

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021;

Gelet op

Het voorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7)

Besluit

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7).
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2005-VG01 met bijbehorende bestanden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 28 april 2021.

raadsgriffier

drs. S.J. Ruta

burgemeester

drs. H.M.F. Bruls

Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7)

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	23 maart 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2005-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de duurzame koopwoningen.

Argumenten

Huidige situatie

De Dobbelmannweg verbindt de Groenestraat en de Hazenkampseweg in een noord-zuidlijn. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woonfunctie overheerst maar wordt afgewisseld met andere functies onder andere een voormalig kloosterterrein.

De historische bebouwing op het voormalige kloosterterrein bestaat uit de Antonius van Padua-Sint Annakerk met pastorie, het voormalig klooster/novicaat met later aangebouwde kapel en een voormalig meisjespensionaat. Latere toevoegingen zijn de voormalige basisschool (in de jaren '80) en een appartementengebouw (uit de jaren '90). In het voormalige klooster wordt nu gemeenschappelijk gewoond. Het voormalige pensionaat is in gebruik als atelierruimte voor beeldend kunstenaars.

Het voormalige kloostercomplex is nog altijd herkenbaar en bepalend voor de sfeer en de ruimtebeleving van dit deel van de Dobbelmannweg. In ruimtelijk-stedenbouwkundige zin vertegenwoordigt het terrein een hoge waarde door de monumentale gebouwen, waarvan de maat en schaal afwijkt van de woonbebouwing in de omgeving en die daardoor samen

een ensemble vormen, met aan de achterzijde de oude kloostertuin met aangrenzende begraafplaats en een laantje met kastanjabomen.

Toekomstige situatie

In de gebouwenreeks van het katholieke complex is gekozen voor een eigentijdse toevoeging met respect voor het bestaande, cultuurhistorische ensemble. Op de planlocatie komen twee volledig houten woongebouwen met 11 bijzonder duurzame woningen, grenzend aan een gezamenlijke tuin. Tussen de twee gebouwen ontstaat een markante toevoeging van het poortgebouw als gezamenlijke entree, een van de invullingen die naast de duurzame en natuur inclusieve bouw ook een sociaal duurzame invulling aan het plan geeft. De situering van de nieuwbouw is passend. Het ontwerp interpreteert op eigentijdse wijze de monumentale gevels. Een visueel sterk samenspel tussen oud en nieuw.

De woningen liggen allemaal aan de gezamenlijke tuin. De naam van het bouwplan verwijst naar deze tuin: 'Hortus Ludi'. De gezamenlijke tuin is te bereiken via het poortgebouw of het toegankelijke karakteristieke kastanjelaantje aan de zuidzijde.

De gezamenlijke tuin geeft, naast dat de bewoners beschikken over een eigen veranda, een toegevoegde waarde als tuin en tevens een mooie tussenstap tussen privé en openbaar. De inrichting, het gebruik en het onderhoud van de tuin wordt in co-creatie met de toekomstige bewoners vormgegeven. Daarbij zal een speciaal aangesteld bureau de tuin een ecologische invulling geven door onder andere de beplanting en door gebiedseigen vogels en zoogdieren leefruimte te bieden.

Geluid

Voor het plan dient een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit (incl. bijlagen) is toegevoegd als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan.

Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

Participatie en Communicatie

Op 20 juni 2019 is een gemeentelijke informatieavond over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het te realiseren plan, het verkooptraject en vervolgproces gehouden. Daarna is het verkooptraject gestart. De ingekomen plannen zijn beoordeeld aan de vooraf opgegeven eisen en wensen. Het plan van initiatiefnemer is begin 2020 als winnend plan uitgekozen.

Op 30 juni 2020 is een digitale informatieavond georganiseerd door de gemeente in samenspraak met initiatiefnemer. Gezien de huidige situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar. Het winnende

bouwplan en de te voeren planologische procedure is toegelicht en er is gelegenheid tot het stellen van vragen geboden. Deze avond is op www.nijmegen.nl/dobbelmannweg gedurende 2 weken gepubliceerd en gedurende deze periode is via een mailadres gelegenheid geboden vragen te stellen.

Op de digitale informatieavond van 30 juni 2020 waren er circa 10 buurtbewoners aanwezig. Naar aanleiding van de Informatieavond van 30 juni 2020 en door direct omwonenden gestelde vragen heeft er een aantal overleggen plaatsgevonden met omwonenden, de ontwikkelaar en ambtenaren van de gemeente. Vragen over het proces en de gemaakte keuzes zijn toegelicht en er zijn inhoudelijke vragen beantwoord. In de zienswijzennota wordt hier inhoudelijk uitvoerig op ingegaan.

Middels een uitgebreide bewonersbrief is de buurt over het bestemmingsplan geïnformeerd. Dit was een brief, waarbij aangegeven is dat initiatiefnemer nog steeds druk doende is met het verder uitwerken van de plannen welke in juni zijn gepresenteerd. In deze brief is opnieuw de link naar de informatieavond vermeld evenals de link naar het ontwerpbestemmingsplan en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen konden worden ingediend, aangegeven. Bij vragen kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

Ter visie legging en in het plan doorgevoerde wijzigingen

Met ingang van 10 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 5 (Dobbelmannweg 5-7) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is:

- Bewoonster Johanna de Lestonnacstraat 14, 6531 KT Nijmegen

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. De zienswijze heeft niet geleid tot juridisch bindende wijzigingen. Ambtshalve zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:

- De regels voor verkamering zijn gewijzigd

De regeling voor verkamering is verplaatst: Hoofdstuk Algemene Regels van Algemene gebruiksregels naar Overige Regels (de lidnummering en de kopjes zijn (iets) aangepast).

Ook zijn de begrippen onzelfstandige woning en zelfstandige woning verwijderd. De begrippen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte zijn aangepast.

- Het aantal woningen is vastgelegd

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is een aanvulling op de bezonningsstudie opgenomen.

De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen.

Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg, welke op 13 juni 2007 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied Dobbelmannweg 5-7 is gelegen in de wijk Hazenkamp. Tollensstraat is een op zichzelf staande inmiddels afgeronde herontwikkeling.

De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt ruim € 1 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor de woningbouw en de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl. Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n):	Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Ter inzage:	Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
	Kopieën originele zienswijze (incl. bijlagen)

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5
(Dobbelmannweg 5-7)

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Met ingang van 10 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot juridisch bindende wijzigingen. Ambtshalve zijn juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd. De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2005-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de duurzame koopwoningen.

Argumenten

Huidige situatie

De Dobbelmannweg verbindt de Groenestraat en de Hazenkampseweg in een noord-zuidlijn. De woonbebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woonfunctie overheerst maar wordt afgewisseld met andere functies onder andere een voormalig kloosterterrein.

De historische bebouwing op het voormalige kloosterterrein bestaat uit de Antonius van Padua-Sint Annakerk met pastorie, het voormalig klooster/novicaat met later aangebouwde kapel en een voormalig meisjespensionaat. Latere toevoegingen zijn de voormalige basisschool (in de jaren '80) en een appartementengebouw (uit de jaren '90). In het voormalige klooster wordt nu gemeenschappelijk gewoond. Het voormalige pensionaat is in gebruik als atelierruimte voor beeldend kunstenaars.

Het voormalige kloostercomplex is nog altijd herkenbaar en bepalend voor de sfeer en de ruimtebeleving van dit deel van de Dobbelsmannweg. In ruimtelijk-stedenbouwkundige zin vertegenwoordigt het terrein een hoge waarde door de monumentale gebouwen, waarvan de maat en schaal afwijkt van de woonbebouwing in de omgeving en die daardoor samen een ensemble vormen, met aan de achterzijde de oude kloostertuin met aangrenzende begraafplaats en een laantje met kastanjabomen.

Toekomstige situatie

In de gebouwenreeks van het katholieke complex is gekozen voor een eigentijdse toevoeging met respect voor het bestaande, cultuurhistorische ensemble. Op de planlocatie komen twee volledig houten woongebouwen met 11 bijzonder duurzame woningen, grenzend aan een gezamenlijke tuin. Tussen de twee gebouwen ontstaat een markante toevoeging van het poortgebouw als gezamenlijke entree, een van de invullingen die naast de duurzame en natuur inclusieve bouw ook een sociaal duurzame invulling aan het plan geeft. De situering van de nieuwbouw is passend. Het ontwerp interpreteert op eigentijdse wijze de monumentale gevels. Een visueel sterk samenspel tussen oud en nieuw.

De woningen liggen allemaal aan de gezamenlijke tuin. De naam van het bouwplan verwijst naar deze tuin: 'Hortus Ludi'. De gezamenlijke tuin is te bereiken via het poortgebouw of het toegankelijke karakteristieke kastanjelaantje aan de zuidzijde.

De gezamenlijke tuin geeft, naast dat de bewoners beschikken over een eigen veranda, een toegevoegde waarde als tuin en tevens een mooie tussenstap tussen privé en openbaar. De inrichting, het gebruik en het onderhoud van de tuin wordt in co-creatie met de toekomstige bewoners vormgegeven. Daarbij zal een speciaal aangesteld bureau de tuin een ecologische invulling geven door onder andere de beplanting en door gebiedseigen vogels en zoogdieren leefruimte te bieden.

Geluid

Voor het plan dient een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd te worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het definitieve besluit (incl. bijlagen) is toegevoegd als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan.

Stikstof is geen knelpunt

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten (zie de bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan).

Participatie en Communicatie

Op 20 juni 2019 is een gemeentelijke informatieavond over de stedenbouwkundige uitgangspunten van het te realiseren plan, het verkooptraject en vervolgproces gehouden. Daarna is het verkooptraject gestart. De ingekomen plannen zijn beoordeeld aan de vooraf opgegeven eisen en wensen. Het plan van initiatiefnemer is begin 2020 als winnend plan uitgekozen.

Op 30 juni 2020 is een digitale informatieavond georganiseerd door de gemeente in samenspraak met initiatiefnemer. Gezien de huidige situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar. Het winnende bouwplan en de te voeren planologische procedure is toegelicht en er is gelegenheid tot het stellen van vragen geboden. Deze avond is op www.nijmegen.nl/dobbelmannweg gedurende 2 weken gepubliceerd en gedurende deze periode is via een mailadres gelegenheid geboden vragen te stellen.

Op de digitale informatieavond van 30 juni 2020 waren er circa 10 buurtbewoners aanwezig. Naar aanleiding van de Informatieavond van 30 juni 2020 en door direct omwonenden gestelde vragen heeft er een aantal overleggen plaatsgevonden met omwonenden, de ontwikkelaar en ambtenaren van de gemeente. Vragen over het proces en de gemaakte keuzes zijn toegelicht en er zijn inhoudelijke vragen beantwoord. In de zienswijzennota wordt hier inhoudelijk uitvoerig op ingegaan.

Middels een uitgebreide bewonersbrief is de buurt over het bestemmingsplan geïnformeerd. Dit was een brief, waarbij aangegeven is dat initiatiefnemer nog steeds druk doende is met het verder uitwerken van de plannen welke in juni zijn gepresenteerd. In deze brief is opnieuw de link naar de informatieavond vermeld evenals de link naar het ontwerpbestemmingsplan en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen konden worden ingediend, aangegeven. Bij vragen kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

Ter visie legging en in het plan doorgevoerde wijzigingen

Met ingang van 10 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is:

- Bewoonster Johanna de Lestonnacstraat 14, 6531 KT Nijmegen

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage ligt. De zienswijze heeft niet geleid tot juridisch bindende wijzigingen. Ambtshalve zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:

- De regels voor verkamering zijn gewijzigd

De regeling voor verkamering is verplaatst: Hoofdstuk Algemene Regels van Algemene gebruiksregels naar Overige Regels (de lidnummering en de kopjes zijn (iets) aangepast).

Raadsvoorstel

Ook zijn de begrippen onzelfstandige woning en zelfstandige woning verwijderd. De begrippen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte zijn aangepast.

- Het aantal woningen is vastgelegd

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is een aanvulling op de bezonningsstudie opgenomen.

De herziening kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen.

Op de vaststelling van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer.

Financiën

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg, welke op 13 juni 2007 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied Dobbelmannweg 5-7 is gelegen in de wijk Hazenkamp. Tollensstraat is een op zichzelf staande inmiddels afgeronde herontwikkeling.

De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt ruim € 1 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor de woningbouw en de grondexploitatie Tollensstraat-Dobbelmannweg.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebled). Het bestemmingsplan is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Ter inzage: Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
Kopieën originele zienswijze (incl. bijlagen)

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7) is de wens om op het perceel Dobbelmannweg 5-7 elf duurzame koopwoningen te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er is 1 zienswijze ingekomen.

Zienswijze en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Bewoonster Johanna de Lestonnacstraat 14, 6531 KT Nijmegen

Inhoud zienswijze

Inspraakprocedures

Ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelmannweg 5-7)', Nijmegen

Wij zijn van mening dat de gehouden inspraakprocedure bij de bouwplannen aan de Dobbelmannweg 5-7 niet correct is gedaan.

Ten eerste zijn we als betrokken burgers te laat geïnformeerd over de plannen, zodat onze inbreng niet meer kon worden meegenomen.

Ten tweede zijn we vervolgens buitenspel gezet, met vreemde voorstellingen van zake en vage beloftes, die ook nog eens niet worden nagekomen.

Reactie gemeente

Op de locatie aan de Dobbelmannweg 7 was een lagere school gevestigd. Het schoolgebouw was functioneel en technisch afgeschreven. Er was geen behoefte aan een nieuwe school op deze locatie. De gemeente wil graag de locatie transformeren naar een woonlocatie. De gemeente heeft een transparant en openbaar verkoopproces doorlopen en heeft deze locatie middels een openbare inschrijfprocedure verkocht. Onderdeel van het proces was een passend ontwerp te maken rekening houdend met de kaders en ambities van de gemeente. Op voorhand stond dus niet vast wat de verschijningsvorm van het gebouw zou worden.

In de voorbereiding van het verkoopproces is de buurt geïnformeerd. Op 20 juni 2019 is een informatieavond georganiseerd. Het doel van de avond was om de buurt in hoofdlijnen te informeren over de stedenbouwkundige invulling rekening houdend met de cultuurhistorie en de ambities die de gemeente op deze plek voor ogen had. Naast informeren was het ook een moment om aandachtspunten vanuit de buurt op te halen. Naar aanleiding van deze avond zijn er nog wijzigingen aangebracht in het verkoopdocument.

Voor deze avond is er al een persoonlijk gesprek gevoerd met de direct omwonenden en de gevestigde bedrijven. Doel hiervan was om van de direct omwonenden aandachtspunten op te halen.

Naast behoud van de bomen, het ommetje voor buurtbewoners, de sociale veiligheid, de historie, de angst voor klachten van toekomstige bewoners over het al aanwezige geluid, behoud van de tuin werd door reclamante de mogelijke geluidsoverlast van nieuwe bewoners genoemd.

Het voormalige schoolgebouw zou fungeren als klankkast. De angst bestond dat dit in de toekomst de nieuwe bewoners overlast zou bezorgen mede gelet op deze klankkast. Meerdere keren is aangegeven dat de huidige functie als schoollocatie een veel groter geluidbelasting met zich mee zou brengen dan in het geval bij de toekomstige woningen. Daarbij is tevens aangegeven dat nieuwe bewoners normale geluiden zullen produceren en dat het een wisselwerking tussen beide wooncomplexen zal zijn. In een stad wonen mensen naast elkaar en in dit geval is er ook een grote afstand tussen de wooncomplexen. Het punt zou wel worden meegenomen, onderzocht en wanneer er een winnend ontwerp bekend zou zijn, er gekeken zou worden naar de mogelijkheden van materiaal gebruik.

Het winnende plan bestaat uit veel minder woningen dan maximaal was toegestaan binnen de verkoopvoorwaarden. De gebruikte materialen zijn geen harde materialen maar juist natuurlijke materialen. De buitenruimte zal naar verwachting normaal worden ingericht voor de huishoudens die daar gaan wonen. De ontwikkelaar is vanaf het begin in gesprek geweest met reclamante over de plannen en heeft de intentie om zo veel mogelijk rekening te houden met de wensen van reclamante. Daaraan zijn echter wel grenzen. De afstand tussen de gebouwen is voor een stad als Nijmegen ruim te noemen. De bestaande school was een veel groter geluidsbron dan de toekomstige geplande woningen.

Reclamante verwijst naar een in haar ogen vergelijkbare situatie bij een schoollocatie in Nijmegen aan de Hugo de Grootstraat. De overlast aan de Hugo de Grootstraat bestaat uit een speelveld naast een school. Buiten de schooltijden om was er de mogelijkheid voor kinderen om hier te spelen. Deze lastige situatie is op geen enkele wijze te vergelijken met de komst van de woningen aan de Dobbelsmannweg. Het refereert eerder aan de bestaande situatie aan de Dobbelsmannweg ten tijde dat de school nog actief was. Daarnaast bedraagt de afstand tussen het speelveld en het appartementencomplex aan de Hugo de Grootstraat circa 10 meter terwijl de afstand tot de Dobbelsmannweg op het dichtbij zijnde punt 30 meter is.

Op 30 juni 2020 is een informatieavond gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens deze avond is zowel het schetsontwerp getoond alsook de (formele) procedures die nog gevoerd moesten worden. Op deze avond heeft o.a. reclamante nogmaals de aspecten, geluid t.g.v. weerkaatsing, haar zorg m.b.t. hinder door een gemeenschappelijke tuin en parkeren. Er zijn o.a. met reclamante, ontwikkelaar en ambtenaren vervolgoverleggen gevoerd en zijn er afspraken gemaakt en vastgelegd.

Het door reclamante bijgevoegd document is op 10 september 2020 besproken en in de bij deze zienswijzennota gevoegde afsprakenlijst met presentatie is er door de ambtenaren en ontwikkelaar gereageerd en aan de hand van het concrete bouwplan zijn de effecten van eventuele weerkaatsing van geluid van de bebouwing op de omgeving besproken en toegelicht. Wij zijn van mening dat het vergelijk met de Hugo de Grootstraat niet opgaat.

Er is op 12 november 2020 en op 12 januari 2021 wederom overleg gevoerd en zijn er vragen beantwoord en afspraken gemaakt. De ontwikkelaar heeft handreikingen gedaan om toekomstige

bewoners met bewoners van De Vonk t.z.t. in contact te brengen, verkoopstukken zijn aangepast m.b.t. de ideeën over de gemeenschappelijke binnentuin en is aangegeven dat zij bereid waren om te onderzoeken of er aanvullende detaillering of aanpassing materialisatie een gewenste reductie van mogelijke weerkaatsing zou opleveren los van hetgeen in het Bouwbesluit is vereist.

Ons inziens is reclamante zeer serieus genomen, zijn er geen vage beloften gedaan en is inhoudelijk adequaat op vragen en standpunten van reclamante gereageerd en is het proces zeer zorgvuldig doorlopen.

Te late informatie

Bewoners van De Vonk hebben vanaf het eerste informatieve gesprek (bij De Vonk) en informatie-bijeenkomst (in het Hert) in de zomer van 2019 aandacht gevraagd voor de slechte geluidssituatie op het binnenterrein.

We hebben gemeld dat er een opvallende echo heerst in het tuingebied. Ieder gesprek in de huidige buitenruimte tussen twee personen wordt hard weerkaatst en is luid en duidelijk hoorbaar bij ons aan de gevel en binnenshuis, meestal ook goed te verstaan. Op dit moment levert dat weinig problemen op, er heerst vaak een passende stilte in deze voormalige kloostertuin.

We hebben een aantal keren gewaarschuwd dat het inrichten van een gezamenlijke tuin bij de nieuwbouw ons problematisch lijkt. We gaven als argument dat gezamenlijk gebruik van de binnenruimte leidt tot ander gedrag en frequenter, langer en luidruchtiger gebruik van de tuin. Bijvoorbeeld doordat door grotere groepen mensen aan een gezamenlijke grote eettafel veel meer geluid produceren dan stelletjes op hun eigen terras. Een ander voorbeeld is een trampoline die door twee kinderen af en toe gebruikt wordt, in vergelijking met zo'n apparaat dat iedere dag door groepjes kinderen bezocht wordt.

Bij ieder contactmoment met de gemeente hebben we dit vanuit De Vonk aangekaart en iedere keer werd ons door vertegenwoordigers van de gemeente verzekerd dat onze opmerkingen 'meegenomen' zouden worden.

De gemeente heeft geen serieuze studie gedaan naar de aangekaarte problemen rond de akoestiek op het terrein. Betrokken projectleider en een geluidsdeskundige van de gemeente hebben een keer over het terrein gelopen, en vonden het zo op het oog wel meevallen.

Reactie gemeente

Tijdens het vooroverleg hebben bewoners van De Vonk ons ook gewezen op de geluidssituatie achter het gebouw. Het is er nu extreem rustig omdat de school al jaren niet meer in gebruik is. Tijdens het vooroverleg is melding gemaakt van een echo die er voor zorgt dat bezoekers van het terrein goed hoorbaar zijn voor omwonenden. Wij hebben omwonenden gemeld dat wij een akoestisch onderzoek niet zinvol vinden omdat de situatie gaat veranderen. De oude bebouwing wordt afgebroken en zal worden vervangen door nieuwbouw die andere afmetingen zal hebben dan de huidige en ook op een andere plek zal komen te staan. Een geluidmeting in de huidige situatie zegt dus niets over de te verwachten geluidreflecties. De ontwikkelaar heeft plannen voor bebouwing die verder weg staat van De Vonk en ook een minder gesloten wand vormt dan de oude bebouwing. In het meest recente bouwplan zijn open houten gevels voorzien die minder geluid reflecteren dan de oude bebouwing. Wij verwachten dat de eventuele reflecties in het achtergebied zullen afnemen.

Reclamante verwacht meer geluidhinder omdat er een gezamenlijk tuin achter de nieuwbouw is geprojecteerd. Het is zeer aannemelijk dat er na de realisatie van de nieuwbouw meer geluid wordt geproduceerd op het achterterrein omdat dit in gebruik wordt genomen als tuin. Dit geluid beschouwen wij als geluid dat hoort bij in de stad wonen. Leefgeluiden van burenhoren er nu eenmaal bij. In de huidige opzet ligt de nieuwbouw en de bijbehorende gezamenlijke tuin op circa 40 meter van De Vonk. Een groot deel (alle?) van de nieuwe woningen hebben een eigen terras direct aan hun gevel en de gezamenlijke tuin is een extra. Iedere bewoner kan straks zelf bepalen of hij gebruik maakt van de gemeenschappelijke tuin. De bewoners die er gebruik van maken moeten uiteraard rekening houden met de mensen die er geen gebruik van maken. Daaronder vallen ook de bewoners van De Vonk.

In het overleg van 10 september 2020 met reclamante, ontwikkelaar en gemeente is aan de hand van het concrete bouwplan toegelicht wat het voor de omgeving en de bestaande bebouwing betekent. Zie hiervoor de bij deze zienswijzennota gevoegde presentatie en afsprakenlijst van 10 september 2020.

Tot onze verbazing werd er vervolgens aan het eind van de zomer 2019 in het verkoopdocument expliciet gevraagd om 'duurzaam' gebruik van de binnenruimte met gezamenlijke voorzieningen :

"4.3.2 Duurzame woonconcepten

- Inspelend op hedendaagse trends valt te denken aan het delen van goederen en ruimte.

Ten aanzien van ruimte valt te denken aan ontmoetingsplekken in bebouwing en de openbare ruimte. Voor beide geldt gemeenschappelijk gebruik en bezit. De gemeenschappelijke ruimte kunnen ingezet worden voor flexwerken, hobby, sport, recreatie e.d..

- Ten aanzien van het delen van goederen kan gedacht worden aan deelauto's, oplaadpunten voor auto, oplossing collectief fietsparkeren, specifieke speelvoorzieningen, collectieve parkeergarage. "

Kennelijk was dit verkoopdocument al klaar en kon niet meer gewijzigd worden voor publicatie op het moment dat wij als direct betrokkenen er weet van kregen.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, zijn (meerdere) gesprekken gevoerd met omwonenden, heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarbij het proces en de kaders zijn toegelicht.

Niet verrassend is dus dat het gekozen bouwplan de gevraagde invulling van de tuin ook biedt. Dura Vermeer tekent een grote gezamenlijke picknicktafel met optionele gezamenlijke buitenkeuken op de erfgrans pal voor onze gevel.

Reactie gemeente

De grote gezamenlijke picknicktafel is opgemerkt in een eerste 'artist impression' uit een eerste concept-verkoopdocument van Dura Vermeer. Naar aanleiding van meerdere gesprekken met reclamante is deze schets aangepast voor het verkoopproces van de woningen die nog naar buiten gebracht moet worden. Het inrichtingsplan voor de tuin staat nog niet vast.

Voorbeelden van de vreemde voorstellingen van zake:

- In het plan zijn opvallend weinig parkeerplaatsen ingetekend, namelijk één per woning. Toen we dat aankaarten deelde een medewerker van Dura Vermeer ons mee: we verwachten niet dat milieubewuste mensen zoals de aanstaande kopers meer dan één auto zullen hebben.

Reactie gemeente

Tijdens het verkooptraject is het plan getoetst aan het oude parkeerbeleid en in die berekening betekende het plan een afname van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte van 6 à 7 parkeerplaatsen.

In het huidige parkeerbeleid (Gemeenteblad 2020 nr. 335687)

Uitgaan van het “salderen” volgens beleidsregel 3. dat beschreven staat in het “toekomstige beleidsregels parkeren” dan betekent dit een parkeerbehoefte vanuit de nieuwe functie verminderd met de parkeervraag van de laatst toegestane situatie.

*Vanuit de berekening die gemaakt zijn is er een “bestaand recht” (parkeervraag bestaand) van 12 parkeerplaatsen **(de oppervlakten van het “oude gebouw” zijn gehanteerd)** en dit betekent als deze wordt omgerekend met de huidige normen dan leidt dit tot **13,54 parkeerplaatsen**.*

Parkeerbehoefte $11 \times 1,4 = 15,4 \Rightarrow 16$ parkeerplaatsen

In het plan zijn 11 à 12 parkeerplaatsen ingetekend en met de 13 parkeerplaatsen vanuit het “bestaand recht” komt dit op een totaal van 24 à 25 parkeerplaatsen terwijl er 16 benodigd zijn.

Dit betekent een afname van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte van 8 à 9 parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal het plan worden getoetst aan het op dat moment geldende parkeerbeleid.

- Onze angst voor een speeltuin in de binnenruimte werd beantwoord met: het is helemaal niet gezegd dat er mensen met kleine kinderen komen wonen. (Inmiddels deelt Dura Vermeer ons mee dat ze voor de inrichting van de gezamenlijke tuin aan het kijken zijn naar een speeltuintje).

Reactie gemeente

In gesprekken met reclamante is aangegeven dat de woningen nog niet in de verkoop zijn, dat de gemeenschappelijke tuin nog niet is ingericht en dat op dit moment van de bestemmingsplan-procedure niet bekend is wie de toekomstige bewoners zullen zijn. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Noch het verkoopproces, noch het bestemmingsplan maakt hier een verdere onderverdeling qua bewoners.

- Onze informatie over de slechte akoestiek in de buitenruimte werd diverse keren door verschillende medewerkers van de gemeente beantwoord met opmerkingen als: "Ik hoor mijn buurvrouw ook praten." Dit ging geheel voorbij aan de specifieke situatie die hier speelt, namelijk een uitzonderlijke akoestiek in combinatie met een geplande groepsaccommodatie in de tuin.

Reactie gemeente

In de diverse overleggen is aangegeven dat de tuin en de daarbij gemaakte geluiden horen bij een woonwijk. Benoemd is dat zaken als het geluid van spelende kinderen in een tuin beschouwd worden

als normale woongeluiden. Door de ontwikkelaar is aangeboden dat als de nieuwe bewoners bekend zijn zij bereid zijn om een kennismaking met de huidige omwonenden te organiseren als toekomstige goede burens.

Voorbeelden van vage beloftes die niet worden nagekomen:

- Gemeentemedewerkers Stephanie Wolff en Mark Boom verzekerden ons meerdere malen: De huidige tekeningen van de bouwplannen en tuininrichting zijn nog maar schetsen, alles kan nog veranderen, dat komt in een latere fase. Deze fase, waarin we serieus kunnen praten over oplossingen voor onze problemen, lijkt nu voorbij voordat hij begonnen is. De gemeente staat op het punt het project over te dragen aan Dura Vermeer en verwijst ons naar deze partij voor verder overleg.

Reactie gemeente

Zie eerdere opmerkingen over de wijze waarop gemeente en ontwikkelaar met reclamante gesprekken hebben gevoerd. In de gesprekken is aangegeven dat het hier een bestemmingsplan betreft waarbij bij een bestemmingsplan sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In een bestemmingsplan regel je niet de concrete inrichting van een gemeenschappelijke (particuliere) binnentuin van bewoners. De ontwikkelaar is diegene die de aanvraag om omgevingsvergunning indient, de verkoop doet en samen met de toekomstige bewoners de inrichting van het binnengebied ontwerpt. Hierbij is, naast een voorstel tot het betrekken van de indiener zienswijze tevens te onderzoeken of aan de zijde van de indiener wellicht een (groene) wal o.i.d zou kunnen worden ontworpen om de door de indiener van de zienswijze aangegeven te verwachten geluidshinder te verminderen. Ook eventuele gezamenlijke bouwwerken zo veel mogelijk aan de andere zijde te realiseren, zal nader worden bekeken. Ons inziens is hiermee de indiener van de zienswijze gehoord, zeer serieus genomen en waar mogelijk gezocht naar tegemoetkoming in de door reclamante ingediende zienswijze.

- Gemeentemedewerkers: We gaan het nog hebben over geluiddempende materialen aan de gevels. Inmiddels draagt de gemeente het project over aan Dura Vermeer en die melden nu dat ze het aan het bekijken zijn, maar dat het meerkosten geeft en dat ze dat ook meewegen. Kortom de gemeente heeft niets voor ons gedaan en stapt er nu tussenuit.

Reactie gemeente

Ontwikkelaar heeft aangegeven te onderzoeken of meer dan conform het Bouwbesluit geëiste gevelconstructie toegepast kan worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij vervolgens een (integrale) afweging maakt (hoeveelheid reductie, meerkosten, etc.).

Het bestemmingsplan regelt niet welke materialen er moeten worden gebruikt en ook niet dat gevels een bepaalde geluidabsorptie moeten hebben.

In het huidige bouwplan zijn gevels opgenomen met een open gevelstructuur (latten) die zorgen in ieder geval voor minder reflectie van het geluid dan gewoon metselwerk.

Samenvattend

We begrijpen dat inspraak geen garantie is voor de aanpassingen die je wenst als betrokken partij.

Maar hier is geen sprake geweest van correcte inspraakmogelijkheden, omdat we pas op de hoogte zijn gebracht van de plannen toen ze al gemaakt waren. We kregen te horen dat het aanpassen van het verkoopdocument niet meer mogelijk was.

Vervolgens zijn er een reeks van gesprekken geweest waarbij de gemeente ons aan het lijntje hield en belangrijke punten naar voren schoof in de tijd. Ondertussen is de fase van gemeentebemoeienis bijna voorbij en is er niets serieus besproken en zijn we overgeleverd aan een marktpartij die niet door de gemeente wordt gestuurd op voor ons essentiële punten.

Reactie gemeente

We betreuren het dat na de diverse overleggen, waarbij we, samen met de ontwikkelaar, de indiener van de zienswijze zeer serieus hebben genomen, vragen hebben beantwoord, overleggen schriftelijk hebben vastgelegd dat zij nu aangeeft dat zij het gevoel heeft dat zij aan het lijntje is gehouden.

Tot slot

In het verkoopdocument staat de volgende tekst:

"3.1

Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu aan de Dobbelsmannweg. Het toevoegen van bijzonder duurzame woningen heeft een meerwaarde voor de wijk. De kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe."

Dat is in wrange tegenstelling tot onze mening, de directe buren van het project.

Reactie gemeente

De betreffende locatie betreft een voormalige schoollocatie. Door het wijzigen van de bestemming Maatschappelijke doeleinden naar Wonen en tevens het als Groen bestemmen van de huidige groenstrook grenzend aan de begraafplaats zijn wij van mening dat de nieuwe ontwikkeling een meerwaarde voor de wijk oplevert.

Zienswijze bij Ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015 - 5 (Dobbelsmannweg 5-7)', Nijmegen

Namens een aantal verontruste bewoners van Woonvereniging De Vonk (wonend in het gebouw grenzend aan het te bebouwen perceel) deel ik u mee dat wij verwachten schade te lijden door het bovenstaande bestemmingsplan. Het betreft hier drie punten: Geluidssituatie, Bezonning en slagschaduw en Inspraakprocedure.

Geluidssituatie

Op het binnenterrein van de geplande nieuwbouw, grenzend aan onze woonomgeving, is een sterke echo, waardoor ieder geluid keihard weerkaatst en versterkt wordt. Ieder gesprek in de huidige buitenruimte tussen twee personen wordt hard weerkaatst en is luid en duidelijk hoorbaar bij ons aan de gevel en binnenshuis, meestal ook goed te verstaan. Dit is niet te vergelijken met een gemiddelde woonsituatie in een woonblok, de akoestiek is heel anders. Op dit moment levert dat weinig problemen op, er heerst vaak een passende stilte in deze voormalige kloostertuin.

Daarom drongen we er als verontruste bewoners van De Vonk op aan bij de gemeente om de ruimte zo in te richten dat geluid beperkt wordt. In ieder geval geen groepsactiviteiten uitlokkend en mét geluidsabsorberende materialen aan de gevels van de nieuwbouw.

We verwijzen graag naar het rapport waarmee we onze zorgen duidelijk gemaakt hebben, 'De Vonk vreest De Buut' (Zie bijlage)

Voor het inrichten van de gezamenlijke nieuwe tuin staat op dit moment een gezamenlijke grote picknicktafel ingetekend (met de optie van een gezamenlijke buitenkeuken) precies op het puntje van de tuin dat het dichtst bij ons ligt. Ook is er al sprake geweest van een speeltuintje voor de kinderen.

Wij zijn van mening dat je op deze manier de ruimte zo inricht dat je zeer veel extra geluid uitlokt, omdat gezamenlijk gebruik van de binnenruimte leidt tot ander gedrag en frequenter, langer en luidruchtiger gebruik van de tuin.

Bijvoorbeeld doordat door grotere groepen mensen aan een gezamenlijke grote eettafel nu eenmaal veel meer geluid produceren dan stelletjes op hun eigen terras. Een ander voorbeeld is een trampoline die iedere dag door groepjes kinderen bezocht wordt versus zo'n apparaat dat door twee kinderen af en toe gebruikt wordt.

Ondanks onze bezwaren en na diverse contactmomenten met de gemeente en Dura Vermeer, zijn onze bezwaren niet meegenomen in de plannen en staat het ontwerpbestemmingsplan dergelijk verstorende situaties uitdrukkelijk toe.

In het ontwerpbestemmingsplan staat vervolgens te lezen: "Er zullen bijvoorbeeld speel- en zitmogelijkheden komen waar meerdere mensen kunnen samenkomen." Ook wordt ruimte gegeven aan voorzieningen die als bijzonder luidruchtig bekend staan, zoals een zwembad, sub i.

Het onderzoek naar geluiddempende materialen op de gevels wordt nu door de gemeente aan Dura Vermeer overgelaten, die ons al gemeld hebben dat dit extra kosten met zich meebrengt. Zo laat de gemeente ons over aan een marktpartij die niet verplicht is om rekening te houden met huidige bewoners en die waarschijnlijk niet geneigd is extra kosten te maken.

Wij constateren dat het huidige plan ons woongenot ernstig gaat aantasten door een geluidsbelasting die eerder hoort bij een horecagelegenheid of een openbare speeltuin dan bij een woonfunctie.

We vragen u om de plannen te herzien op deze twee gebieden:

- een inrichting van de gezamenlijke binnentuin die niet gericht is op groepsactiviteiten, maar juist op een kloostertuinwaardige stilte.
- een serieus plan voor aanvullende geluidabsorptie aan de gevels.

Reactie gemeente

Inrichting binnengebied maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure en bij een woning hoort een (gezamenlijk) tuin en de bijbehorende normale leefgeluiden. We zien geen aanleiding om dit middels het bestemmingsplan dan wel privaatrechtelijk anders te regelen. Op het aspect van de gezamenlijke binnentuin hebben we reeds bij een eerder punt hiervoor geantwoord.

Om de bouw te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning vereist. Deze zal worden getoetst aan de wettelijke regelgeving. De ontwikkelaar heeft het aanbod gedaan te gaan onderzoeken of er

inderdaad aanvullende geluidsabsorptie noodzakelijk of wenselijk is en zij zal een afweging maken, die gebaseerd is op het eventuele aanvullend effect en wat het qua woning en kosten betekent.

Bezonnig en slagschaduw

Op ons verzoek leverde Dura Vermeer ons twee zonnestudies waaruit blijkt dat er gedurende minstens drie wintermaanden de door het bestemmingsplan toegestane bouwvolumes hun slagschaduw zullen werpen op een aantal woningen op de begane grond en op de eerste verdieping in ons woongebouw. Tot nu toe valt de zon 's winters vrij naar binnen, komt heel diep in huis en zorgt voor een flinke besparing op de stookkosten. Zonder verwarming aan wordt het huis op zonnige dagen 23 graden Celsius.

Wij constateren dat door het bouwvlak met zo'n vijf meter te vergroten richting oosten én door de toegestane bouwhoogte te verhogen van 8 naar 12 meter, dit bestemmingsplan zorgt voor een ernstige aantasting van ons woongenot en ons bovendien op kosten jaagt voor extra verwarming.

Wij vragen u het ontwerpbestemmingsplan te veranderen zodat de slagschaduw van de nieuwbouw onze gevels op geen moment zal raken. Dit kan ofwel door de rooilijn en bouwvlakdiepte van de nieuwbouw aan te passen om een meer westelijke positie te verkrijgen ofwel door de maximaal toegestane bouw- en goothoogten te verkleinen met 4 meter voor het deel dat een slagschaduw werpt op onze woningen.

Reactie gemeente

In de later aan reclamante aangeleverde bezonningsstudie (deze is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd) is te zien dat de voornaamste schaduwwerking van het bestaande pand aan de Dobbelsmannweg 5 komt. In november, december en januari zorgt de nieuwe bebouwing, een zeer beperkte tijd van de dag, voor wat schaduwwerking op de gevel van het pand aan de Johanna Lestonnacstraat. In de bezonningsstudie zijn de bestaande bomen en bijbehorende schaduwval niet meegenomen, maar wel in de bijgevoegde afbeeldingen zijn deze bomen aangeduid. Deze bestaande bomen hebben een hoogte tussen de 10 en 17 meter en zorgen in de huidige situatie al voor de schaduwwerking op de gevel van het pand aan de Johanna Lestonnacstraat en van indiener zienswijze.

Inspraakprocedure

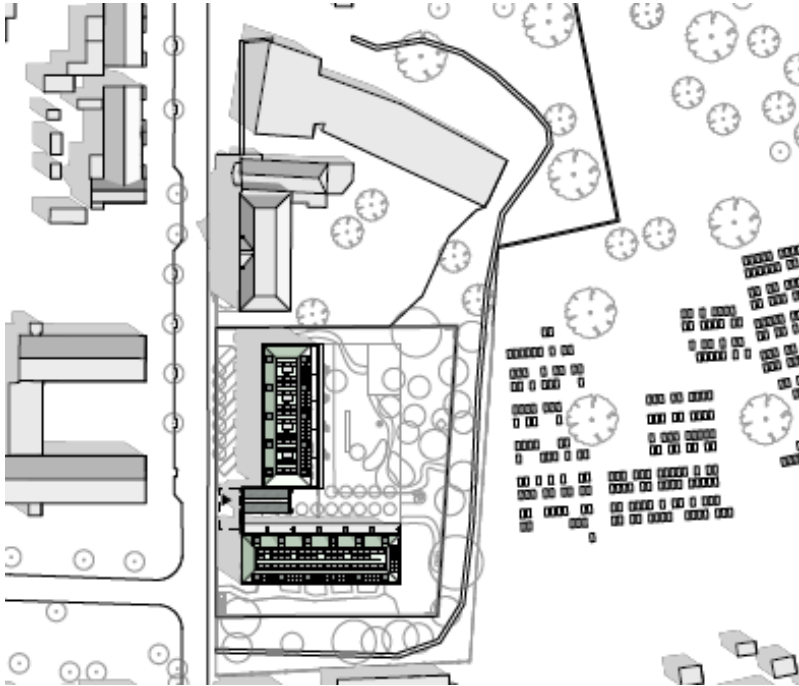
Wij zijn van mening dat de inspraakprocedure niet correct is gehouden, zie bijlage bij Zienswijze betreffende inspraakprocedure.

Reactie gemeente

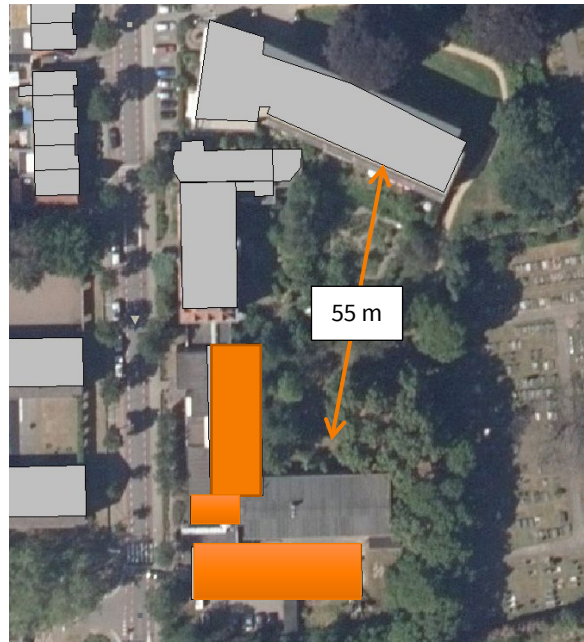
In de eerdere beantwoording van de zienswijze zijn we uitgebreid ingegaan op het gevoerde proces en hoe ontwikkelaar en gemeente met reclamante in gesprek zijn geweest. We betreuren het dat indiener van de zienswijze van mening is dat de inspraakprocedure niet correct is verlopen. Wij zijn een andere mening toegedaan.

Bijlagen: - presentatie en afsprakenlijst van 10 september 2020

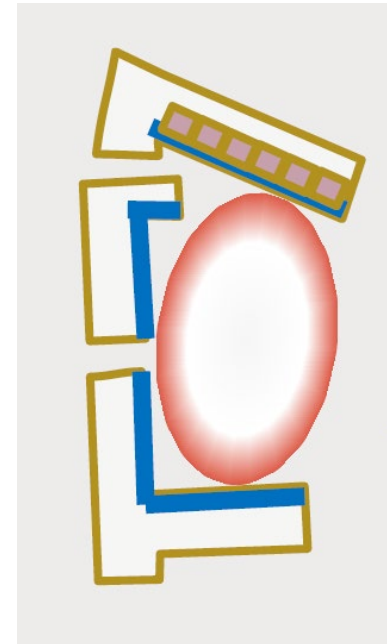
Hortis Ludi, Dobbelmannweg 5-7



Voorlopig ontwerp 20-08-2020



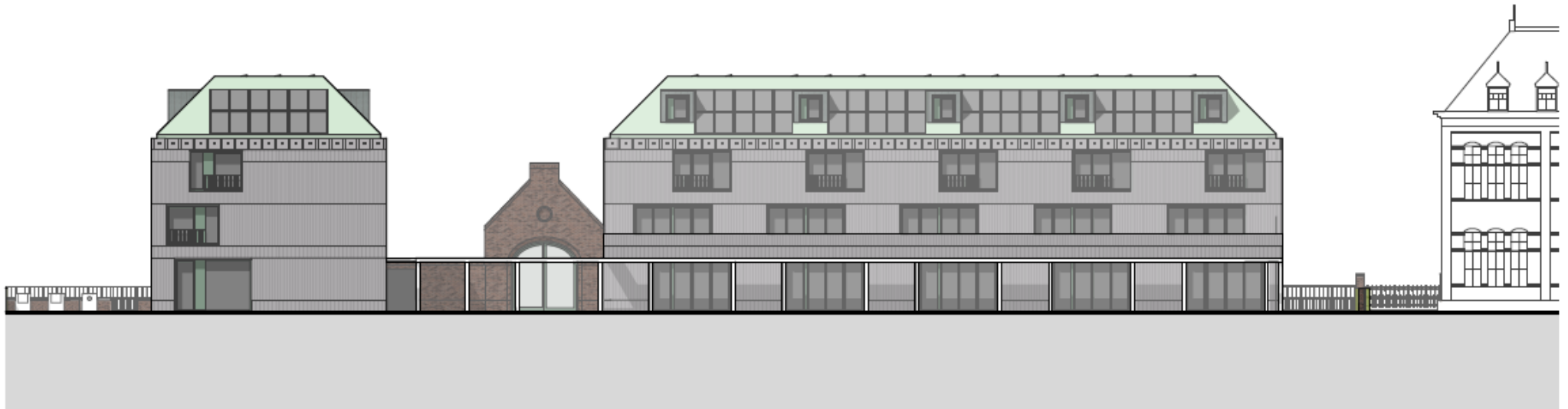
Nieuwbouw t.o.v. de oude schoolgebouwen



Schets uit presentatie De Vonk



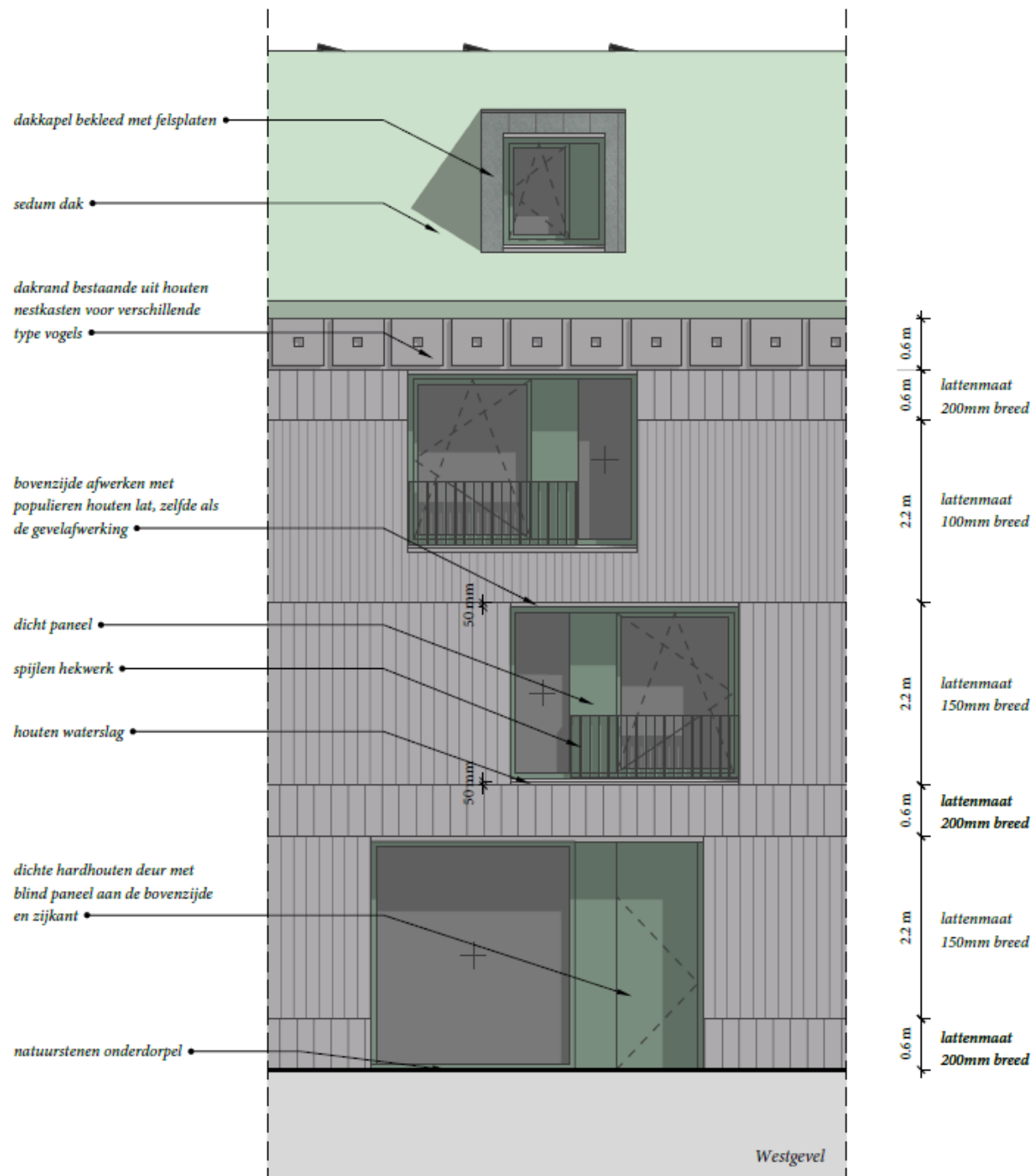
Gevelaanzicht vanaf Dobbelmannweg



Gevelaanzicht vanaf binnenterrein (achtergevel Dobbelmannweg)



Gevelaanzicht vanaf binnenterrein (achtergevel blok haaks op de Dobbelsmannweg)



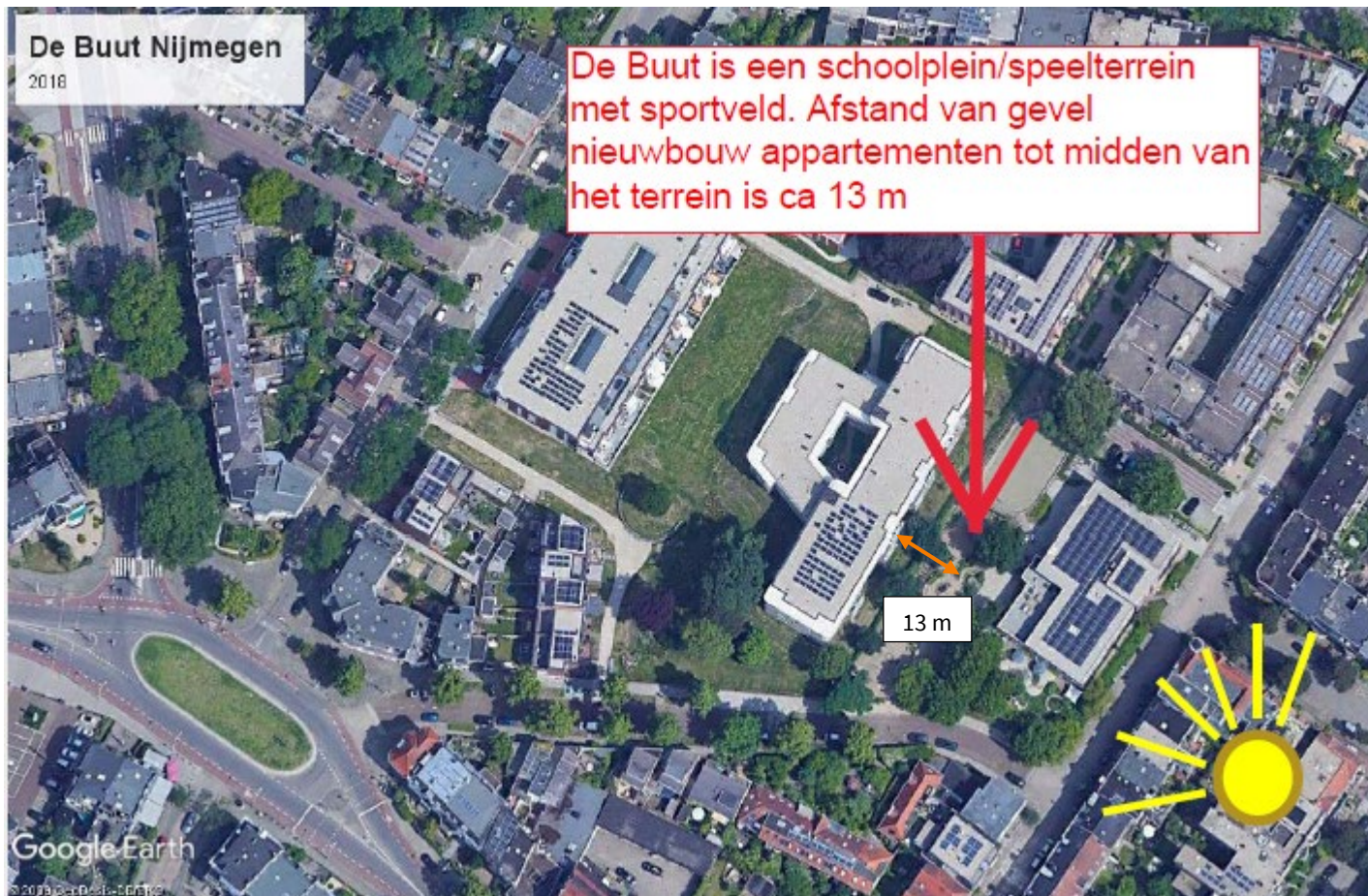
De Buut Nijmegen
2018

De Buut is een schoolplein/speelterrein met sportveld. Afstand van gevel nieuwbouw appartementen tot midden van het terrein is ca 13 m

13 m

Google Earth

© 2018 Google



Onderwerp:

Afsprakenlijst 10 september 2020

Beste mensen,

Dank voor jullie digitale aanwezigheid vanmiddag. Aanleiding van het overleg waren de tijdens de informatieavond genoemde zorgen m.b.t. geluid/hinder in het binnengebied, bezonning en parkeren. Doel van dit overleg is om met elkaar in gesprek te gaan en vervolgsafspraken met elkaar te maken.

We hebben in het kort de volgende afspraken met elkaar gemaakt:

- De tijdens het overleg getoonde sheets m.b.t. de bebouwing (bestaand en nieuw) in relatie tot het binnengebied is als bijlage bij deze mail gevoegd (tijdens het overleg toegelicht).
- Als Dura Vermeer iets verder is met het ontwerp wordt een vervolgoverleg ingepland (12-11-2020 van 16:00 – 17:30 via Microsoft teams). Bij planuitwerking is een aantal adviseurs betrokken waaronder akoestische adviseur
- In het verdere verloop de mogelijkheid om ook met de toekomstige bewoners en huidige bewoners iets te organiseren m.b.t. elkaar ontmoeten
- Zorgen worden waar mogelijk meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte en vertaald naar een inrichtingsplan
- Bezonningsdiagram wordt door Dura Vermeer gemaaild
- Parkeeraspect (aantal en normen) worden naar verwachting binnen 2 weken verwacht. Raad is momenteel wel bezig met nieuw beleid vast te stellen.
- We hebben ook uitgesproken met elkaar dat het fijn is dat we nu goed met elkaar in gesprek zijn en willen blijven.
- Dank voor dit overleg en mocht er vóór 12 november vragen of opmerkingen zijn dan weten we elkaar inmiddels te vinden, dus dat is fijn.

Nogmaals dank en take care