionering van de noordelijke woning is aangepast.

