Nijmegen Midden 2015 – 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171)

Zienswijzennota

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming
December 2022

Inhoudsopgave

Nijmegen Midden 2015 – 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171) **1**
Inhoudsopgave **2**
Inleiding **4**
Samenvatting en beoordeling zienswijzen **5**
1. Zienswijze bewoner/ eigenaar nabij plangebied, zijde Wezenlaan 5

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning inclusief ontwerp projectafwijkingsbesluit Nijmegen Midden 2015 - 8 (Tijgerstraat tegenover nummer 171) heeft van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 2 november 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er 1 zienswijze binnengekomen. De zienswijze is 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 een aanpassing hebben geleid.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze bewoner/ eigenaar nabij plangebied, zijde Wezenlaan

Inhoud zienswijze en beoordeling

1. *Invulling perceel*

   De bestemming voor het betreffende perceel is gemengd en er is geen bouwvlak binnen het perceel. Reclamant is van mening dat er geen woningen gebouwd mogen worden. Dat het huidige gebruik van het perceel opslag zou zijn en het er wat rommelig zou uitzien, vormt geen grondslag om een afwijking toe te staan. Indien het huidige gebruik niet conform de huidige eisen (van welstand bijv.) zou zijn, dan staat het de gemeente vrij om daar op te gaan handhaven. Het geheel beplanten van het perceel met bomen en/of bosschages zou ook een manier zijn om het zicht vanaf de tijgerstraat en de weg te verbeteren zo de gemeente al zou menen dat dat nodig is. Verder kan ook de gemeente het betreffende perceel aankopen en het dan groen inrichten waardoor dit voor zowel de flats aan de Tijgerstraat als de woningen aan de Wezenlaan een verbetering zou kunnen zijn. Ook is een niet-bebouwd bouwvlak beter voor de natuur.

   Reactie gemeente

   De gemeente beoordeelt de aanvraag zoals deze is ingediend. Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan “Nijmegen Midden 2015”. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Gemengd', zonder bouwvlak. Deze ruime bestemming laat de functie wonen op de begane grond of bijgebouwen niet toe. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Het bouwplan is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

   Een vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die ingaat op de ruimtelijke relevante aspecten van het plan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is (de woningbouw is goed in te passen op de locatie en er zijn geen belemmeringen). Het plan is derhalve niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. *Stikstof*

   Reclamant stelt dat gelet op de nabij gelegen natura-2000 gebieden zal in kaart dienen te worden gebracht in welke mate die stikstofuitstoot leidt tot een extra belasting. De bouwvrijstelling voor stikstof is immers recentelijk door de Raad van State afgeschoten. Zonder dat dit in kaart is gebracht kan de omgevingsvergunning niet verleend worden. Dus de omgevingsvergunning dient niet verleend te worden.

   Reactie gemeente

   Onze inschatting is dat op basis van worst-case uitgangspunten voor deze ontwikkeling geen Wnb-toestemming stikstof nodig is, omdat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken) volgens ons op voorhand zijn uit te sluiten. Dit mede gelet op de huidige regelgeving, de beschikbare stikstofruimte (i.c.m. de afstand tot het Natura 2000-gebied) en de geschatte benodigde stikstofruimte voor de gebruiksfase en aanlegfase.

3. *Andere bebouwing*

Reclamant vindt dat uit het besluit niet duidelijk blijkt dat er geen andere bebouwing mag worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Uit de aard van het projectafwijkingsbesluit volgt reeds dat geen andere (vergunningplichtige) bebouwing is toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan ziet uitsluitend op dit specifieke bouwplan. Dat is de omvang van de toestemming. Het gaat het instrument te buiten om in de vergunning voorts op te nemen wat er allemaal niet mag. Na gereedkomen van de woningen is er wel sprake van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden die voor een ieder in Nederland gelden. Vergunningsvrij betekent niet dat regelvrij gebouwd kan worden. Degene die vergunningsvrij bouwt dient zich altijd te houden aan de regels die gelden tussen erven onderling op basis van het privaatrechtelijke burenrecht.

4. *Extra overlast*

Reclamant is van mening dat het bouwen van woningen leidt tot extra overlast voor de bewoners van de daarachter gelegen woningen aan de Wezenlaan, Nu grenzen die tuinen aan een perceel dat niet als tuin wordt gebruikt en waarop geen zelfstandige woningen staan. Straks komen daar privetuinen en is er ook extra geluidsoverlast door de bewoners van die woningen. Dit klemt nog extra daar al het geluid door de flats aan de Tijgerstraat weerkaatst wordt tegen de woningen aan de Wezenlaan, waardoor die geconfronteerd worden met een dubbele belasting.

Reactie gemeente

De VNG heeft normen voor goede ruimtelijke ordening. Uw gebied valt onder de noemer “rustige woonwijk” Ook in een rustige woonwijk zijn er geen normen voor de afstand tussen tuinen. De redenatie is dat normaal gebruik van een of meerdere tuinen nooit tot geluidsniveaus zal leiden die niet te verenigen zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het geluid dat de omliggende woningen via een reflectie tegen de flat bereikt is reeds door de afstand tot de flat, de hoek van inval en de afmeting van de flat in relatie tot de afstand tot enkele procenten van het oorspronkelijke geluid gereduceerd. Dit is zeker geen verdubbeling en tevens een niet waarneembaar verschil in geluidsbelasting.
Wij achten deze situatie daarmee niet onaanvaardbaar en niet zodanig dat aan het bouwplan geen doorgang verleend zou mogen worden. Mede gelet op het feit dat sprake het perceel is gelegen in een stedelijke omgeving, dit niet betekent dat gesproken kan worden van een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat van reclamant zodanig dat aan het plan geen medewerking zou mogen worden verleend.
Daarnaast biedt de huidige gemengde bestemming de mogelijkheid om het in te vullen met meer geluidsrijke activiteiten dan in het huidige bouwplan aan de orde is.

5. *Inkijk - Privacy*

Reclamant geeft daarnaast aan dat er nu in de tuinen van de woningen aan de Wezenlaan hoge bomen en struiken staan ten einde de inkijk van de flats aan de Tijgerstraat te ontnemen. Er dient voor te gewaakt dat de gebruiker(s) van onderhavige omgevingsvergunning en/of de nieuwe bewoners van die woningen daartegen gaan ageren en die verwijderd en/of ingekort willen hebben. Ten einde de belangen van de bewoners aan de Wezenlaan te waarborgen dient daartoe het nodige aan voorschriften in de vergunning te worden opgenomen.

Reactie gemeente

De bomen en struiken in de tuinen van bewoners van de Wezenlaan vallen buiten de omvang van dit project zodat reeds hierom geen mogelijkheid bestaat om daarover in de vergunning voorwaarden over

op te nemen.

6. *Warmtepompen*
   Reclamant stelt dat er volgens de tekeningen bij iedere woning een warmtepomp komt. Vanwege de flats aan de Tijgerstraat weerkaatst het geluid daarvan extra en levert dit een extra geluidsbelasting op. Derhalve dient te worden voorgeschreven dat dergelijke installaties in een geluidsbeperkende omkasting worden geplaatst waardoor de belasting buiten de kast niet meer dan 30dB is en dat die omkasting zich bevindt aan de zijde van de Tijgerstraat opdat de woningen aan de Wezenlaan daarvan geen enkele last zullen hebben.

   Reactie gemeente
   De norm voor warmtepompen is te vinden in het Bouwbesluit 3.8 en 3.9. De norm is maximaal 45 dB(A) tussen 7:00 en 19:00 en 40 dB(A) tussen 19:00 en 7:00 bij de erfgrens. Uitgangspunt is het gemiddelde niveau van 45 en 40 dB(A) en het piekniveau van 65 en 60 dB(A) voor een rustige woonwijk (VNG). Met een maximale draaitijd van 40 tot 60% van de tijd kan daar volledig aan voldaan worden.
   De units moeten bij het aangrenzende perceel met een woonbestemming aan de norm voldoen. Tussen het perceel van reclamant en deze nieuwbouw ligt nog een woonperceel. De normen worden getoetst ten aanzien van dit naastgelegen woonperceel. Het geluidsniveau bij de woning van reclamant is daarmee aanmerkelijk lager dan de norm voorschrijft. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen dat de units ook voor de woningen onderling moeten voldoen aan de normen uit het Bouwbelsuit. Dit beperkt het aantal plaatsingsmogelijkheden dusdanig, dat er in redelijkheid geen overtreding van de normen uit het Bouwbesluit of anderszins onevenredige hinder van de warmtepompen wordt verwacht. Zodoende hoeven er geen aanvullende eisen in dit bestemmingsplan opgenomen te worden.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.