

Zienswijzennota

Bestemmingsplan

Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
13 november 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) heeft van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod zou komen, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.



Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze 1

1. Zienswijze 1, omwonende Groenewoudseweg	
Samenvatting zienswijzen	Reactie
1. <i>a. Bouwhoogtes binnen Groen</i> Voor palen, lichtmasten en ballenvangers geldt een maximale hoogte van 7 m. Reclamant geeft aan dat dit zeer storend is en ten koste gaat van uitzicht. Verzocht wordt om maximaal 5 m op te nemen. Wat wordt bedoeld met palen en ballenvangers?	1. a. De bepalingen in 3.2.2. gaan over de bestemming Groen. In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg (vastgesteld op 15-2-2017) geldt de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn palen en lichtmasten toegestaan tot maximaal 10 m. De bouwhoogte van maximaal 7 m is een gangbare hoogte die we standaard binnen onze bestemming Groen hanteren. De opgenomen maximale hoogte is dus al een verlaging ten opzichte van de vigerend toegestane bouwhoogte. De bestemming Groen is opgenomen als buffer tussen de opgenomen bestemming Wonen en de omliggende woningen. Ballenvangers zijn hier inderdaad niet beoogd. Daarom wordt de mogelijkheid van ballenvangers verwijderd. Palen zijn generiek binnen de bestemming Groen mogelijk gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld verkeersborden of een toegangspaal.
1. <i>b. Bouwhoogtes binnen Verkeer</i> In 4.2.2. zijn ook hoogtes opgenomen voor palen, lichtmasten en ballenvangers tot maximaal 15 m. Reclamant geeft aan dat dit storend is bij een bouwhoogte van 10 m. Waarom palen en ballenvangers, er komt toch geen trapveld?	1. b. De bepalingen in 4.2.2. gaan over de bestemming Verkeer. Deze bestemming is aan de achterzijde van het complex opgenomen. Bij deze bestemming is aansluiting gezocht op de gebruikelijke bestemming Verkeer, zoals deze binnen de gemeente wordt gehanteerd. Ballenvangers zijn hier inderdaad niet beoogd. Daarom wordt de mogelijkheid van ballenvangers verwijderd. Palen zijn generiek binnen de bestemming Verkeer mogelijk gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld verkeersborden of een toegangspaal.

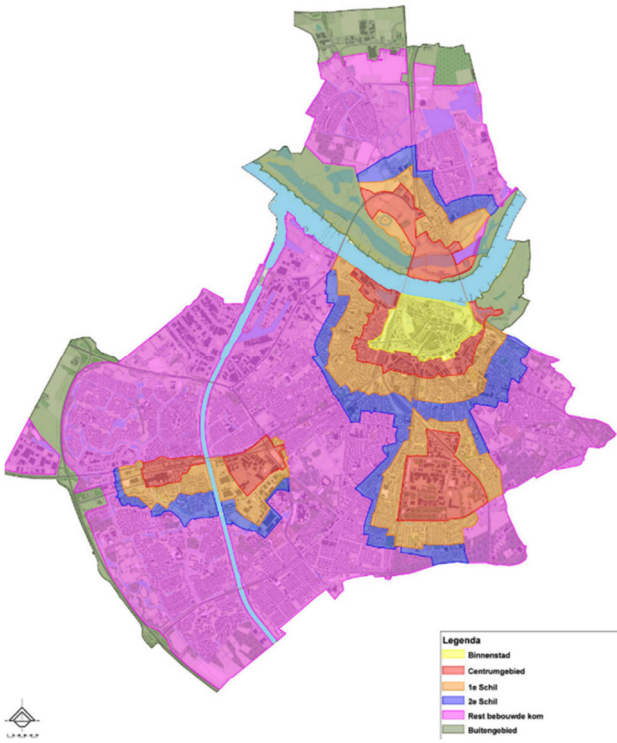


2. <i>Gebruik decimalen</i> Reclamant verzoekt om bouwhoogtes te specificeren naar 2,0 meter i.p.v. 2 meter. Dat zou bijdragen aan duidelijkheid en handhaafbaarheid.	2. Binnen onze gemeentelijke bestemmingsplannen gebruiken we standaard geen decimalen. Dit heeft in de praktijk niet tot problemen geleid. Het kan juist problemen opleveren als we nu een enkel bestemmingsplan laten afwijken van deze systematiek, omdat er dan blijkbaar een andere betekenis wordt beoogd dan in eerdere plannen het geval was. Derhalve worden de planregels en verbeelding op dit punt niet aangepast.
3. <i>Wooneenheid</i> Een definitie wooneenheid ontbreekt. Het begrip wordt in 5.2.2. gebruikt.	3. Dit betreft de bestemming Wonen. Beoogd is om hier studentenhuisvesting te realiseren, en geen andere woonvormen. Dit komt nog niet tot uitdrukking in de planregels. Dit is aangepast. Hierbij sluiten we aan bij de terminologie van het Facetbestemmingsplan Kamerverhuur (vastgesteld 2-2-2022). Daarom worden de begrippen ‘kamergewijze bewoning’, ‘onzelfstandige woonruimte’ en ‘zelfstandige woonruimte’ geïntroduceerd in de planregels. Een definitie hiervan is deels al opgenomen.
4. <i>Afwijking 0,5 m</i> Reclamant verzoekt artikel 9 te verwijderen aangezien die bepaling een mogelijkheid bevat om de bouwhoogte met 0,5 m te verhogen, terwijl met de klankbordgroep een maximale hoogte van 10 m is afgesproken.	4. De afwijkingsbepaling is inderdaad te ruim geformuleerd. Bedoeld is om de mogelijkheid te bieden de technische voorzieningen die op de daken worden gerealiseerd op een architectonische wijze in te passen. Dit zou een gevelverhoging kunnen betekenen van maximaal 0,5 m, om te voorkomen dat de technische voorzieningen in het zicht blijven. De formulering van artikel 9 is daarom aangescherpt.
5. <i>Overgangsrecht bouwwerken</i> In 11.1.2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een uitbreiding van 10%. Dit geeft grote rechtsonzekerheid. Ook het verschil tussen inhoud en bouwhoogte is hierin relevant.	5. Dit betreft het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit zijn wettelijke bepalingen die we op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht zijn om op te nemen. Dit overgangsrecht beschermt gebouwen die al (legaal) bestaan, maar in het nieuwe bestemmingsplan niet meer zijn bestemd. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van nieuwbouw, en heeft niet de intentie dat bestaande gebouwen blijven bestaan.

6. <i>Studentenhuisvesting</i> Reclamant benoemt dat in de toelichting in paragraaf 1.1. is beschreven dat er sprake is van studentenhuisvesting. Ook in de onderzoeken wordt uitgegaan van studentenhuisvesting. In de planregels is dit echter niet vastgelegd. De onderzoeken en planregels moeten met elkaar overeen komen.	6. Dat klopt. Zie de beantwoording onder 3. Met deze aanpassing komen de planregels, de toelichting en de onderzoeken met elkaar overeen. Dit hebben we nu tot uitdrukking gebracht in de planregels.
7. <i>Geluidsbelasting</i> Reclamant geeft aan dat het verkeer van en naar het wooncomplex een geluidsbelasting op de woningen in de omgeving geeft, bijvoorbeeld door laden en lossen vrachtwagens en legen afvalcontainers. Reclamant verzoekt om een akoestisch rapport om dit in beeld te brengen, mede gezien de geringe afstand van ca 15 m en 19 m tot enkele woningen.	7. Voorliggend plan maakt het mogelijk dat er 3 wooncomplexen worden gebouwd. Het gebouw heeft geen relevante geluidsbronnen. Er zijn geen installaties die geluidshinder bij de omgeving kunnen veroorzaken. Er wordt geen extra geluidshinder verwacht als gevolg van extra generatie van verkeer. Studenten hebben meestal fietsen en incidentele verkeersbewegingen zijn niet relevant. Bij het gebruik als woning zijn er gebruikelijke geluiden te horen. Het legen van afvalcontainers hoort daarbij. Het laden en lossen van vrachtwagens is niet voor de hand liggend als een gebruikelijke activiteit. Net zo min als dat het geval is bij andere woningen of wooncomplexen. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat woningen onderling geacht worden met elkaar verenigbaar te zijn. Wij zijn een inclusieve samenleving, waarin er plek moet zijn voor iedereen. Studentenhuisvesting vormt op zichzelf niet aanleiding dat er een continue geluidsoverlast zou zijn. Het hangt af van de individuele bewoners. Gelijk dus aan situaties, waarin je van het ene huishouden geen hinder ervaart, en van het andere wel. Derhalve wordt ook bij studentenhuisvesting geen onderscheid gemaakt. Dit geluidsaspect is derhalve niet een onderdeel van het bestemmingsplan, maar een onderdeel van de uitvoering. Met SSH& zijn verschillende gesprekken gevoerd over dit onderwerp. De afspraken die SSH& en klankbordgroep hierover maken, worden uitgewerkt met de klankbordgroep en vastgelegd in het Projectdocument KBG & SSH&. Menselijk gedrag (zoals feesten of stemgeluid in, en in de omgeving van, de

	studentenwoningen) valt niet onder milieuregels. Dat wordt geregeld in de gemeentelijke verordening (APV) en wordt niet meegenomen in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Met de klankbordgroep zijn uitgebreide gesprekken gevoerd over de situering van de afvalcontainers. In de voorlopige ontwerpen van SSH& zijn deze aan de achterzijde gesitueerd, binnen de bestemming Verkeer. In de bestemming Verkeer is toegevoegd dat afvalinzameling is toegestaan.
8. <i>Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling - Kenmerken</i> Reclamant merkt op dat vermeld is dat geen sprake is van een hoge bevolkingsdichtheid.	8. Dit betreft een verschrijving. Het rapport is hierop aangepast.
9. <i>Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling – Geluid</i> Reclamant benoemt dat bij het aspect geluid onterecht is opgenomen tegen welk geluid de studentenhuysvesting beschermd moet worden, maar dat hier vermeld moet worden dat de studentenhuysvesting een geluidseffect op de omgeving heeft. Verzocht wordt dit met een akoestisch rapport te onderbouwen.	9. Ten aanzien van de het onderwerp geluid in de Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling. Hierin hoort inderdaad te worden ingegaan op het effect van het geluid van de ontwikkeling op de omgeving, en niet het geluidseffect op de ontwikkeling. Het betreft namelijk een onderzoek naar de effecten van een ontwikkeling op het milieu. Ten aanzien van het onderwerp geluid op inhoud: Zie hiervoor de beantwoording onder 7. Daarnaast gaan wij uit van een inclusieve samenleving. In die samenleving is er plek voor iedereen. Binnen de woonbestemming maken we daarom geen onderscheid naar type bewoning. Het is ook niet het type bewoning dat maakt of er een effect op de omgeving is, maar de individuele bewoner bepaalt dat effect. Net als dat het geval is bij ‘reguliere’ huishoudens. In de klankbordgroep is dit onderwerp ook aan de orde geweest. Er is zorgvuldig gekeken naar de inrichting om eventuele overlast te reduceren. Zo zijn groene buffers aangebracht, balkons enkel aan de binnenzijde gesitueerd en zijn de verblijfplaatsen gesitueerd achter de gebouwen. Fietsparkeren vindt in de gebouwen plaats; alleen

	fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn buiten het gebouw aanwezig. Daarnaast zijn afspraken vastgelegd in Projectdocument KBG & SSH& dat wordt opgesteld en bijgehouden tussen de SSH& en de klankbordgroep.
10. <i>Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling – Luchtkwaliteit</i> Reclamant merkt op dat het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd, niet bij de stukken zit. De kenmerken van het potentiële effect zijn naar mening van reclamant onvoldoende in kaart gebracht. Het gaat met name om het ruimtelijk bereik van de effecten, cumulatie van effecten met andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	10. Het luchtkwaliteitsonderzoek is toegevoegd aan de stukken. De bijdrage van de ontwikkeling op het aspect luchtkwaliteit ligt ruim onder de grens Niet-in-betekende-mate-bijdragen.
11. <i>Bijlage 5 Stikstofrapport</i> <i>a. Reclamant geeft aan dat de aantallen in het rapport niet kloppen.</i>	11. a. De opgenomen beschrijving bij de in de tabel opgenomen aantallen klopt inderdaad niet. Alle 198 woningen zijn voor studenten. De 138 eenheden zijn zelfstandige eenheden voor studenten. In het stikstofrapport is dit in de tabel verandert en ook de verkeersgeneratie is hierop aangepast naar 0,8. Voor zowel zelfstandige als onzelfstandige studenteneenheden geldt deze 0,8 als norm. In de planregels leggen we geen verdeling vast tussen beide types.
11. <i>b. Ook is niet duidelijk waarop deze getallen zijn gebaseerd en wat termen als ‘eerste schil’ betekent en is dit per jaar?</i>	11. b. De verkeersgeneratie is gebaseerd op de CROW-kencijfers met de bijbehorende omschrijving. ‘Per jaar’ is veranderd naar ‘per etmaal’. De toelichting op ‘verkeersgeneratie (per etmaal): Eerste schil’ uit de tabel is als volgt. Het gaat om aantallen verkeersbewegingen per etmaal. De ‘eerste schil’ is aangepast naar ‘centrumgebied’ en verwijst naar een zone in de zone-indeling van Nijmegen (Beleidsregels parkeren 2022, Artikel 4.1 Onderbouwing parkeernormen Nijmegen, kaart 1), zie navolgende afbeelding. Het rapport is aangepast en als bijlage aan de toelichting

	toegevoegd.
	



11. c. Reclamant geeft aan dat er weinig toelichting is opgenomen in het rapport. Wat zijn de uitgangspunten? d. Welke gegevens, welke publicaties.	11. c. De uitgangspunten die gebruikt zijn voor het stikstofrapport zijn gebaseerd op het document 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS-calculator 2022' van BIJ12 en er is gebruik gemaakt van de Beleidsregels parkeren 2022. Het type mobiele werktuigen en het aantal draaiuren is aangeleverd door de beoogde uitvoerende partij. Dit geldt ook voor de hoeveelheid bouwverkeer in de aanlegfase.
11. d. Welke normen, motivatie aantallen en bronnen, rijlijnen, trajecten van het wegverkeer zijn gebruikt?	11. d. In AERIUS is het model 'mobiele werktuigen' gebruikt om de aanlegfase te modelleren. In dit model zijn rijlijnen en trajecten van het bouwverkeer binnen de bouwplaats opgenomen. Voor het bouwverkeer buiten de bouwplaats is een lijnbron gemodelleerd van de bouwplaats tot aan de Groenewoudseweg ten hoogte van de Verlengde Groenestraat. Daarna gaat het bouwverkeer op in het heersend verkeersbeeld. Wegverkeer in de gebruiksfase is gemodelleerd van het gebouw tot aan de Groenewoudseweg ter hoogte van de Verlengde Groenestraat.
11. e. In de gebruiksfase wordt alleen het wegverkeer vermeld. Het manoeuvreren, stationair draaien, laden en lossen van vrachtverkeer wordt niet vermeld.	11. e. Stationair draaien dient meegenomen te worden in AERIUS voor plaatsen waar regelmatig stationair draaiende voertuigen staan, die geen onderdeel zijn van gewone verkeersbewegingen (Instructie gegevensinvoer voor AERIUS calculator 2022, BIJ12). Een voorbeeld hiervan is een laad- en losplaats. Het is aannemelijk dat het stationair draaien van voertuigen in de gebruiksfase op het terrein vrijwel niet voorkomt. Mensen komen en gaan om te parkeren. Daarom is de stikstofuitstoot voor het stationair draaien tijdens de gebruiksfase niet meegenomen.
11. f. Aeriuser versie zou verouderd zijn, moet zijn versie 2022.2.	11. f. De versie van dit stikstofrapport is inderdaad verouderd. Met AERIUS-calculator 2022.2 is een recente versie van het stikstofrapport opgesteld. De conclusie is nog steeds dat geen significante negatieve effecten op het Natura 2000-gebied optreden.

12. <i>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek</i> Reclamant stelt dat de inhoud niet klopt en er vragen zijn: a. <i>2.1 Wet geluidhinder</i> Dove gevel: waarom niet alle woningen aan Groenewoudseweg en Prof. Bellefroidstraat met een dove gevel maken? Dan geen ontheffing hogere grenswaarde nodig.	12. a. Dove gevels zijn niet wenselijk omdat ze niet bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Dove gevels worden alleen toegepast op locaties waar de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde en waar het bouwen van woningen zonder dove gevel onmogelijk is. In situaties dat de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarden (zoals bij dit project) worden hogere waarden verleend en worden maatregelen getroffen om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat in de betreffende woningen te realiseren.
12. b. <i>3.2 Bronbeschrijving</i> Alleen de brandweerkazerne is genoemd en niet GGD-post met uitruk van ambulances.	12. b. In het rapport is dit aangepast. De GGD-post van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is nu ook genoemd en in de berekeningen meegenomen.
12. c. <i>4.1 Uitgangspunten industrielawaai</i> Er wordt verwezen naar een rapport uit 2006. Dit rapport is niet toegevoegd en inmiddels te oud om naar te verwijzen. Reclamant stelt dat gelet op de ontwikkeling van technieken er nieuwe representatieve geluidsmetingen laten verrichten. Denk ook aan verwarmingsinstallatie van de gebouwen.	12. c. Het rapport van Peutz kunnen we natuurlijk beschikbaar maken. Deze voegen we toe als bijlage aan de toelichting. We hebben aangegeven dat het rapport als uitgangspunt is gebruikt. Verder is de situatie aangepast op basis van de gegevens van de brandweer, en deze wordt nu aangevuld met gegevens (ambulanceritten) van de GGD-post van Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Dit is opgenomen in het rapport 'Akoestisch onderzoek Groenewoudseweg 275, kenmerk PRS2022332v2, datum 12 oktober 2023'. De berekeningen zijn gebaseerd op de huidige situatie. Er is geen noodzaak om geluidsmetingen bij de bronnen uit te voeren. We beschikken over gegevens van installaties en kunnen juiste geluidsvermogens bij verschillende bronnen toepassen door middel van berekeningen. Dat wordt gedaan op basis van ervaring met geluidemissie van verschillende installaties, ook bij brandweerlocaties. Afzuiging was in het onderzoek meegenomen : de ruimteventilatie van de brandweerkazerne bij het uitrijden van brandweerauto's en andere voertuigen (bij openstaande deuren van voertuigenstalling en ventilatie van de technische installaties



	welke staan opgesteld in het ketelhuis via een rooster in de oostgevel.
12. d. <i>5.3 Onderzoeksresultaten bedrijven</i> Reclamant vraagt wat wordt bedoeld met ‘maximaal beoordelingsniveau’. Het Activiteitenbesluit mag niet gebruikt worden als beoordelingskader, omdat de brandweerkazerne met ambulancepost volgens reclamant een vergunningplichtige inrichting is omdat er brandbestrijdingstechnieken worden geoefend. Geen gebruik maken van Handleiding industrielawaai en vergunningverlening, omdat een goede afweging gemaakt moet worden op grond van ruimtelijke ordening. Het maximale geluidsniveau moet inzichtelijk worden gemaakt.	12. d. Maximale beoordelingsniveau zijn piekgeluiden. Dit is een wettelijke term. Dus bijvoorbeeld het dichtslaan van portieren van auto’s. Een sirene is geen piekgeluid en ook niet als zodanig meegenomen in de berekeningen. Dat behoort tot het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Het is een gemiddeld geluidsniveau. De brandweerkazerne en GGD-post zijn geen vergunningsplichtige inrichtingen. Beide vallen onder type B en zijn meldingsplichtig. Het Activiteitenbesluit is van toepassing. Maximale geluidsniveaus van uitruk van brandweer en ambulance worden buiten beschouwing gelaten. Er zijn geen vergunningsplichtige activiteiten. Voor piekgeluiden van hulpdiensten geldt op grond van het Activiteitenbesluit een uitzondering en normen zijn niet van toepassing. Op basis van landelijke richtlijnen van de brandweer en ambulance wordt de sirene pas op de openbare weg aangezet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is geluid van een sirene van de brandweer in beeld gebracht. Bewegingen van ambulances (met en zonder sirene) zijn aan het onderzoek toegevoegd. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van huidige activiteiten binnen de inrichting. Met betrekking tot incidentele activiteiten zijn we uitgegaan van worstcase scenario. De uitgangspunten zijn opgenomen in het rapport ‘Akoestisch onderzoek Groenewoudseweg 275, kenmerk PRS2022332v2, datum 12 oktober 2023’, waarin het aantal uitrukken met sirene is opgenomen. Hiermee wordt de theoretisch maximale hinder in de omgeving en bij de nieuwe woningen in beeld gebracht. Dat gebeurt bijna

	nooit en kan aangenomen worden dat een dergelijke situatie incidenteel is. Uitruk is relevant in het kader van goede ruimtelijke ordening maar het gebruik van sirene op de openbare weg wordt niet getoetst aan de normen voor geluid van bedrijven maar aan de normen voor indirecte hinder. Op basis van landelijke richtlijnen van de brandweer en ambulance wordt de sirene pas op de openbare weg aangezet. Bij de beoordeling van de hinderlijkheid van geluid wordt niet alleen gekeken naar de hoogte van de geluidbelasting. In de beoordeling wordt ook meegenomen wat soort geluid dat is en hoe vaak en in welke periode sprake is van aanwezigheid van de betreffende geluidbron. Dat samen leidt tot de beoordeling of een bepaalde situatie aanvaardbaar is.
12. e. <i>5.7 Toetsing Beleidsregels Hogere Waarden</i> Reclamant stelt dat de beleidsregels vermelden dat één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde moet liggen, maar dat dit bij studentenkamers niet het geval is. Reclamant stelt dat er uitgegaan is van onjuiste waardes voor het berekenen van het piekgeluid van brandweerwagens.	12. e. De gemeente heeft hogere waarden beleid opgesteld om een zo goed mogelijk woonklimaat te kunnen garanderen. In situaties met voldoende onderbouwing kan de gemeente afwijken van de regels opgenomen in het gemeentelijk beleid. In dergelijke situaties wordt gekeken of andere maatregelen mogelijk zijn om een goed woonklimaat te garanderen, zoals bijvoorbeeld het voorschrijven van specifieke ramen die ventileren zonder geluidhinder binnen. Het gemeentelijk beleid is ook niet belangrijker dan het Bouwbesluit. Bij kleine appartementen gericht op één zijde van een gebouw kan niet veel met betrekking tot de indeling van de woningen veranderd worden. Vooral bij studio's waar alleen één woonruimte bestaat, zoals bij studentenwoningen. Er is dan geen sprake van een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. In een dergelijk geval worden gelijkwaardige maatregelen, zoals ventilatievoorzieningen, getroffen die voor goed woonklimaat zorgen. In het besluit is aangegeven: <i>Het kan acceptabel zijn om een hogere waarde vast te stellen als een plan niet of slechts gedeeltelijk voldoet aan de situerings- en indelingseisen indien gelijkwaardige maatregelen of oplossingen worden toegepast.</i> De berekeningen van de uitruk van de brandweer en ambulance zijn berekend met een



	bron met bronvermogen van 139 dB(A). 72 dB(A) is de maximale geluidbelasting van de brandweer en ambulances op de openbare weg op de gevel van de woningen, gebaseerd op worstcase scenario. Dat is hoger dan de norm van 65 dB(A). Bij de berekeningen van de geluidbelasting wordt niet alleen gekeken hoe hard het geluid is maar ook hoed lang het geluid aanwezig is. Bij brandweer en ambulance is er sprake van hoge geluidsniveaus maar over korte periodes en maximaal enkele keren per etmaal. Buiten deze korte periodes is geluid van sirene niet aanwezig. Dat resulteert in berekende langtijdgemiddelde geluidbelasting. In de bijlage van het akoestisch onderzoek zijn alle bronnen (emissie, bedrijfstijden, periodes en ligging) aangegeven.
12. f. <i>Bijlage 4 Ontwerpbesluit hogere waarden</i> Reclamant stelt dat het ontwerpbesluit hogere waarden niet correct is omdat het akoestisch rapport ook niet correct is. Reclamant verwacht dat de hoogste waarde fors hoger zal liggen dan de ontheffingswaarde van 63 dB(A). Daarnaast stelt reclamant dat stil asfalt op kruisingen overwogen moet worden.	12. f. Het aanbrengen van stille wegdekken is financieel niet doelmatig. Behalve dat worden stille wegdekken niet aangelegd op kruisingen. Door optrekken, remmen en wringend verkeer gaat het wegdek snel kapot en is binnen korte tijd niet meer geluidreducerend. De levensduur van stille wegdek op een dergelijke locatie is kort. Binnen de gemeente Nijmegen worden geen stille wegdekken op kruisingen aangelegd. Behalve dat worden geen korte stukken van stille wegdekken aangelegd (zoals 150 meter). Dat om redenen die te maken hebben met het onderhoud van wegdekken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

Toelichting

Ja:

- De bijlage Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Groenewoudseweg 275 is aangepast en vervangen.
- De bijlage Stikstofrapport is aangepast en vervangen.



- De bijlage Akoestisch Onderzoek is aangepast en vervangen.

Verbeelding

Geen aanpassing

Planregels

Ja:

- in 3.2.2. lid d en 4.2.2. lid d zijn ballenvangers verwijderd
- in bestemming Verkeer is in 4.1 toegevoegd: voorzieningen voor afvalinzameling, zowel bovengronds als ondergronds;
- 5.1 lid a: toegevoegd wordt: “uitsluitend in de vorm van studentenhuisvesting;”
- 5.2.2. lid b onder 1: “aantal wooneenheden” is vervangen door “onzelfstandige woonruimtes en zelfstandige woonruimtes ten behoeve van studentenhuisvesting mag tezamen”;
- Artikel 9 Algemene afwijkingsbevoegdheid luidt als volgt: “Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 0,5 meter afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte van dit plan, om technische voorzieningen architectonisch en/of bouwkundig in te passen.”



2. Zienswijze 2

2. Zienswijze 2, omwonende Groenewoudseweg	
Samenvatting zienswijzen	Reactie
NB: de nummering wijkt af van de nummering in de zienswijze	
1. <i>Inleiding</i> a. <i>Participatie</i> Reclamant uit onvrede over het proces. Er is geen sprake van enige burgerparticipatie over de herbestemming naar studentenhuisvesting. Reclamant vraagt zich af wat de status is van de gemaakte afspraken die in dit participatietraject zijn gemaakt? Wie garandeert dat deze afspraken staan?	1. a. De GGD was al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het gebouw aan de Groenewoudseweg niet meer aan huidige eisen voldoet. In oktober 2019 heeft het college van B&W besloten dat de GGD gaat verhuizen van de Groenewoudseweg naar de Professor Bellefroidstraat. Tegelijkertijd heeft het college besloten de locatie van de GGD aan de Groenewoudseweg 275 in te zetten voor woningbouw. Voor studentenhuisvesting ligt er een grote opgave. Deze opgave voor studentenhuisvesting is verwoord in de "Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030". In de notitie worden ook (mogelijke) locaties voor de invulling van deze opgave genoemd. De Notitie studentenhuisvesting betreft een notitie naar fysieke locaties die geschikt zouden zijn. De afweging of de locatie op alle aspecten geschikt is, vindt plaats in het kader van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. De locatie aan de Groenewoudseweg is vanwege de gunstige ligging dichtbij de campus, het centrum en station Heyendaal zeer geschikt voor de huisvesting van studenten. Daarom is in 2020 verkend of de realisatie van studentenhuisvesting door SSH& op Groenewoudseweg 275 haalbaar is. Verschillende bewoners aan de Groenewoudseweg hebben destijds aangegeven bezwaar te hebben tegen studentenhuisvesting. Zij stonden wel open voor herontwikkeling van deze locatie met reguliere woningbouw. Los van de nieuwe invulling, wil de buurt graag betrokken worden bij het planproces. Omwonenden zijn al vroeg bij het project betrokken. Echter kan participatie niet altijd over de volle omvang van het project plaatsvinden. En ook kunnen niet altijd de wensen van omwonenden worden ingewilligd. Bij aanvang wordt aangegeven wat de reikwijdte van de participatie is: wie wanneer, waarover en in welke mate hebben belanghebbenden invloed. Dit is ook vastgelegd in ons gemeentelijke participatiebeleid. Een alternatief plan betekent niet dat dat alternatief gevolgd of onderzocht moet worden. Er is grote behoefte

	aan plekken voor studentenhuisvesting. Er is een groot maatschappelijk belang dat er studentenhuisvesting ontwikkeld wordt, en daarom ook om vrijkomende geschikte locaties daarvoor te benutten. In dit geval bestond de participatie uit de vorming van een klankbordgroep waarmee periodiek overleg is gevoerd over de planontwikkeling en verschillende plan specifieke thema's. De klankbordgroep is nauw betrokken geweest bij de stedenbouwkundige studie en heeft zelf grote invloed gehad op het uiteindelijke stedenbouwkundige kader en wat vervolgens is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Verder konden de omwonenden reageren op onderdelen van het conceptontwerpbestemmingsplan die zijn gepresenteerd op inloopavonden. De overige afspraken die in dit participatietraject zijn gemaakt, zijn vastgelegd in gespreksverslagen en in het Projectdocument KBG & SSH&. Verschillende afspraken zijn ook al vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. In het planvormingsproces leidde de gemeente de participatie. Nu de officiële procedure is gestart, is de gemeente nog wel betrokken als partij, maar niet meer als initiatiefnemer. De SSH& vervolgt dit proces en houdt het Projectdocument KBG & SSH& bij. De gemeente vertrouwt er op dat dit op juiste wijze wordt uitgevoerd.
1. b. <i>Verkoopprijs</i> Voor welke prijs is de grond verkocht aan SSH&?	1. b. Dit betreft een aspect dat geen onderdeel vormt van het bestemmingsplan en waar derhalve geen zienswijze op gericht kan zijn. Ter info: De grond is verkocht aan SSH& voor 1.910.000,- excl btw en gebaseerd op 191 wooneenheden voor studenten á € 10.000,-. De koopsom is het resultaat van de onderhandelingen tussen gemeente en SSH& en wordt onder andere bepaald door locatie en beoogde bestemming.
1. c. <i>Sloop</i> Waarom kiest de gemeente voor sloop en nieuwbouw in plaats van voor renovatie? Dit is een milieubelastende koers. Is daarbij de	1. c. SSH& heeft renovatie onderzocht. Daaruit is geconcludeerd dat dit financieel niet haalbaar is. Om de slag te maken naar een goed woonklimaat, door isolatie en verduurzamingsmaatregelen is een flinke investering vereist. Onder meer om deze reden is er niet voor gekozen het bestaande gebouw te handhaven. Bovendien kan het bestaande GGD gebouw niet voorzien in de huisvestingsbehoefte van de gemeente en SSH&. Derhalve is hiervoor geen stikstofberekening gemaakt.



CO2/stikstofbelasting van beide opties in beeld gebracht?	
2. <i>Bouwhoogtes binnen Groen</i> Voor palen, lichtmasten en ballenvangers geldt een maximale hoogte van 7 m. Reclamant geeft aan dat dit zeer storend is en ten koste gaat van uitzicht. Verzocht wordt om maximaal 5 m op te nemen. Wat wordt bedoeld met palen en ballenvangers?	2. De bepalingen in 3.2.2. gaan over de bestemming Groen. In het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg (vastgesteld op 15-2-2017) geldt de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn palen en lichtmasten toegestaan tot maximaal 10 m. De bouwhoogte van maximaal 7 m is een gangbare hoogte die we standaard binnen onze bestemming Groen hanteren. De opgenomen maximale hoogte is dus al een verlaging ten opzichte van de vigerend toegestane bouwhoogte. De bestemming Groen is opgenomen als buffer tussen de opgenomen bestemming Wonen en de omliggende woningen. Ballenvangers zijn hier inderdaad niet beoogd. Daarom wordt de mogelijkheid van ballenvangers verwijderd. Palen zijn generiek binnen de bestemming Groen mogelijk gemaakt. Dit betreft bijvoorbeeld verkeersborden of een toegangspaal.
3. <i>Gebruik decimalen</i> Reclamant verzoekt om gebruik te maken van decimalen.	3. Binnen onze gemeentelijke bestemmingsplannen gebruiken we standaard geen decimalen. Dit heeft in de praktijk niet tot problemen geleid. Het kan juist problemen opleveren als we nu een enkel bestemmingsplan laten afwijken van deze systematiek, omdat er dan blijkbaar een andere betekenis wordt beoogd dan in eerdere plannen het geval was. Derhalve worden de planregels en verbeelding op dit punt niet aangepast.
4. <i>Balkons</i> Aanvullend op 5.2.2. c2 wordt verzocht om geen balkons toe te staan op de bovenste bouwlagen in verband met geluidsoverlast.	4. 5.2.2. lid c onder 2 betreft binnen de bestemming Wonen de bepaling over de locaties waar geen balkons zijn toegestaan. Dit is in samenspraak met de klankbordgroep tot stand gekomen. Mocht een balkon bovenop de bovenste bouwlaag bedoeld zijn, dan is dat een dakterras. In 5.3.2. is opgenomen dat dakterrassen niet zijn toegestaan.
5. <i>Geluid - ontmoetingsruimte</i> Wat wordt er beschreven in 5.2.2. d? Wordt er hier reeds uitgegaan van een ruimte die hinder zal geven? Reclamant wenst dat wordt vastgelegd dat er geen	5. De woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn geluidgevoelige objecten en moeten op grond van de Wet geluidhinder worden beschermd. Daarvoor is een hogere waardenbesluit genomen, waarin voorwaarden zijn opgenomen om deze woningen mogelijk te maken. De bepaling in 5.2.2. lid d legt vast dat bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt getoetst aan deze voorwaarden.

ontmoetingsruimte mag komen buiten bepaalde tijdstippen. Hiervoor bestaan zorgen bij reclamant. Er zijn voldoende andere mogelijkheden in de omgeving om elkaar sociaal te ontmoeten.	Dit staat dus los van een eventuele ontmoetingsruimte. Dit betreft een uitvoeringsaspect, wat daarom geen onderdeel is van het bestemmingsplan. Ter info: In het Projectdocument KBG & SSH&zijn de afspraken met de klankbordgroep en SSH& hierover vastgelegd.
6. <i>Afwijking 0,5 m</i> Reclamant verzoekt artikel 9 te verwijderen aangezien die bepaling een mogelijkheid bevat om de bouwhoogte met 0,5 m te verhogen, terwijl met de klankbordgroep een maximale hoogte van 10 m is afgesproken.	6. De afwijkingsbepaling is inderdaad te ruim geformuleerd. Bedoeld is om de mogelijkheid te bieden de technische voorzieningen die op de daken worden gerealiseerd op een architectonische wijze in te passen. Dit zou een gevelverhoging kunnen betekenen van maximaal 0,5 m, om te voorkomen dat de technische voorzieningen in het zicht blijven. De formulering van artikel 9 wordt daarom aangescherpt.
7. <i>Overgangsrecht bouwwerken</i> In 11.1.2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een uitbreiding van 10%. Dit geeft grote rechtsonzekerheid. Ook het verschil tussen inhoud en bouwhoogte is hierin relevant.	7. Dit betreft het overgangsrecht voor bouwwerken. Dit zijn wettelijke bepalingen die we op grond van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht zijn om op te nemen. Dit overgangsrecht beschermt gebouwen die al (legaal) bestaan, maar in het nieuwe bestemmingsplan niet meer zijn bestemd. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van nieuwbouw, en heeft niet de intentie dat bestaande gebouwen blijven bestaan.
8. <i>Geluid – studentenhuysvesting</i> a. Reclamant benoemt dat geen akoestische studie is opgenomen in 4.4	8. a. In paragraaf 4.4. Geluid van de toelichting is beschreven dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan. Dit is verduidelijkt door een kruisverwijzing op te nemen. Dit onderzoek gaat over de bescherming van de (studenten)woningen tegen geluid uit de omgeving.

8. b. Reclamant wenst een uitvoerige evaluatie van geluid t.g.v. bewoning (door 196 studenten), gebruik van buitenruimten en gebruik muziek.	8. b. Voorliggend plan maakt het mogelijk dat er 3 wooncomplexen worden gebouwd. Het gebouw heeft geen relevante geluidsbronnen. Er zijn geen installaties die geluidshinder bij de omgeving kunnen veroorzaken. Er wordt geen extra geluidshinder verwacht als gevolg van extra generatie van verkeer. Studenten hebben meestal fietsen en incidentele verkeersbewegingen zijn niet relevant. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat woningen onderling geacht worden met elkaar verenigbaar te zijn. Wij zijn een inclusieve samenleving, waarin er plek moet zijn voor iedereen. Studentenhuisvesting vormt op zichzelf niet aanleiding dat er een continue geluidsoverlast zou zijn. Het hangt af van de individuele bewoners. Gelijk dus aan situaties, waarin je van het ene huishouden geen hinder ervaart, en van het andere wel. Derhalve wordt ook bij studentenhuisvesting geen onderscheid gemaakt. Dit geluidsaspect is derhalve niet een onderdeel van het bestemmingsplan, maar een onderdeel van de uitvoering. Met SSH& zijn verschillende gesprekken gevoerd over dit onderwerp. De afspraken die SSH& en klankbordgroep hierover maken, worden uitgewerkt met de klankbordgroep en vastgelegd in het Projectdocument KBG & SSH&.. Menselijk gedrag (zoals feesten of stemgeluid in, en in de omgeving van, de studentenwoningen) valt niet onder milieuregels. Dat wordt geregeld in de gemeentelijke verordening (APV) en wordt niet meegenomen in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.
8. c. Reclamant wenst een uitvoerige evaluatie van geluid t.g.v. andere gevels in relatie tot het geluid van uitruk van hulpdiensten. Wat kan er voor omwonenden gedaan worden om de overlast niet te laten toenemen?	8. c. We hebben geen berekeningen bij bestaande woningen uitgevoerd voor wegverkeer, omdat in de huidige situatie daar een gebouw aanwezig is dat vervangen wordt door nieuwe gebouwen. De reflectie van geluid zal nagenoeg onveranderd blijven. Een eventuele berekening kan pas uitgevoerd worden als de geveluitvoering bekend is. Op dit moment is dat niet het geval. Derhalve maakt dit geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Om geluid te beperken kan gedacht worden over geveldetailering en materiaalgebruik of (gevel)groen.
9. <i>Licht/verlichting</i> Reclamant wenst een uitgebreide	9. Voor woningen en woonpercelen zijn er geen regels of beleid met betrekking tot verlichting behalve dat verlichting geen lichthinder mag veroorzaken. Als er sprake is van lichthinder wordt dit behandeld door afdeling handhaving of politie.

beschrijving van regels omtrent verlichting in de avond/nachturen.	Er zijn wel regels voor openbare verlichting: OVL-VO-018 Stem de lichtintensiteit af op het functiegebied waarin de verlichting zich bevindt. Volgens beleid geldt de ROVL2011 tot 21:00 uur. Daarna wordt gedimd en komt het niveau onder de waarden van de ROVL2011. Voor woonstraten is het dimregime voor LED: Lamp aan – 21:00 uur 100% 21:00 -23:00 uur 70% 23:00 – 06:00 uur 50% 06:00 uur – Lamp uit 70% Voor verkeerswegen is het dimregime voor LED: Lamp aan – 23:00 uur 100% 23:00 -01:00 uur 70% 01:00 – 06:00 uur 50% 06:00 uur – Lamp uit 100%
10. <i>Verkeer</i> a. <i>Verkeerssituatie</i> Reclamant wenst een doorrekening van de nieuwe verkeerssituatie.	10. a. Een doorrekening van de nieuwe verkeerssituatie is opgenomen in paragraaf 4.13 van de toelichting. Hier is een vergelijking gemaakt met de voorgaande bestemming 'Maatschappelijk'. De nieuwe verkeerssituatie leidt tot een minimale rekenkundige afname van het gemotoriseerd verkeer.
10. b. <i>Parkeren</i> Reclamant vraagt of voorzien is in betaald parkeren, omdat hij vreest dat studenten dan in de wijk zullen	10. b. Dit betreft een uitvoeringsaspect en is derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Ter info: SSH& beoogt in eerste instantie het parkeerterrein niet af te sluiten en hiervoor geen vergoeding

parkeren. En zal het openbaar toegankelijk zijn?	aan de student te vragen. Dit is geen garantie voor de toekomst. Met bebording zal worden aangegeven dat dit een privéterrein betreft.
--	--

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

Aanpassingen

Toelichting

In paragraaf 4.4. Geluid (toelichting) is een kruisverwijzing naar de bijlage met het akoestisch onderzoek opgenomen.

Verbeelding

Geen aanpassing

Planregels

Ja:

- in 3.2.2. lid d en 4.2.2. lid d zijn ballenvangers verwijderd
- Artikel 9 Algemene afwijkingsbevoegdheid luidt als volgt: “Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 0,5 meter afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte van dit plan, om technische voorzieningen architectonisch en/of bouwkundig in te passen.”



3. Zienswijze 3

3. Zienswijze 3, omwonende Groenewoudseweg	
Samenvatting zienswijzen	Reactie
1. Reclamant maakt ernstige bezwaren tegen de hoogte van blok C1. De tuin is zuidelijk en westelijk georiënteerd. Reclamant ziet bevestigd in de bezonningsstudie dat de tuin zal veranderen in een schaduwtuin en ook de woonbeleving in huis zal afnemen.	1. De bezonningsstudie is nu toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de toelichting is een tekst hierover toegevoegd en is de bezonningsstudie als bijlage toegevoegd. In de bezonningsstudie is in beeld gebracht wat de bezonning c.q. schaduwwerking is van de ontwikkeling op de omgeving. Het perceel met de woning is ten oosten van de locatie gelegen. Dit betekent dat alleen de avondzon van invloed is in relatie tot schaduwwerking op het perceel. In de bezonningsstudie is alleen de ontwikkeling in beeld gebracht. De huidige planologische mogelijkheden zijn niet in beeld gebracht. Vigerend mocht er tot maximaal 12 m gebouwd worden. In het voorliggende bestemmingsplan is in het relevante bouwvlak grenzend aan de Groenewoudseweg een bouwhoogte tot maximaal 10 m toegestaan. In het bouwvlak daarachter is dat 13 m. Een verschil dus van 1 m. In december is het om 17 uur donker; om 14:30 is er nog geen schaduw over de zijgevel en de achtertuin. In maart ligt om 17 uur de gehele achtertuin en zijgevel in de schaduw. In juni ligt om 17 uur de tuin en zijgevel nog in de volle zon, vanaf 19 uur volledig in de schaduw. Dit betekent dat de gehele dag voorafgaand aan deze tijdstippen de tuin en zijgevel in de zon zijn gelegen. Bovendien is het hoogteverschil zeer beperkt, waardoor het verschil in schaduwwerking ook zeer beperkt zal zijn. Met het nieuwe bestemmingsplan zal juridisch-planologisch sprake zijn van een geringe en alleszins acceptabele veranderende bezonnings situatie ten opzichte van de bestaande situatie zijn. De uitgevoerde bezonningsstudie (waarbij inzicht is geboden in de schaduwwerking op verschillende tijdstippen en momenten in het jaar) laat dit ook zien.

2. <i>Doorsteek/ in- en uitgang</i> Reclamant heeft bezwaar tegen de doorsteek/in- en uitgang aan Professor Bellefroidstraat i.v.m. gevaarlijke situaties in drukke, smalle straat.	2. Dit betreft een uitvoeringsaspect en is derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Definitieve keuze voor positie in- en uitgang en fietsparkeren vindt plaats in de ontwerpfase. Hierover vindt nog afstemming plaats met de klankbordgroep.
--	--

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen

Toelichting

- Toelichting hoofdstuk 2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken is verwijzing naar bijlage Bezonningsstudie opgenomen.
- De bijlage Bezonningsstudie is toegevoegd.

Verbeelding

Geen aanpassing.

Planregels

Geen aanpassing.



4. Zienswijze 4

4. Zienswijze 4, omwonende Groenewoudseweg	
Samenvatting zienswijzen	Reactie
NB: de nummering wijkt af van de nummering in de zienswijze	
1. Reclamant maakt bezwaar tegen de timing van de inspraakperiode in relatie tot de vakantieperiode. Is de gemeente bereid deze opnieuw te starten?	1. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 29 juni tot en met 9 augustus ter inzage gelegd. Dit is twee weken voor de start van de schoolvakantie (van 15 juli tot en met 27 augustus) en vier weken voor de start van de bouwvakvakantie (van 31 juli tot en met 18 augustus). Wij zijn van mening dat dit een acceptabele periode is. Binnen deze periode is er voldoende ruimte om het plan te kunnen bekijken en eventueel een zienswijze in te dienen. Bovendien hebben wij op 26 juni een brief aan de omwonenden van het plangebied gestuurd. Met deze brief hebben wij u en andere de omwonenden vooraf op de hoogte gesteld van de aanstaande publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook hebben wij de klankbordgroep van buurtbewoners op de hoogte gehouden over het besluit van het college over het ontwerpbestemmingsplan en over de publicatie van dit bestemmingsplan. Zo is de klankbordgroep op 20 juni op de hoogte gesteld van de start van de zienswijzeprocedure. Deze klankbordgroep heeft deze informatie zoveel mogelijk gedeeld met de buurt. De start van deze zienswijzeprocedure komt niet als een verrassing. Verder hebt u en de andere omwonenden de afgelopen twee jaar, tijdens het participatieproces uw mening over de plannen kunnen geven. De eindresultaten van dit participatieproces hebben wij met u gedeeld. U was dus al voor de start van de zienswijzeprocedure op de hoogte van de plannen. Wij hebben u en de andere omwonenden ruim voor de vakantieperiode op de hoogte gesteld van de zienswijzeprocedure. De plannen zijn via internet beschikbaar. Daardoor

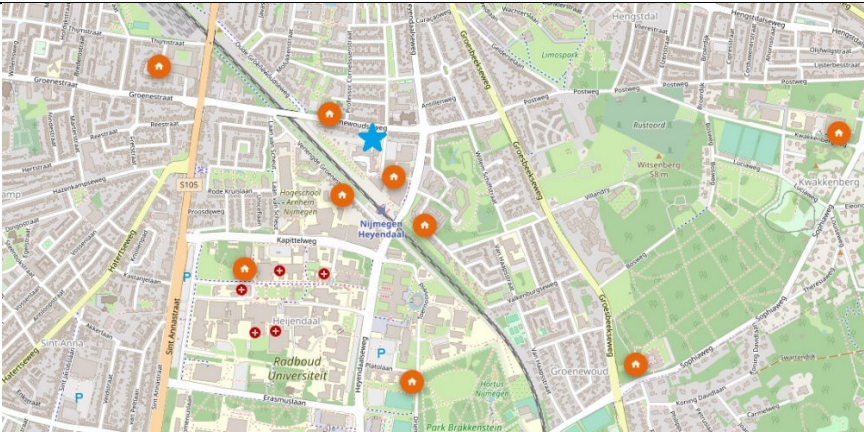


	hebt u de mogelijkheid om uitgebreid kennis te nemen van de stukken. U hebt de tijd gehad om eventueel met uw burens af te stemmen over een gezamenlijke reactie op de plannen. Wij hebben de zienswijzeperiode zorgvuldig gepland. Daarnaast hebben wij duidelijk gecommuniceerd over de plannen en de zienswijzeprocedure. Er is geen enkele reden om de zienswijze procedure opnieuw te starten. Overigens heeft de gemeente Nijmegen geen beleid dat het houden van inspraakprocedures in vakantieperioden verbiedt. Ook wettelijk is dit toegestaan.
2. <i>Participatie</i> Reclamant vraagt waarom het vigerende beleid m.b.t. een sociaal gemengde wijk wordt afgewezen, door het voorstel van omwonenden niet te willen bespreken.	2. De GGD was al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het gebouw aan de Groenewoudseweg niet meer aan huidige eisen voldoet. In oktober 2019 heeft het college van B&W besloten dat de GGD gaat verhuizen van de Groenewoudseweg naar de Professor Bellefroidstraat. Tegelijkertijd heeft het college besloten de locatie van de GGD aan de Groenewoudseweg 275 in te zetten voor woningbouw. Voor studentenhuysvesting ligt er een grote opgave. Deze opgave voor studentenhuysvesting is verwoord in de "Notitie studentenhuysvesting Nijmegen 2021-2030". In de notitie worden ook (mogelijke) locaties voor de invulling van deze opgave genoemd. De Notitie studentenhuysvesting betreft een notitie naar fysieke locaties die geschikt zouden zijn. De afweging of de locatie op alle aspecten geschikt is, vindt plaats in het kader van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. De locatie aan de Groenewoudseweg is vanwege de gunstige ligging dichtbij de campus, het centrum en station Heyendaal zeer geschikt voor de huysvesting van studenten. Daarom is in 2020 verkend of de realisatie van studentenhuysvesting door SSH& op Groenewoudseweg 275 haalbaar is. Verschillende bewoners aan de Groenewoudseweg hebben destijds aangegeven bezwaar

	te hebben tegen studentenhuysvesting. Zij stonden wel open voor herontwikkeling van deze locatie met reguliere woningbouw. Los van de nieuwe invulling, wil de buurt graag betrokken worden bij het planproces. Omwonenden zijn al vroeg bij het project betrokken. Echter kan participatie niet altijd over de volle omvang van het project plaatsvinden. En ook kunnen niet altijd de wensen van omwonenden worden ingewilligd. Bij aanvang wordt aangegeven wat de reikwijdte van de participatie is: wie wanneer, waarover en in welke mate hebben belanghebbenden invloed. Dit is ook vastgelegd in ons gemeentelijke participatiebeleid. Een alternatief plan betekent niet dat dat alternatief gevolgd of onderzocht moet worden. Er is grote behoefte aan plekken voor studentenhuysvesting. Er is een groot maatschappelijk belang dat er studentenhuysvesting ontwikkeld wordt, en daarom ook om vrijkomende geschikte locaties daarvoor te benutten. In dit geval bestond de participatie uit de vorming van een klankbordgroep waarmee periodiek overleg is gevoerd over de planontwikkeling en verschillende plan specifieke thema's. De klankbordgroep is nauw betrokken geweest bij de stedenbouwkundige studie en heeft zelf grote invloed gehad op het uiteindelijke stedenbouwkundige kader en wat vervolgens is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Verder konden de omwonenden reageren op onderdelen van het conceptontwerpbestemmingsplan die zijn gepresenteerd op de inloopavond.
3. <i>Beschrijving huidige situatie</i> Reclamant maakt bezwaar tegen de beschrijving van de huidige situatie in 2.1 van de toelichting. Waarom is deze beschrijving onvolledig over het aandeel	3. De beschrijving van de huidige situatie is een beschrijving op hoofdlijnen. In de volgende hoofdstukken wordt in detail ingegaan op de diverse aspecten die spelen. In paragraaf 4.2 is de wijksamenstelling besproken. Wij zijn op de hoogte van het aantal complexen in de onmiddellijke omgeving en in de ruimere omgeving.



studentencomplexen in de wijk en de wijksamenstelling m.b.t. het aandeel studenten?



Afbeelding overzicht panden SSH& (bron: www.ssh&.nl)

Uit uw zienswijze leiden wij een behoefte aan meer informatie af.

De woningvoorraad van Galgenveld ziet er als volgt uit:

Galgenveld	abs.	%
sociale huur	613	23
particuliere huur	481	18
koop	1.560	57
onbekend	66	2
totaal	2.720	100

	De wijk is te kenschetsen als een wijk met overwegend koopwoningen, en door ligging (centraal in de stad), voorzieningen en opzet, met een stabiel woon- en leefklimaat. Score “uitstekend” in Leefbarometer.nl Meer menging door toevoeging van goedkopere woningen, is wenselijk. Aan deze woningen is een groot tekort en het percentage sociale huur in Galgenveld ligt met 23% een eind onder het stedelijke gemiddelde van 39%. In de wijk staat 1 studentencomplex “Galgenveld” met circa 520 eenheden. Volgens de Stads- en Wijkmonitor is ca. 7% van de woningen verkamerd, dat zijn ca. 190 panden. Voor de beleving in de wijk is wellicht van belang dat direct buiten de wijk, in de aanpalende wijk Groenewoud, 2 grote studentencomplexen staan: de Gouverneur met 207 studenten, en (overkant Heijendaalseweg) Hoogeveldt met ca. 1.000 studenten. Aan de andere kant van het spoor (wijk Heijendaal) staat nog een complex Proosdij met 370 studenten.
4. <i>Geluid in open ruimten</i> De open ruimte tussen de gebouwen kan volgens reclamant zorgen voor geluidsoverlast. Zijn de gevolgen hiervan onderzocht?	4. Dit geluidsaspect is niet onderzocht. De situatie is niet anders dan in een reguliere woonstructuur moet een opbouw bebouwing en tuinen. Veel stratenpatronen leveren ook een open ruimte tussen gebouwen op.
5. <i>Architectonisch afwijkende structuur</i> Reclamant vraagt of de architect rekening zou willen houden met voor de bovenste verdieping een afwijkende structuur, bijvoorbeeld een schijncap.	5. Dit betreft een uitvoeringsaspect en is derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Ter info: De uitwerking naar een afwijkende structuur is waarschijnlijk mogelijk. Dit is ook vermeld in het beeldkwaliteitplan en vormt daarmee een toets bij welstand. In het beeldkwaliteitsplan is vermeld dat geen (schijn)kappen worden toegepast.



6. <i>Parkeren</i> Reclamant vraagt of voorzien is in betaald parkeren, omdat hij vreest dat studenten dan in de wijk zullen parkeren.	6. Dit betreft een uitvoeringsaspect en is derhalve geen onderdeel van het bestemmingsplan. Ter info: SSH& beoogt in eerste instantie het parkeerterrein niet af te sluiten en hiervoor geen vergoeding aan de student te vragen. Dit is geen garantie voor de toekomst.
7. <i>a. Aandeel sociale woningen</i> Reclamant stelt dat de opgenomen cijfers in 4.2.4 van de toelichting niet correct zijn en dat de raad op dit punt onjuist wordt geïnformeerd.	7. a. Paragraaf 4.2.4. gaat over de Woondeal Arnhem – Nijmegen. De cijfers kloppen. De informatie aan de raad is derhalve correct.
7. <i>b. Aandeel studenten</i> Waarom wordt niet vermeld dat ruim 20% van de bewoners van de wijk, student is niet gemeld?	7. b. In de wijk wonen 6.912 mensen, met 1.482 in de leeftijdscategorie 20-24. Het aantal studenten is indicatief te benaderen door de circa 520 van complex Galgenveld en ca. 800 in de 190 panden (ca. 4 /pand), totaal ca. 1800. Dat is op dit moment 19% van de totale bevolking in de wijk. Na realisatie van deze ontwikkeling zal dat ca. 22% zijn. Dat is wel hoger dan het stedelijk gemiddelde van ca. 12%.
8. <i>Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030</i> Reclamant vraagt waarom het aspect 'leefbaarheid' vanuit het standpunt van de huidige bewoners in deze notitie niet wordt beschreven.	8. De Notitie studentenhuisvesting betreft een notitie naar fysieke locaties die geschikt zouden zijn. De afweging of de locatie op alle aspecten geschikt is, vindt plaats in het kader van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.
9. <i>Geluid</i> Reclamant vraagt waarom in paragraaf 4.4 geluid niet is opgenomen dat omwonenden zich zorgen maken over geluid van studenten.	9. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat woningen onderling geacht worden met elkaar verenigbaar te zijn. Wij zijn een inclusieve samenleving, waarin er plek moet zijn voor iedereen. Studentenhuisvesting vormt op zichzelf niet aanleiding dat er een continue geluidsoverlast zou zijn. Het hangt af van de individuele bewoners. Gelijk dus aan gezinssituaties, waarin je van het ene gezin geen hinder ervaart, en van het andere wel. Derhalve wordt ook bij studentenhuisvesting geen onderscheid gemaakt. Dit geluidsaspect is derhalve niet een onderdeel van het bestemmingsplan, maar een

	onderdeel van de uitvoering. Met SSH& zijn duidelijke gesprekken gevoerd over dit onderwerp. De afspraken die SSH& en klankbordgroep hierover maken, worden uitgewerkt met de klankbordgroep en vastgelegd in het Projectdocument KBG & SSH&.. Menselijk gedrag (zoals feesten of stemgeluid in, en in de omgeving van, de studentenwoningen) valt niet onder milieuregels. Dat wordt geregeld in de gemeentelijke verordening (APV) en wordt niet meegenomen in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.
10. <i>Sociale veiligheid</i> Reclamant vraagt waarom het aspect sociale veiligheid niet wordt genoemd.	10. Dit betreft een uitvoeringsaspect. Het bestemmingsplan gaat hier niet over. De huisvesting van studenten geeft niet direct aanleiding te denken dat de sociale veiligheid in het geding is. SSH& is het aanspreekpunt voor bewoners als zij er, in geval van structurele overlast, met huurders niet uitkomen. Daarnaast kan ook de politie ingeschakeld worden mocht daar aanleiding toe zijn. Gelijk dus aan andere woonsituaties.
11. <i>Vergroenen</i> Reclamant vraagt waarom het pand niet vergroend wordt, zoals met identieke andere gebouwen wel is gebeurd.	11. Op deze ontwikkeling is de ‘Toolbox Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen’ van toepassing. Dit betekent dat bij de bouw hiervan voldoende nestgelegenheid geboden moet worden. Daarnaast moet de initiatiefnemer punten behalen om aan een bepaalde groene score te voldoen. Het behalen van de punten wordt getoetst bij de vergunningverlening. In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd wat de exacte groene invulling gaat zijn. Met deze regeling is er zeker sprake van een belangrijke mate van vergroenen van de ontwikkeling.
12. <i>Cultuurhistorie</i> Reclamant vraagt waarom een kenmerkend stuk cultuurhistorische waarde van de gebouwen wordt vernietigd.	12. Het pand heeft enige cultuurhistorische waarde maar geen beschermde status. SSH& heeft renovatie onderzocht. Daaruit is geconcludeerd dat dit financieel niet haalbaar is. Om de slag te maken naar een goed woonklimaat, door isolatie en verduurzamingsmaatregelen is een flinke investering vereist. Onder meer om deze reden is er niet voor gekozen het bestaande gebouw te handhaven. Bovendien kan het

	bestaande GGD gebouw niet voorzien in de huisvestingsbehoefte van de gemeente en SSH&.
13. <i>Participatie</i> a. Reclamant geeft de situatie weer waarin aan een aanwonende een overeenkomst is aangeboden om een toegangssituatie op te lossen. Als voorwaarde is opgenomen dat geen zienswijze en beroep mag worden ingediend. Reclamant vraagt wat de wethouder vindt van deze handelswijze.	13. a. De wethouder is hierin geen partij en gaat hier derhalve niet op in. Het bestemmingsplan gaat hier niet over.
13. b. Reclamant geeft aan dat er sprake is van een groot wantrouwen in zowel de gemeentelijke organisatie, politiek en de SSH&. Dit vloeit voort uit het bij verrassing toevoegen van een studieruimte en gebrek aan vertrouwen in SSH& om overlast te voorkomen. Hoe stelt men zich voor dit vertrouwen te herstellen?	13. b. Er is op een vrij intensieve manier geparticipeerd met de omgeving, met als resultaat dit bestemmingsplan. Uit de participatie zijn ook aanpassingen en werkafspraken gekomen. Voor de toekomst moet er aan vertrouwen worden gewerkt tussen de SSH& met de omwonenden. Belangrijk hierin is om de werkafspraken na te komen en met elkaar in gesprek te blijven. Het bouwplan, waaronder een studieruimte, is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De zienswijze kan daarop geen betrekking hebben.
13. c. Reclamant vraagt wat deze organisaties gaan doen om de relatie met de bewoners te verbeteren?	13. c. De afspraken die in het participatietraject zijn gemaakt, zijn vastgelegd in het Projectdocument KBG & SSH&. Participatie is onderdeel van het creëren van een haalbaar project waarbij alle betrokkenen gehoord worden en zo goed mogelijk gehoor wordt gegeven aan de wensen van al deze betrokkenen. In het planvormingsproces leidde de gemeente de participatie. Nu de officiële procedure is gestart, is de gemeente nog wel betrokken als partij, maar niet meer als initiatiefnemer. De SSH& vervolgt dit proces en houdt het Projectdocument KBG & SSH& bij. De gemeente vertrouwt er op dat dit op juiste wijze wordt uitgevoerd.

13. d. Reclamant vraagt waarom de voorgaand genoemde zorgen niet genoemd in paragraaf 7.1 participatie? Dit betreft de situatie omtrent de garage en een omwonende, het toevoegen van de studieruimte, en het dumpen van huisraad op de openbare weg bij de Gouverneur.	13. d. De garage wordt niet genoemd omdat het een private kwestie betreft en de gemeente hierin geen partij is. De studieruimte wordt wel genoemd. Het dumpen van huisraad heeft geen directe relatie met het plan. Wel zijn de afwegingen over de locatie van de afvalinzameling vermeld.
13. e. Reclamant vraagt hoe participatie wordt geëvalueerd en hoe dit wordt gedeeld met de gemeenteraad?	13. e. Participatie zoals dit door de gemeente Nijmegen in dit plan is gevoerd, wordt gedeeld met de gemeenteraad. Bij de toelichting is het participatieverslag gevoegd en maakt onderdeel uit van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Participatie loopt tot besluitvorming en niet tot daarna. Voor het vervolg geldt het Projectdocument KBG & SSH&. De gemeente staat daar dan buiten, want het plan is dan gerealiseerd. Het gaat dan om verhoudingen tussen 'buren' onderling.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

