Zienswijzennota

Ontwerp bestemmingsplan Nijmegen West – 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Juli 2022

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan CPO Toekomstmuziek 2022 heeft in de periode van donderdag 3 maart 2022 tot en met woensdag 14 april 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 3 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid. 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 zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de reclamanten weggelaten.

Overzicht zienswijzen

1. Bewoners van Kerkstraat 3 en Kerkstraat 3A, Nijmegen

2. Vereniging CPO Toekomstmuziek, Nijmegen

3. Vereniging Dorpsbelang Hees (VDH) en omwonenden perceel Kerkstraat 5, Nijmegen

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Bewoners van Kerkstraat 3 en Kerkstraat 3A, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Reclamanten zijn woonachtig direct aangrenzend aan het perceel van de geplande bebouwing van CPO Toekomstmuziek. Reclamanten uiten hun bezwaren over de situering van de geplande ontsluiting van inkomend en uitgaand verkeer langs hun percelen (Kerkstraat 3 en Kerkstraat 3A). Reclamanten zijn van mening dat, naast de 17 parkeerplaatsen voor de locatie van CPO Toekomstmuziek, er vaste parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de aanwezige kinderopvang. De huidige situatie bestaat uit een Kiss en Ride zone voor het brengen en halen van de kinderen. Alle verkeersbewegingen van en naar de kinderopvang vinden plaats direct grenzend aan de Zuid-tuinen van Kerkstraat 3 en 3A en veroorzaken naar zeggen van reclamanten nu al aanzienlijke geluidsoverlast. Daarnaast stellen reclamanten dat sprake is van parkeren op plaatsen die niet op de inrichtingstekening, behorende bij de verstrekte omgevingsvergunning voor het kinderdagverblijf, aangegeven zijn. Daarnaast heeft een uitbreiding van de kinderopvang plaatsgevonden ten opzichte van de kantoorfunctie in de Beuken, waardoor de parkeercapaciteit vergroot is.
Ook de ontsluiting van de locatie van CPO Toekomstmuziek zal, net als de ontsluiting van de kinderopvang, langs de Zuid-tuinen van Kerstraat 3 en Kerkstraat 3A plaatsvinden, wat volgens reclamanten zal zorgen voor veel minder privacy en veel meer overlast.
Als mogelijke oplossing voor het verminderen van de overlast zien reclamanten het scheiden van de aanvoer- en afvoerroute voor het autoverkeer op perceel Kerkstraat 5. Hierbij lijkt het hen zinvol om hierin ook de kwaliteit van het wandel- en groengebied naast het Daniëlspad en de ontsluiting van het parkeerterrein van het Sint Jozefklooster te betrekken. Een andere oplossing wordt door reclamanten gezien in de mogelijkheid om zowel de ontsluiting van al het autoverkeer voor CPO Toekomstmuziek en de kinderopvang aan een gedeelte van het Daniëlspad te koppelen.
Reclamanten geven aan dat over deze ideeën met CPO Toekomstmuziek, de eigenaar van het pand aan Kerkstraat 5, de beheerder van de kinderopvang en ondergetekenden een eerste (positieve) verkennende gedachtewisseling heeft plaatsgevonden.
Reclamanten verzoeken om deze mogelijkheid opnieuw stedenbouwkundig te onderzoeken.

Beoordeling

De gemeente heeft begrepen dat de bewoners van Kerkstraat 3 en 3a, de eigenaar van Villa de Beuken, beheerder van het kinderdagverblijf en vertegenwoordigers van CPO Toekomstmuziek in constructief overleg zijn om de verkeersstroom op het perceel Kerkstraat 5 aan te passen. Dit valt buiten het werkingsgebied van het bestemmingsplan. Maar het vigerende bestemmingsplan Nijmegen West laat deze wijziging wel toe.
Over de wijze van ontsluiten van het nieuwe plangebied heeft initiatiefnemer diverse keren met de Gemeente overlegd. Het is niet mogelijk om een nieuwe autoverkeersontsluiting te maken aan het Daniëlspad, dit zou zorgen voor verkeersonveilige situaties voor de fietsers aan het Daniëlspad en gaat ten koste van groen. Het plangebied kan gebruik maken van de reeds bestaande ontsluiting. Het toevoegen van extra verkeer leidt niet tot onveilige

verkeerssituaties. Deze ontsluiting is herkenbaar als een inrit/uitrit waarbij de voorrang is geregeld. Op grond van het Reglement verkeerstekens en verkeersregels 1990 (RVV 1990) geldt: laat bij het in- of uitrijden van de uitrit het overige verkeer voorgaan.

De aanwezige parkeerplaatsen van het kinderdagverblijf vallen buiten dit bestemmingsplan. Mocht u van stellen dat deze niet op de juiste plaats zijn gerealiseerd kunt u een verzoek om handhaving indienen bij de ODRN.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vereniging CPO Toekomstmuziek, Nijmegen

Inhoud zienswijze

Vereniging CPO Toekomstmuziek heeft met een aantal buurtbewoners uit de wijk Hees gesproken over het bouwplan. De vereniging geeft aan hierbij haar plannen uitgelegd en laten zien te hebben aan de hand van enkele “Artist Impressionfoto’s”. De vereniging heeft een positieve zienswijze opgesteld, waarin de volgende tekst is opgenomen:

> “*Het plan voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige woningen. Ik ben van mening dat het ontwerp zorgvuldig is ingepast in de omgeving. Er komt een grote tuin met veel groen, die aansluit op de bestaande groenstructuur in Hees. Daarnaast kan de gemeenschappelijke huiskamer ook door de buurt worden gebruikt. Ik sta positief tegenover het hele plan. Het is een goede toevoeging aan het woonaanbod in de wijk Hees.”*

De vereniging geeft aan, en laat zien door middel van een bijlage met handtekeningen, dat drieëntwintig van deze buurtbewoners de positieve zienswijze hebben ondertekend.

Beoordeling

Deze zienswijze hoeft niet voorzien te worden van een beoordeling.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vereniging Dorpsbelang Hees (VDH) en omwonenden perceel Kerkstraat 5, Nijmegen

Inhoud zienswijze
Reclamant heeft een zienswijze ingediend namens de organisatie Vereniging Dorpsbelang Hees, waarin een aantal punten naar voren zijn gebracht:

- Inspraak en/of overleg tussen CPO Toekomstmuziek en ondergetekenden:
  Volgens reclamant is de suggestie gewekt zijdens CPO Toekomstmuziek dat het bestuur van VDH, de onder de VDH ressorterende focusgroepen, omwonenden of anderszins belanghebbenden voorstander zouden zijn van dit project. Reclamant stelt dat dit een misvatting is en dat genoemde personen en instanties juist vanaf het begin kritisch zijn geweest op het project, wat blijkt uit het volgende: reclamant stelt dat CPO Toekomstmuziek niet of nauwelijks heeft gereageerd op de standpunten, reclamant verwijst hierbij naar een bijgevoegde bijlage (bijlage 1). Verder stelt reclamant dat op 6 januari 2022 slechts een verwijzing volgde naar een overleg dat zou hebben plaatsgevonden op 29 juli 2021, opnieuw verwijst reclamant naar een bijgevoegde bijlage (bijlage 2). Volgens reclamant is niet inhoudelijk op het standpunt van ondergetekenden gereageerd, en is deze reactie tot op heden niet gegeven.
  Naast de bezwaren bestaat onder ondergetekenden ook sympathie voor de woonvorm. Echter, ondergetekenden zijn van mening dat het perceel achter Villa de Beuken niet geschikt is voor een complex van tien appartementen met gezamenlijke ruimtes en parkeerplaatsen. Volgens ondergetekenden gaat dit tegen het behoud van het dorpse en groene karakter van Hees in.

  Reactie gemeente:
  Participatie:
  Vanaf het najaar 2019 t/m half april 2022 is op initiatief van initiatiefnemer regelmatig contact geweest met omwonenden, de buurt, de VDH en de focusgroep Groen achter de Beuken. Ook heeft er een inloopavond plaatsgevonden op initiatief van CPO Toekomstmuziek waar zij haar plannen heeft laten zien. Dat u en uw mede ondertekenaars geen voorstander zijn van deze ontwikkeling op de gekozen locatie is helder en de gemeente zal ingaan op uw bezwaren.

- Ontwikkeling van het terrein achter Villa De Beuken in breder perspectief:
  Ondergetekenden achten het van groot belang dat de ontwikkeling van het perceel achter Villa De Beuken in samenhang geschiedt met de ontwikkeling van de terreinen van het St. Jozefklooster en Zwembad West. De projecten in Hees dienen op elkaar te worden afgestemd, waarbij het dorpse en groene karakter van Hees gewaarborgd moet blijven. Daaraan wordt toegevoegd dat het groene karakter een rol speelt in de relatie tot de luchtkwaliteit, de overlast van industrie en Oversteek en de toegenomen verkeersintensiteit in Hees. Hier moet dus voorzichtig en terughoudend mee om worden gegaan.

  Reactie gemeente:
  Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling op de locatie Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek Kerkstraat) Hierbij wordt gekeken naar de effecten van de mogelijke ontwikkelingen op en van deze locatie. De effecten van de ontwikkeling die door de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in kaart gebracht. Volledigheidshalve gaan we nog wel even in op de door u genoemde ontwikkelingen. Bij de planvorming en het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan hebben we rekening gehouden

met (toekomstige) ontwikkelingen – voor zover bekend – in de directe omgeving.

In de directe omgeving bevinden zich op dit moment twee locaties waar onderzoek wordt gedaan, te weten in de tuin van het St. Jozefklooster, of in de toekomst onderzoek gaat worden gedaan, te weten de locatie van Zwembad, naar een andere invulling. Voorop bij toekomstige ontwikkelingen staat de kwaliteit van Hees. Hees is redelijk autonoom gebleven binnen het stedelijke netwerk van Nijmegen. De voormalige dorpskern is nog altijd herkenbaar en is omringd door groen. Bij toekomstige ontwikkelingen in de omgeving moet rekening worden gehouden met de groene 'gordel' rondom Hees en er moet per ontwikkeling in de directe nabijheid worden bekeken of dit direct invloed heeft op de beleving van het groen en op welke wijze het plan geoptimaliseerd kan worden om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de gedachtegang van 'Park West' waarbij het streven is om het aanwezige snippergroen zoveel mogelijk te behouden, kwaliteit toe te voegen en gebieden open te stellen.

De gemeente onderschrijft de wens om de luchtkwaliteit in de regio Nijmegen-West te verbeteren. Voor deze ontwikkeling gaat de Initiatiefnemer samen met haar tuin- en landschapsarchitect onderzoeken welke beplanting het meest geschikt is voor het afvangen van de hoeveelheid CO2 en fijnstof en kijken of deze ingepast kunnen worden in het tuinontwerp.

- Juridische opmerkingen vooraf: Ondergetekenden maken zich zorgen over de constatering dat er verschillende eigenaren zijn van het perceel achter Villa De Beuken. Er bestaat onzekerheid over de vraag of het gepresenteerde project in het ontwerpbestemmingsplan ook daadwerkelijk op deze manier zal worden gerealiseerd indien een of meer eigenaren zich terugtrekken. Daarnaast vragen ondergetekenden zich af waarom in het ontwerpbestemmingsplan reeds een uitvoerig voorschot wordt genomen op de concrete invulling van het plan, gezien daarvoor andere regels en procedures zouden moeten gelden. Ondergetekenden vernemen graag wat hiervan de gevolgen zijn en of de mogelijkheid bestaat om tegen een of meer onderdelen van de invulling van het plan apart bezwaar te maken.

  Reactie gemeente:
  De eigenaren hebben het perceel gekocht met het doel om de bouwplannen te realiseren en er zelf te gaan wonen. Zij hebben zich verenigd in de Vereniging Toekomstmuziek. Mocht om een of andere reden een van de eigenaren wegvallen, dan zal er een nieuwe worden aangetrokken conform de afspraken binnen de Vereniging. Zoals al aangegeven is duurzaamheid een van de 4 hoofdopgaven van de gemeente Nijmegen en daarom hebben wij gevraagd aan de initiatiefnemer welke vormen van duurzaamheid zij van plan zijn toe te passen in het bouwplan. Voor het bouwplan moet nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Mocht de vergunning verleend worden dan kunt u bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning.

- Het verleden van de ontwikkeling van het perceel: Reclamant merkt op dat door de gemeente in het verleden nooit toestemming is gegeven om het perceel achter Villa De Beuken te bebouwen, en is door de gemeente bewust gekozen om het gebied groen te maken en laten en verzoeken tot bebouwing af te wijzen. Het verbaast ondergetekenden dat de gemeente nu van haar standpunt is afgeweken.

- Ontsluiting van het terrein: Reclamant stelt dat aangegeven is dat de huidige ontsluiting van het perceel via de privéoprit van Villa De Beuken niet geschikt is voor nog meer verkeer. Echter, een ontsluitding via het Daniëlspad wordt als een 'No Go' gezien met als reden dat deze strook open grasland met bosperceel bewust gecreëerd is als een wandel- en groengebied.
  Daarnaast stelt reclamant dat zich veel gevaarlijke situaties hebben voorgedaan door huidige ontsluiting en dat dit alleen maar zal toenemen indien ook CPO Toekomstmuziek van deze ontsluiting gebruik gaat maken.
  Verder stellen ondergetekenden dat, indien toch gekozen wordt voor de genoemde ontsluiting, dit gaat leiden tot directe en onaanvaardbare extra overlast voor de buren. Reclamant constateert dat de toegangsweg, vanwege de brandveiligheid, moet worden verbreed, alsmede een keerpunt moet worden gecreëerd. Dit zal opnieuw leiden tot vermindering van het groen en verhoging van de overlast.
  Ondergetekenden wijzen erop dat de in het plan geschetste verkeerssituatie niet juist is en merken op dat door de wijze waarop de toegang tot de Energieweg is gerealiseerd, het sluipverkeer over de wegen in de directe omgeving van het project is toegenomen.

  Reactie Gemeente:
  Het bestemmingsplan is voorzien van een onderbouwing waarom de gemeente voornemens is om aan dit project medewerking te verlenen. Over de wijze van ontsluiten van het nieuwe plangebied heeft initiatiefnemer diverse keren met de Gemeente overlegd. Het plangebied kan gebruik maken van de reeds bestaande ontsluiting. Het toevoegen van extra verkeer leidt niet tot onveilige verkeerssituaties. Deze ontsluiting is herkenbaar als een inrit/uitrit waarbij de voorrang is geregeld. Op grond van het Reglement verkeerstekens en verkeersregels 1990 (RVV 1990) geldt: laat bij het in- of uitrijden van de uitrit het overige verkeer voorgaan.

  De gemeente heeft begrepen dat de bewoners van Kerkstraat 3 en 3a, de eigenaar van Villa de Beuken, beheerder van het kinderdagverblijf en vertegenwoordigers van CPO Toekomstmuziek in constructief overleg zijn om de verkeersstroom op het perceel Kerkstraat 5 aan te passen. Dit valt buiten het werkingsgebied van het bestemmingsplan. Maar het vigerende bestemmingsplan Nijmegen West laat deze wijziging wel toe.

- Omvang van de bebouwing: Reclamant merkt op dat het bouwvlak groter is dan Villa De Beu ken en stelt dat het gebouw vanaf de Kerkstraat zichtbaar is, waardoor het aanzicht van Villa De Beuken wordt aangetast. Reclamant stelt dat dit in strijd is met de status van Villa De Beuken als beschermd gemeentemonument. Reclamant is daarnaast van mening dat de omvang van de voorgestelde bebouwing niet in relatie staat tot de omvang van het terrein.

  Reactie Gemeente:
  Vanaf de Kerkstraat ter hoogte van Villa de Beuken is het gebouw straks niet te zien, dat blijkt afdoende uit het ontwerp. De tuin van De Beuken is niet beschermd. De bescherming als gemeentelijk monument is beperkt tot de villa. De nieuwe bebouwing ligt achter de villa. De omvang van het nieuwe gebouw bedraagt minder dan 25% van het perceel.

- De groenvoorziening: Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in opdracht van CPO Toekomstmuziek het groen op het perceel ingrijpend is aangetast. CPO Toekomstmuziek geeft aan dat er ondanks de bebouwing veel

groen zal overblijven en dat de flora en fauna niet worden aangetast. Echter, reclamant stelt dat door de bebouwing, de ontsluiting en de parkeerplaatsen weinig ruimte voor (omvangrijk) groen zal zijn. Op de plattegrond wordt aangegeven dat de directe omgeving van Villa De Beuken volledig groen is, naar zeggen van reclamant is dit niet het geval. Reclamant stelt dat het groene karakter van het (totale) perceel door de plannen van CPO Toekomstmuziek nog verder worden aangetast. Reclamant wenst derhalve een hoge en zich beperkende groene afscherming van de percelen met de buurtpercelen, waardoor een natuurlijk overgang ontstaat met die percelen en de privacy van de omwonenden wordt gewaarborgd.

Reactie Gemeente:
De vorige eigenaar van het perceel heeft onderhoud verricht. Er was sprake van jarenlange verwaarlozing van het perceel, er was asbest gevonden in voormalige kleedhokjes en er lag veel zwerfafval verspreid over het perceel. De vorige eigenaar heeft het perceel opgeschoond, ontdaan van allerlei woekerend opschot en enkele aangetaste danwel gevaarlijk scheefhangende bomen die vergunningvrij mochten worden geruimd. Ter plekke inspecterende politieagenten hebben dat gecontroleerd en bevestigd.

In de huidige situatie is er sprake van een braakliggend terrein en de gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd om bij de tuinaanleg rekening te houden met het verleden van het plangebied als een voormalig buitenplaats en een villa met een landelijk karakter e.a. is ook beschreven in de groenparagraaf van het bestemmingsplan.

Wat betreft de privacy. Het appartementenhuis is gesitueerd aan de kant van de Daniëlsweg. Daarmee is de afstand tot de aangrenzende diepe tuinen van bewoners aan de Korte Bredestraat maximaal. Uit overleg met initiatiefnemer blijkt dat zij bereid is om met de aangrenzende buren te overleggen over een passende erfafscheiding.

- Geluid: Ondergetekenden stellen dat de door akoestisch onderzoek vastgestelde overlast van Zwembad West wordt ‘weggepoetst’ met als enkele motivering dat het zwembad op enige termijn zal verdwijnen. Er wordt gesteld dat bij het bepalen of er aan de geluidsnormen wordt voldaan dient te worden uitgegaan van de huidige situatie, gezien geen sprake kan zijn van het creëren van een onwettige gedoogsituatie. Daarnaast wordt gesteld dat er geluidsoverlast is van de kinderopvang, gezien de afstand tot de aanwonenden niet de wettelijke norm van 30, maar dat deze afstand is verkleind door het verleggen van de buitenspeelplaatsen.
- Planschade: Ondergetekenden hebben hun twijfels bij het genoemde in paragraaf 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan en trekken uit de tekst van deze paragraaf de conclusie dat de gemeente er bij voorhand al vanuit gaat dat er planschade zal ontstaan. Ondergetekenden stellen dat dit zeker niet denkbeeldig is. Echter, ondergetekenden stellen dat nergens uit blijkt dat CPO Toekomstmuziek en haar leden in staat zullen zijn deze planschade aan de gemeente te compenseren. Ondergetekenden zien dit als een probleem en zien dit graag als eis voor het doorgaan van dit project.

Reactie Gemeente:
Geluid:
Uit het Akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Planschade:
Reclamant heeft geen concrete omstandigheden of feiten naar voren gebracht die grond geven voor twijfel aan de financiële positie van de ontwikkelaar. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan (nadat dat onherroepelijk is geworden) in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen bij de gemeente.

- WOB-procedure: Er loopt een WOB-procedure met betrekking tot de totstandkoming van het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat de uitkomst van deze procedure van grote invloed kan zijn op de zienswijze van ondergetekenden. Daarnaast hebben ondergetekenden nog geen kennis kunnen nemen van alle stukken van het betreffende project, waardoor reclamant wenst dat zij het recht behouden om hun zienswijze waar nodig op alle manieren aan te vullen. Daarnaast wensen zij hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Reactie Gemeente:
Reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld binnen een redelijke termijn hun zienswijze aan te vullen nadat de stukken van het betreffende project zijn toegestuurd. Zij stellen zich op het standpunt dat er geen redelijke termijn is voorgesteld.

Conclusie
Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.