Dorp Lent - 14 (Spoorstraat)

Zienswijzennota

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming
Maart 2023

Inhoudsopgave

Dorp Lent - 14 (Spoorstraat) **1**
Inhoudsopgave **2**
Inleiding **4**
Samenvatting en beoordeling zienswijzen **5**
1. Zienswijze 1 5
1. Zienswijze 2 7
Conclusie **9**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Dorp Lent - 14 (Spoorstraat) heeft van donderdag 29 januari 2023 tot en met woensdag 8 februari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 2 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 beantwoording of 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

Bewoner/eigenaar in het plangebied

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. *Noodzaak van studentenhuisvesting*
   Er is aanvullend onderzoek nodig om de noodzaak voor studentenhuisvesting te onderbouwen. Het zijn vooral buitenlandse studenten die na hun studie weer naar hun moederland vertrekken. Reclamant is er niet van overtuigd dat alle woningen straks bewoond zullen zijn.

   Reactie gemeente
   Wij zijn van mening dat aanvullend onderzoek naar de noodzaak van studentenhuisvesting niet nodig is. Er is bekend dat de vraag naar studentenwoningen groot is in Nijmegen: tot 2030 gaat het om circa 2.000 woningen. Daarnaast is bekend dat er onvoldoende woningen zijn voor starters op de woningmarkt waaronder oud studenten die niet in hun studentenwoning kunnen blijven wonen. Het project waarvoor dit bestemmingsplan wordt gemaakt, heeft betrekking op het realiseren van 450 appartementen voor studenten èn starters. Dit project sluit dus goed aan op het beleidsdoel om voldoende betaalbare woningen voor kleine huishoudens te realiseren.
   Kortheidshalve verwijzen wij naar de B&W Besluitenlijst (agendapunt 3.2) van dinsdag 23 februari 2021 waarin de Notitie Studentenhuisvesting 2021-2030 is opgenomen die nadere informatie geeft over de behoefte aan studentenhuisvesting:: https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/5065a255-153f-472a-a527-b3f197e1c1a5
   Uit paragraaf 6.3. van het meest recente Kences-onderzoek uit oktober 2022 (Landelijke monitoring Studentenhuisvesting) blijkt overigens een nog groter huisvestigingstekort dan de hiervoor genoemde 2.000 woningen: https://studentenhuisvesting.incijfers.nl/mosaic/lms/voorwoord

2. *Akoestisch onderzoek*
   Reclamant heeft twijfels over de onafhankelijkheid en de uitkomsten van het uitgevoerde akoestische onderzoek - met name omdat de projectleider van DGMR een oud medewerker van de gemeente is en omdat de uitkomsten precies overeenkomen met de maximaal toegelaten waardes.

   Reactie gemeente
   DGMR is een gerenommeerd en onafhankelijk ingenieursbureau. Wij hebben geen redenen te twijfelen aan de deskundigheid of onafhankelijkheid van dit bureau en de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

3. *Ecologisch onderzoek*
   Het is niet voldoende dat in het ecologisch onderzoek wordt aangegeven dat (op basis van sporen) het vermoeden bestaat dat er bepaalde diersoorten voorkomen. Reclamant weet dat diersoorten zoals konijnen, hazen, vleermuizen, uilen en marterachtigen in het gebied voorkomen. Het ecologisch onderzoek moet ook 's-nachts uitgevoerd worden om deze diersoorten te kunnen constateren. Daarnaast zullen deze diersoorten door de oprukkende bebouwing opgejaagd worden.

   Reactie gemeente
   Het ecologische onderzoek dat is uitgevoerd betreft een quickscan om te bezien of aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan worden voldaan. De quickscan wordt gevolgd door aanvullend onderzoek o.a. naar vleermuizen. Al het ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd volgens de geldende richtlijnen. Voor uilen en kleine marterachtigen gaan we er al vanuit dat ze in het gebied (kunnen) voorkomen en dat hoeft niet daadwerkelijk te worden geconstateerd. Voor die soorten hebben we namelijk al een

''Soortenmanagementplan' (SMP-N) gemaakt en hebben we een gebiedsontheffing Wnb van de provincie gekregen. In de hele Waalsprong wordt extra natuur aangelegd voor die soorten en die natuur is ook goed voor soorten die niet direct beschermd worden door de Wnb zoals konijnen en hazen. Mocht uit het aanvullend onderzoek blijken dat dat nodig is, dan zal voor de vleermuis (of andere beschermde soorten) ook een ontheffing Wnb worden aangevraagd. Voor het gebied geldt overigens ook de 'Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen'. In de nieuwbouw worden daarom o.a. geïntegreerde nestvoorzieningen aangelegd voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.

4. *Emotionele waarde woning*

Het huis heeft veel emotionele waarde voor reclamant want het is zijn ouderlijk huis waar hij veel plannen mee had. Hij ziet de woning als een fijn thuis en een herinnering aan zijn ouders. Dat gaat verloren met het plan.

Reactie gemeente
Wij snappen heel goed dat dit voor reclamant emotioneel gezien moeilijk is. Helaas gaat in dit geval het algemeen belang van goede en betaalbare sociale- en studentenhuisvesting boven het particuliere belang. Wij hopen dat betrokkene met ons in gesprek wil blijven om te kijken hoe we zijn leed zo goed mogelijk kunnen verzachten.

5. *Persoonlijk gesprek*

Reclamant wil graag een persoonlijk gesprek om zijn denkbeelden over het plan te bespreken.

Reactie gemeente
Er wordt een gesprek ingepland met de gemeentelijk projectleider en de communicatiemedewerker van het project.
Met reclamant worden daarnaast onderhandelingen gevoerd over uitkoop.

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

1. Zienswijze 2

ProRail

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. *Tracébesluit Programma Hoge Snelheid (TB PHS) Nijmegen en westentree*
   Verzoekt de toelichting aan te vullen met het TB PHS Nijmegen en westentree

   Reactie gemeente
   Een verwijzing naar het TB PHS Nijmegen en westentree kan worden toegevoegd in de toelichting op het bestemmingsplan.

2. *Externe veiligheid*
   In de toelichting staat dat verantwoording van het groepsrisico volgens artikel 8 lid 1 Besluit externe veiligheid transportroutes noodzakelijk is maar die verantwoording is niet terug te vinden. Verzocht wordt alsnog een verantwoording op te stellen en toe te voegen

   Reactie gemeente
   De verantwoording op grond van artikel 8 lid 1 Bevt is naar onze mening in voldoende mate opgenomen in paragraaf 4.9 van de toelichting. Alle onderdelen uit het desbetreffende artikel (a. t/m d.) komen aan bod in deze paragraaf. Wij verwijzen met name naar de tweede alinea onder de Afbeelding Groepsrisico van par. 4.9..

3. *Externe veiligheid*
   Reclamant verzoekt om verwijdering van de passage over het minder waarschijnlijk zijn van plasbrand op vanwege het geluidscherm. Het geluidsscherm is niet bedoeld als veiligheidsvoorziening om een plasbrand te voorkomen. Bovendien zit er aan de onderkant van het scherm een opening ten behoeve van de afwatering.

   Reactie gemeente
   De passage over het geluidscherm is bij nader inzien inderdaad wat optimistisch ingestoken. De betreffende passage wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe tekst over de kans op een plasbrand op het spoor. Geconcludeerd wordt dat er een zeer geringe kans is op een plasbrand en dat aanvullende maatregelen niet nodig zijn.

4. *Advies Veiligheidsregio Gelderland Zuid*
   Reclamant verzoekt om aanvulling van het bestemmingsplan met het advies van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid en verzoekt aan te geven hoe met het advies is omgegaan.

   Reactie gemeente
   Het advies van de Veiligheidsregio kan in samenvattende zin worden toegevoegd in paragraaf 7.1. van de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.9 van de toelichting staat al hoe met het advies is omgegaan namelijk dat volstaan kan worden met een standaardverantwoording zoals opgenomen op blz. 34 van de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen.
   Naar aanleiding van deze zienswijze en om volledig te zijn, wordt ook in samenvattende zin het advies van de provincie en het waterschap ambtshalve in paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

5. *Auto parkeren*

   Hoewel reclamant aangeeft dat wetgeving toestaat dat er voor de auto-parkeernorm in een bestemmingsplan wordt verwezen naar beleidsstukken omtrent parkeerbeleid, verzoekt hij om in dit geval in de toelichting van het bestemmingsplan de daadwerkelijk maximaal te realiseren parkeerplaatsen te noemen, desnoods met een bandbreedte. Dit gezien de wens om het aantal parkeerplaatsen te beperken in verband met de duurzame bereikbaarheid van het gebied en het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer door de nieuwe bewoners.

   <u>Reactie gemeente</u>

   Wij houden vast aan de verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid en nemen geen maximaal te realiseren parkeerplaatsen op. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zullen en kunnen wij pas bepalen bij het verlenen van een omgevingsvergunning aan de hand van de definitieve plannen en het actuele parkeerbeleid. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij omgevingsvergunning, zullen wij uw oproep om het aantal parkeerplaatsen te beperken, meenemen.
   Aanvullend merken wij op dat het in dit gebied gaat om studentenhuisvesting. Studenten maken veel gebruik van de fiets of andere vormen van vervoer dan de auto. Het gebied ligt daarnaast vlakbij station Lent en daarvan zal ook een stimulans uitgaan om met het openbaar vervoer te reizen.

6. *Fiets parkeren*

   Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen hoe het fiets parkeren op straat wordt verzorgd (voldoende capaciteit en zichtbaarheid locatie) en hoe wordt zorggedragen voor een duidelijke en veilige scheiding tussen fietspad en looproutes (voorkomen onveilige situaties in shared space omgeving).

   <u>Reactie gemeente</u>

   In de stedenbouwkundige toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.3.2. Ontsluiting, staat reeds beschreven het belang van goede fietsvoorzieningen, een goede fietsontsluiting, de te hanteren fietsparkeernorm en wat de eventuele ruimtelijke mogelijkheden zijn om fietsenstallingen te realiseren of uit te breiden. Daar wordt u kortheidshalve naar verwezen. Hoe het een en ander concreet wordt uitgewerkt is in dit stadium van het project nog niet te zeggen. Uiteraard zal bij de uitwerking in voldoende mate rekening (moeten) worden gehouden met veiligheidsaspecten.

7. *Eigendommen*

   Percelen in eigendom van reclamant mogen niet worden gebruikt zonder nadrukkelijke schriftelijke toestemming. Deze gronden heeft reclamant nodig en moeten onbelemmerd toegankelijk zijn/blijven. Reclamant verzoekt alle percelen die in eigendom zijn van hem, de bestemming Verkeer-Railverkeer te geven.

   <u>Reactie gemeente</u>

   Wij hebben de bestemmingsplangrenzen nogmaals (digitaal) gecheckt met de kadastrale eigendommen en hieruit blijkt dat het bestemmingsplan geen eigendommen van reclamant betreft. Het bestemmingsplan valt binnen eigendommen van gemeente Nijmegen en aantal bewoners/eigenaren van het projectgebied de Spoorstraat. Ter informatie wijzen wij op de grondtransactie die heeft plaatsgevonden tussen gemeente Nijmegen en de Staat (akte tot levering van een onroerende zaak d.d. 30 november 2005 zoals ingeschreven in het register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30923 nummer 86).

<u>Conclusie</u>
De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.
In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt een vermelding opgenomen van het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Nijmegen en westentree.

In paragraaf 4.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de *passage over het minder waarschijnlijk zijn van een plasbrand vanwege de aanwezigheid van een geluidsscherm verwijderd en vervangen door een nieuwe tekst.*
In paragraaf 7.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in samenvattende zin het advies van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid toegevoegd. Volledigheidshalve worden ook samenvattingen van de adviezen van de provincie en het waterschap ambtshalve toegevoegd.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is een vermelding opgenomen van het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Nijmegen en westentree.

In paragraaf 4.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de passage over het minder waarschijnlijk zijn van een plasbrand vanwege de aanwezigheid van een geluidsscherm verwijderd en vervangen door een nieuwe tekst.

In paragraaf 7.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan is in samenvattende zin het advies van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid opgenomen en zijn de samengevatte adviezen van de provincie en het waterschap ambtshalve toegevoegd.