

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West - 8 (Nachtegaalplein e.o.)'

I. Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan “Nijmegen Oud West - 8 (Nachtegaalplein e.o.)” van de gemeente Nijmegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari 2012 t/m 7 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijk reageren op het plan. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. De schriftelijk ingediende zienswijzen zijn opgenomen in deze nota. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat. Hieruit mag niet worden geconcludeerd dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

In deel II is een overzicht gemaakt van de ingediende zienswijzen. In deel III wordt vervolgens per ingediende zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op de volgende punten gewijzigd:

Artikel 3 van de regels is op de volgende punten aangevuld:

- artikel 3.3.3 Detailhandel
 - a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op bestaande detailhandelslocaties en tot deze locaties behorende bouwpercelen;
 - b. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 - c. supermarkten zijn niet toegestaan.

- Artikel 3.1.a bestemmingsomschrijving aangepast
3.1.a bedrijven, kantoren en in pandige bedrijfswoningen, met dien verstande dat nieuwe geluidgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder;

- Artikel 3.3.5 Bedrijfswoningen
 - a. per bouwperceel is maximaal één in pandige bedrijfswoning toegestaan;
 - b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan in hoofdgebouwen aan de straatzijde.

II. Overzicht ingediende zienswijzen

Ingediende zienswijze:

De volgende reclamanten hebben binnen de daarvoor gestelde termijn een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan “Nijmegen Oud West - 8 (Nachtegaalplein e.o.)”.

Het betreft:

1. eigenaar spreeuwenstraat 11
2. bewoner Tweede Oude heselaan 161
3. bewoner Tweede Oude heselaan 157
4. Lijst Ramon Barends / Onafhankelijke Nijmeegse Partij

III. Inhoud en beoordeling zienswijzen

1. Spreeuwenstraat 11

Samenvatting zienswijze:

In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Oud West is detailhandel en dienstwoning toegestaan. Dit is niet (meer) opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het pand met het huidige gebruik (detailhandel met hierboven wonen) al lang bestaat valt onder het overgangsrecht van het ontwerpbestemmingsplan?? Graag ziet reclamant dit bevestigd.

Gemeentelijke reactie:

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Nijmegen Oud West heeft het perceel Spreeuwenstraat 11 de bestemming 'GD-11'. De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengde doeleinden - 11 (GD-11) zijn bestemd voor bedrijven en kantoren. Alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bijv. groothandel in huismeubilair.

- *Detailhandel:*

Detailhandel is uitsluitend toegestaan op bestaande detailhandelslocaties en tot deze locaties behorende bestaande bouwpercelen; detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond; supermarkten zijn niet toegestaan. In de toelichting van het bestemmingsplan is het adres Spreeuwenstraat 11 opgenomen in de lijst van bestaande detailhandelslocaties.

- *Inpandige dienstwoning:*

In de toelichting en de regels staan tegenstrijdige uitspraken tav wonen in de bestemming GD-11. In de toelichting (pag 13) is beschreven dat binnen de bestemmingen GD-9 tot en met GD-11 inpandige dienstwoningen zijn toegestaan. Echter ingevolge de regels (artikel 9.1 sub l.) zijn inpandige dienstwoningen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding GD-9 en GD-10. Alleen de regels (voorschriften) zijn juridisch bindend, dus ter plaatse van de bestemming GD-11 zijn geen inpandige dienstwoningen toegestaan.

Bestemmingsplan Nijmegen Oud West - 8 (Nachtegaalplein e.o.)

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en de tegenstrijdigheid in het vigerend bestemmingsplan Nijmegen Oud West is de locatie Spreeuwenstraat 11 nader bestudeerd.

- *Detailhandel:*

Spreeuwenstraat 11 is een bestaande detailhandelslocaties. In het detailhandelsbeleid is opgenomen dat winkels in de wijken zoveel mogelijk geconcentreerd worden in winkelcentra. Detailhandel buiten de winkelcentra is alleen toegestaan op bestaande detailhandelslocaties.

- *Dienstwoning:*

Uit het bouwarchief blijkt dat op 18 oktober 1961 een aanvraag bouwvergunning is verleend voor het uitbreiden van een schoenfabriek met een fabrieksruimte en een woonhuis (op de eerste verdieping).

Conclusie:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 3 van de regels is op de volgende punten aangevuld:

- artikel 3.3.3 Detailhandel
 - a. detailhandel is uitsluitend toegestaan op bestaande detailhandelslocaties en tot deze locaties behorende bouwpercelen;
 - b. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 - c. supermarkten zijn niet toegestaan.
- Artikel 3.1.a bestemmingsomschrijving aangepast
3.1.a bedrijven, kantoren en in pandige bedrijfswoningen, met dien verstande dat nieuwe geluidgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet Geluidhinder;
- Artikel 3.3.4 Bedrijfswoningen
 - a. per bouwperceel is maximaal één in pandige bedrijfswoning toegestaan;
 - b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan in hoofdgebouwen aan de straatzijde.

2. Publiek toegankelijk steegje grenzend aan de achtertuinen van de Tweede Oude Heselaan

Samenvatting zienswijze:

Het gebied aangrenzend aan de begrenzing van de achtertuinen van de Tweede Oude Heselaan krijgt de dubbelbestemming verkeer/groen. Op basis van de gepresenteerde plattegrond concludeer ik dat het hier gaat over een publiekelijk toegankelijk steegje. Graag wens ik meer helderheid over de concrete invulling van de huidige plannen van Portaal en gemeente voor dit hoekje in verband met de verhoogde risico's in deze omgeving van kleine criminaliteit vanwege de doorstrooom naar de (achterliggende)wijk(en). Ter overweging zouden deze strookjes grond als bestemming moeten worden betrokken bij bewoning.

Gemeentelijke reactie:

De door u bedoelde locatie heeft in het bestemmingsplan aan de zijde van de Pastoor Zegersstraat een tuinbestemming met daarachter een Woonbestemming. Het bouwvlak (ten behoeve van het hoofdgebouw) is niet geheel doorgetrokken tot aan de achterzijde van de woning aan de Tweede Oude Heselaan 165, maar het door u bedoelde stuk grond heeft een woonbestemming en geen Verkeer/Groen bestemming. De strookjes grond zijn zowel kadastraal als planologisch betrokken bij de woning.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Parkeerplaatsen grenzend aan de achtertuinen van de Tweede Oude Heselaan

Samenvatting zienswijze:

In de situatie voor de sloop grensden de achtertuinen van de woningen aan de Tweede Oude Heselaan aan de achtertuinen van de nu gesloopte woningen. In de nieuwe plannen grenzen de achtertuinen aan een parkeerplaats met tenminste 46 autoparkeerplaatsen. Hierdoor is het gedaan met de rust in de achtertuin, ontstaat er ongetwijfeld stank- en fijn stofoverlast. Door dit mindere woongenot zullen onze huizen dalen in waarde. Wij verzoeken u dan ook maatregelen te nemen waarbij de verandering van ons leefklimaat geen achteruitgang wordt, door het opnemen van een clausule waarin wordt bepaald dat de afstand tussen onze achtertuinen en parkeerplaatsen minimaal 10 meter bedraagt.

Gemeentelijke reactie:

In het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West' heeft het bedoelde gebied de bestemming "Erf". De gronden op de plankaart aangewezen voor Erf (E) zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen in de bestemming Woondoeleinden. In het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oud West - 8 (Nachtegaalplein e.o.) heeft het bedoelde gebied de bestemming Verkeer. De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing (waaronder terrassen), verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. bouwwerken ten algemenen nutte.

Door het verdwijnen van de Putterstraat verdwijnen ook de woningen die daaraan waren gelegen. De achtertuinen van deze woningen grensden, gescheiden door een ontsluiting, aan uw achtertuin. Het onderhavige bestemmingsplan staat parkeren toe tot aan de achterzijde van uw perceel. Het betreft hier een afsluitbaar hof waar geparkeerd kan worden door aanwonenden van het hof. Vanwege het privé karakter van de parkeerplaatsen zal de intensiteit dermate laag zijn dat er geen wettelijke grenzen worden overschreden. Evenmin achten wij een verslechtering van het woongenot niet aan de orde.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijze van verlening sloop- en bouwvergunning

Samenvatting zienswijze:

De huidige bebouwing van het Nachtegaalplein wordt al gesloopt en nu pas wordt de nieuwe bestemming voorgelegd. Zou het niet logischer zijn geweest om eerst de nieuwe bestemming vast te stellen en dan over te gaan tot sloop. Aanvragen van sloop- en bouwvergunning kunnen beter parallel lopen. Nu lijkt het alsof er al een besluit genomen is.

Gemeentelijke reactie:

Indien de aanvraag betrekking heeft op sloopwerkzaamheden in het kader van het vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk waarvoor tevens een bouwvergunning is aangevraagd, volgt de beslissing op de aanvraag om sloopvergunning de procedure van de beslissing op de aanvraag om bouwvergunning in het geval beide aanvragen gelijktijdig zijn ingediend. In het geval van het slopen van woningen bij het Nachtegaalplein is apart een sloopvergunning aangevraagd bij de gemeente. De gemeente moet de sloopvergunning verlenen als er geen grond tot weigering van de sloopvergunning is.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Beschermde stadsbeeld

Samenvatting zienswijze:

De Onafhankelijke Nijmeegse Partij is positief over de invulling van het gebied. Het karakter van het gebied wordt weinig tot geen geweld aangedaan. Het beschermde stadsbeeld blijft intact.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente neemt instemmend kennis van deze zienswijze.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Wet geluidhinder

Samenvatting zienswijze:

Voor woningen in fase II en III is de geluidswaarde ver boven de 48 dB. Voor de woningen in fase I, met een overschrijding van 1 dB, is een hogere waarde procedure doorlopen. Graag aandacht voor de woningen in fase II en III. Komt de slaapkamer, ondanks dat het niet verplicht is, aan de geluidsluwe zijde te liggen?

Gemeentelijke reactie:

Beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in het Besluit Hogere Waarde(n) Wet Geluidhinder “Nijmegen Oud West - 8 (Nachttegaalplein e.o.)”.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Fijn stof

Samenvatting zienswijze:

hoeveel $\mu\text{g}/\text{m}^3$ krijgt een Nijmegenaar gemiddeld binnen?

Gemeentelijke reactie:

Een groot deel van de Nijmegenaren woont in gebieden met 25 tot $27\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10. Het gebied Nachttegaalplein valt in een gebied met $< 25\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM10. Meer informatie en voor een weergave op de kaart, zie: http://www.westenweurt.nl/milieu_op_de_kaat/fijn_stof_2010/.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Ontheffing Flora en Fauna

Samenvatting zienswijze:

We gaan er van uit dat de ontheffingen op het gebied van de Flora- en faunawet voor de vleermuizen zijn aangevraagd en verleend door de Provincie Gelderland.

Gemeentelijke reactie:

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een ontheffing nodig is op grond van de Flora en Fauna wetgeving. Dit is gebeurt aan de hand van het flora en fauna onderzoek “Quickscan Nachttegaalplein Nijmegen” (12 december 2008) en het vervolg onderzoek “Vleermuizenonderzoek Nachttegaalsplein te Nijmegen” (7 oktober 2009). Aan de hand van deze onderzoeken is een ontheffing aangevraagd voor de aanwezige beschermde vleermuizen.

Het verzoek tot ontheffing is niet toegekend aangezien er geen overtreding is van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Putterstraat: besluit onttrekking aan het verkeer en intrekking straatnaam

Samenvatting zienswijze:

Wij gaan er van uit dat tijdig het besluit 'onttrekking aan het verkeer' en de intrekking van de straatnaam genomen wordt.

Gemeentelijke reactie:

Dit is niet aan de orde in de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Beeldkwaliteitplan

Samenvatting zienswijze:

In het beeldkwaliteitplan van Inbo wordt verwezen naar de R&A van de gemeente. Deze is niet toegevoegd bij de stukken. We verzoeken om dit wel te doen bij het definitieve raadsvoorstel.

Gemeentelijke reactie:

Een R&A wordt opgesteld op verzoek van de initiatiefnemer. De verzoeker van een R&A betaalt hier kosten voor. Het is een product voor de verzoeker en is niet openbaar.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.