Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage)

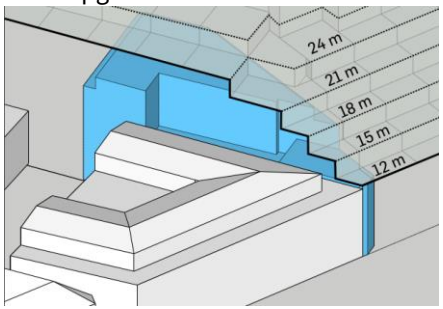
Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Versie april 2024

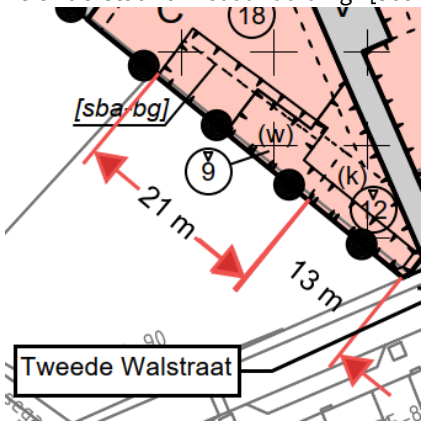
Inleiding

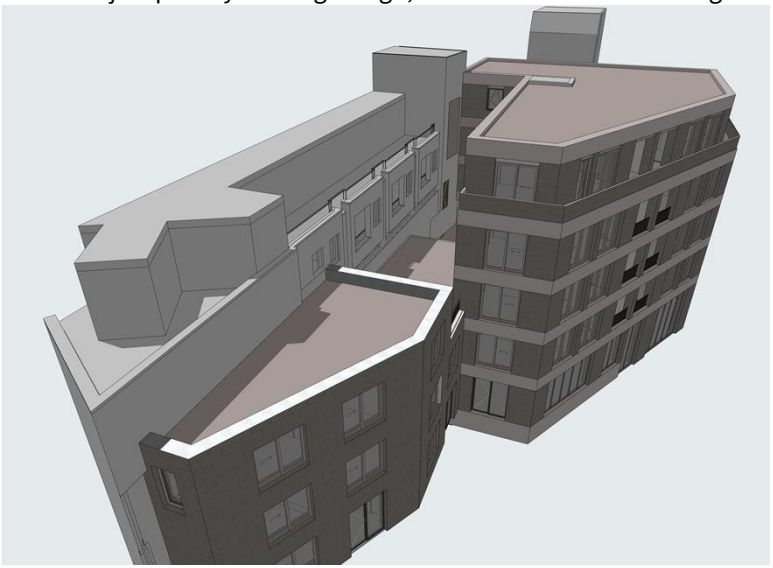
Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) heeft in de periode van zaterdag 16 december 2023 tot en met vrijdag 26 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en voorzien 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 het betreffende onderdeel van de zienswijze niet in de beoordeling betrokken is. De reactie op het betreffende onderdeel ligt dan besloten in de weerlegging van de overige onderdelen van de zienswijze. De ontvankelijke zienswijzen zijn dus volledig in de beoordeling betrokken. Ook is aangegeven of de zienswijzen al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.

In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de NAW-gegevens van de reclamanten weggelaten.

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Reclamant A				
Nr.	**Datum indiening**	**Trefwoorden**	**Samenvatting zienswijzen**	**Reactie**
1.1	12 januari 2024	Uitzicht	Reclamant stelt dat het naastgelegen nieuwbouwblok (bouwdeel B) niet in lijn is met de bebouwingscontour in het Ambitiedocument. De woningen aan de Tweede Walstraat 72, 74 en 90 zouden op basis van dit Ambitiedocument een normaal uitzicht behouden. Nu het concept hier van afwijkt krijgen deze woningen een blinde muur tegenover zich. Reclamant verzoekt om de bovenste twee verdiepingen van gebouw B te schrappen. Reclamant stelt dan bijkomend voordeel is dat de nieuwe toekomstige terrassen meer zonlicht krijgen.	In onderstaande tekening zijn het naastgelegen nieuwbouwblok (bouwdeel B) en de bebouwingscontour uit het Ambitiedocument opgenomen. Zoals blijkt uit deze tekening is het nieuwbouwblok in overeenstemming met de bebouwingscontour zoals opgenomen in het Ambitiedocument.  In het geldende bestemmingsplan ‘Nijmegen Centrum – Binnenstad’ heeft het aangrenzende perceel de bestemming ‘Centrum’ met een specifieke bouwaanduiding ‘parkeerdak’. Hier is een bouw- en goothoogte van 7 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-parkeerdak' mag de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen niet meer bedragen dan 4 meter ten opzichte van de bouwhoogte van het parkeerdak. Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) bevat gedifferentieerde bouwhoogtes. Ter hoogte van uw appartement geldt voor de nieuwbouw gezien vanaf de Tweede Walstraat over lengte/diepte van circa 13 meter een hoogte van 12 meter. Na deze circa 13 meter

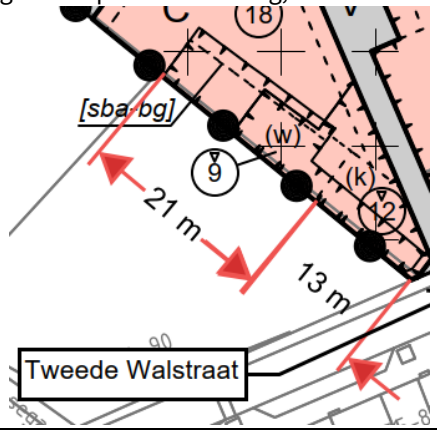
				geldt tot circa 21 meter een hoogte van 9 meter. Na een bouwdiepte van circa 5 meter is een hoogte van 18 meter toegestaan. Dit wordt geduid op de verbeelding, zie onderstaand met aanduiding “[sba-bg]”.  Door de beoogde herontwikkeling wijzigt het uitzicht van reclamant. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. In het ontwerp wordt voldoende rekening gehouden met het uitzicht van reclamant door de differentiatie in bouwhoogtes waarbij aan de randen wordt voorzien in de laagste bouwhoogtes. Vanwege de privacy wordt aan deze zijde ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – blinde gevel’ bebouwing voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal wel zijn toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding en een planregel wordt dit juridisch verankerd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. De gemeente acht de bouwhoogte in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij betrokken dat het een inbreidingslocatie in een

				stedelijke omgeving betreft die tot een verbetering van de bestaande situatie leidt en waarbij de privacy wordt geborgd, zie onderstaand afbeelding.  Behoud van het uitzicht van reclamant weegt naar mening van het college minder zwaar dan het belang van de realisatie van het plan. Met dit plan wordt een deel van de woningbehoefte ingevuld waarmee het tekort aan aanbod van woningbouw wordt teruggebracht. Met dit plan wordt het gebied economisch gezien gerevitaliseerd en toekomstigbestendig gemaakt. Het gedateerde winkelcentrum wordt vervangen door een gemoderniseerd winkel-, horeca- en voorzieningengebied. Naar verwachting zal hierdoor de structurele leegstand in dit gebied worden verkleind. Bovendien draagt het plan en de woningbouw in het gebied bij aan de vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied en de directe omgeving ervan (zoals nader toegelicht is in paragraaf 2.2.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan).

				Aan de opmerking dat de toekomstige terrassen meer zonlicht ontvangen bij het schrappen van twee verdiepingen, wordt geen doorslaggevende betekenis toegekend.

Aanpassing toelichting: nee.
Aanpassing verbeelding: ja, de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – blinde gevel’ opgenomen.
Aanpassing regels: ja, 3.6.5 Voorwaardelijke verplichting blinde gevel.
Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – blinde gevel’ dient:
a. de bebouwing te worden voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat wel zijn toegestaan:

1. ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal.
2. ramen en openingen in gevels haaks gelegen op belendende percelen met kadastrale aanduiding sectie C nummers 8824 en 7921.

2. Reclamant B				
Nr	**Datum indiening**	**Trefwoorden**	**Samenvatting zienswijzen**	**Reactie**
2.1	24 januari 2024	Uitzicht	Bij de realisering van mijn twee appartementen is rekening gehouden met blijvend vrij uitzicht en geen inkijk.	In het geldende bestemmingsplan ‘Nijmegen Centrum – Binnenstad’ heeft het aangrenzende perceel de bestemming ‘Centrum’ met een specifieke bouwaanduiding ‘parkeerdak’. Hier is een bouw- en goothoogte van 7 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-parkeerdak' mag de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen niet meer bedragen dan 4 meter ten opzichte van de bouwhoogte van het parkeerdak. Ter hoogte van uw appartement geldt voor de nieuwbouw gezien vanaf de Tweede Walstraat over lengte/diepte van circa 13 meter een hoogte van 12 meter. Na deze circa 13 meter geldt tot circa 21 meter een hoogte van 9 meter. Na een bouwdiepte van circa 5 meter is een hoogte van 18 meter toegestaan. Dit wordt geduid op de verbeelding, zie onderstaand met aanduiding “[sba-bg]”. 

				Door de beoogde herontwikkeling wijzigt het uitzicht van reclamant. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. In het ontwerp wordt voldoende rekening gehouden met het uitzicht van reclamant door de differentiatie in bouwhoogtes waarbij aan de randen wordt voorzien in de laagste bouwhoogtes. Vanwege de privacy van reclamant wordt aan deze zijde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – blinde gevel' bebouwing voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal wel zijn toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding en een planregel wordt dit juridisch verankerd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. De gemeente acht de bouwhoogte van de nieuwbouw in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij betrokken dat het een inbreidingslocatie in een stedelijke omgeving betreft die tot een verbetering van de bestaande situatie leidt en waarbij de privacy wordt geborgd. Behoud van het uitzicht van reclamant weegt naar mening van het college minder zwaar dan het belang van de realisatie van het plan. Met dit plan wordt een deel van de woningbehoefte ingevuld waarmee het tekort aan aanbod van woningbouw wordt terug gebracht. Met dit plan wordt het gebied economisch gezien gerevitaliseerd en toekomstigbestendig gemaakt. Het gedateerde winkelcentrum wordt vervangen door een gemoderniseerd winkel-, horeca- en voorzieningengebied. Naar verwachting zal hierdoor de structurele leegstand in dit gebied worden verkleind. Bovendien draagt het plan en de woningbouw in het gebied bij aan de vergroting van de sociale veiligheid en leefbaarheid van het gebied en de directe omgeving ervan (zoals nader toegelicht is in paragraaf 2.2.4 van de Toelichting van het bestemmingsplan).
2.2		Woongenot	Met het voorliggende plan komt er een muur voor deze appartementen, waardoor het woongenot ernstig wordt	In de bestaande situatie grenzen de appartementen direct aan een ontsluiting van het parkeerdak van winkelcentrum de Molenpoortpassage. Dit dak was tot 1 maart 2024 24 uur toegankelijk voor bezoekers, waaronder overlastgevende daklozen en verslaafden. Sinds 1 maart 2024 is de Tweede Walstraat en daarmee

			verminderd: geen vrij uitzicht maar een grote muur dichtbij, geen zon.	het parkeerdak dagelijks afgesloten voor gemotoriseerd verkeer van 21.00 uur tot 06.00 uur. De overlast die omwonenden ervaren, zal mede hierdoor verminderden. Met voorliggend plan komt het parkeerdak te vervallen en daarmee het autoverkeer en hiermee de geluidshinder die dit verkeer veroorzaakt. Bovendien verbetert hierdoor de luchtkwaliteit. Het parkeerdak is bovendien in de zomer één van de heetste plekken in het centrum. Er is sprake van hittestress. In het nieuwbouwplan worden ook vegetatiedaken voorzien. Door het verdwijnen van het parkeerdak verbetert dus het woon- en leefklimaat van reclamant. Daarvoor in de plaats wordt woonbebouwing gerealiseerd. Qua afstand, differentiatie in bouwhoogtes en het borgen van de privacy wordt rekening gehouden met de bestaande appartementen (zie ook de beantwoording onder 2.1). De gemeente acht de bouwhoogte in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben wij betrokken dat het een inbreidingslocatie in een stedelijke omgeving betreft die tot een verbetering van de bestaande situatie leidt en waarbij de privacy wordt geborgd en waarbij niet de verwachting is – mede gelet op de huidige situatie waarbij de woningen enkel noordoost georiënteerde ramen en loggia's hebben – dat er een grote verandering plaats zal vinden van zonlichttoetreding.
2.3		Waardedaling	Reclamant verzoekt het plan te herzien zodat het woongenot en de waarde van deze woningen niet worden beperkt.	Voor wat betreft het woongenot zijn wij van oordeel dat het woon- en leefklimaat niet zodanig zal worden aangetast dat hieraan een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend. Wij wijzen erop dat het plangebied zich in een stedelijke omgeving bevindt. Wij zijn van mening dat de herontwikkeling van de Molenpoort als aanjager kan dienen en een aanzienlijke bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie, leefbaarheid en de veiligheid van het gebied en het gebied te veranderen in een aantrekkelijke, gezonde en prettige leefomgeving. Daarnaast past de ontwikkeling

				binnen de ruimtelijke kaders en ligt deze al geruime tijd binnen de lijn der verwachtingen. Voor zover reclamanten vinden dat hun woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen op basis van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening. Een aanvraag voor nadeelcompensatie moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.

Aanpassing toelichting: nee.
Aanpassing verbeelding: ja, de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – blinde gevel’ opgenomen.
Aanpassing regels: ja, 3.6.5 Voorwaardelijke verplichting blinde gevel.
Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – blinde gevel’ dient:
a. de bebouwing te worden voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat wel zijn toegestaan:

1. ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal.
2. ramen en openingen in gevels haaks gelegen op belendende percelen met kadastrale aanduiding sectie C nummers 8824 en 7921.

3. Reclamant C				
Nr.	**Datum indiening**	**Trefwoorden**	**Samenvatting zienswijzen**	**Reactie**
3.1	26-1-2024	Algemeen	Reclamant merkt als eerste op dat zij de herontwikkeling van het winkelcentrum ondersteunen. Het gebied is toe aan een renovatie en de voorgestelde functies in het gebied vinden zij een logische keuze en een mooie invulling van het centrumgebied.	Deze opmerking behoeft geen beantwoording en wordt voor kennisgeving aangenomen.
3.2	26-1-24	Afstand, hoogte en privacy	Reclamant merkt dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan dat de afstand tussen hun appartement en het nieuw te realiseren appartementengebouw circa 5 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw is 27 meter. Reclamant is van mening dat hoogte en korte afstand tot het raam van zijn /haar appartement en het nieuwe gebouw tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy leidt. Reclamant heeft als voorkeur dat de afstand tot hun appartement wordt vergroot. Een andere optie is om de hoogte aan de zijde van de bestaande appartementen aan de Molenstraat voor een deel te verlagen, zodat voldoende rekening wordt gehouden met de privacy (en het uitzicht) van de huidige bewoners. Hierbij merken zij op dat ter hoogte van de bestaande appartementen in de zuidwesthoek van het plangebied (Tweede Walstraat) wel een lagere bouwhoogte voor de nieuwe gebouwen is aangehouden (maximaal 9 meter).	In het geldende bestemmingsplan ‘Nijmegen Centrum – Binnenstad’ heeft het aangrenzende perceel de bestemming ‘Centrum’ met een specifieke bouwaanduiding ‘parkeerdak’. Hier is een bouw- en goothoogte van 7 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-parkeerdak' mag de bouwhoogte van de erfafscheiding niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van bijbehorende voorzieningen niet meer bedragen dan 4 meter ten opzichte van de bouwhoogte van het parkeerdak. Direct aangrenzend aan het appartement van reclamant ligt een strook grond van 5 meter lang, die in de feitelijke situatie is ingericht als parkeerplaatsen. Vanwege de privacy van reclamant worden aan deze zijde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' bebouwing voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal wel zijn toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding en een planregel wordt

				dit juridisch verankerd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage) bevat gedifferentieerde bouwhoogtes. Over een strook van circa 5 tot 15 m (gemeten vanaf het perceel van reclamant) zijn bouwhoogte van 6 m, 14 m, 15 m en 21 m toegestaan. Na deze strook (op een afstand van >21 meter van het perceel van reclamant) is een hoogte van 27 meter toegestaan. Dit wordt geduid op de verbeelding.
		Privacy en raad	Mocht de raad van mening zijn dat de hoogten en afstanden niet kunnen worden aangepast, dan verzoeken zij de raad om in ieder geval het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het opnemen van waarborgen die voorkomen dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast. Zie ook hiervoor recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2023:2081).	Door de beoogde herontwikkeling wijzigt het uitzicht van reclamant. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Vanwege de privacy van reclamant worden aan deze zijde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' bebouwing voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal wel zijn toegestaan. Met een aanduiding op de verbeelding en een planregel wordt dit juridisch verankerd. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld.

Aanpassing toelichting: nee.
Aanpassing verbeelding: ja, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' opgenomen.
Aanpassing regels: ja, 3.6.5 Voorwaardelijke verplichting blinde gevel.
Voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen ten behoeve van een woning/ wooneenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient:
a. de bebouwing te worden voorzien van een gevel zonder ramen of ander soortgelijke openingen, met dien verstande dat wel zijn toegestaan:
1. ramen en openingen met melkglas of ander soortgelijk niet-doorzichtelijk materiaal.

2. ramen en openingen in gevels haaks gelegen op belendende percelen met kadastrale aanduiding sectie C nummers 8824 en 7921.

Ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage)

- Toelichting:
  - Paragraaf 2.2.3: De afkorting ‘o.a.’ bij mix van voorzieningen welke is opgenomen in tabel 2.1 is verwijderd.
  - Paargraaf 2.2.3: i.p.v. 390 m2 is het aangepast in “maximaal 500 m2”.
  - Paragraaf 2.2.3: Het maximum oppervlakte per terras is verhoogd van 150 m^2 naar 200 m^2. Dit is opgenomen in tabel 2.1 onderdeel terras , conform de planregels “(maximaal 200 m^2 per terras)”;
  - Bijlage 12 t/m 16: stikstofmemo en -berekeningen zijn geactualiseerd.
  - Paragraaf 4.2.2.: toevoegen alinea i.v.m. afwijken van de A.P.V.
  - Paragraaf 4.12.2: toevoegen alinea over handhaven Beleidsregels parkeren 2022 i.v.m. gemaakte anterieure afspraken.
  - Paragraaf 4.12.3: 1^e zin verwijderd en 2^e zin tekstuele aanpassing.
  - Paragraaf 4.12.4: het woord “maximaal 390 m2” wijzigen in “maximaal 500 m2”.

  Gedurende de procedure van dit bestemmingsplan is nieuw gemeentelijk beleid vastgesteld. Het plan is hieraan getoetst zonder verder gevolgen voor het planontwikkeling. Deze toetsing is toegevoegd aan de toelichting. Het betreft de volgende beleidsstukken:
  - Paragraaf 3.3.4: beleidsstuk “BOSS 2024” toegevoegd.
  - Paragraaf 3.3.5: beleidsstuk “Koers voor de binnenstad” toegevoegd.
  - Paragraaf 3.3.6: beleidsstuk “Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen” toegevoegd.
  - Paragraaf 3.3.7: beleidsstuk “Toolbox natuurinclusief bouwen” toegevoegd.

- Planregels:
  - Artikel 3.1e: het woord “maximaal 390 m2” wijzigen in “maximaal 500 m2”.
  - Artikel 3.2.2-1: toegevoegd aan de opsomming “galerijen, loopbruggen” zodat de opsomming volledig is.
  - Het maximum oppervlakte per terras is verhoogd van 150 m^2 naar 200 m^2. Dit is opgenomen in artikel 3.4.4 sub d. en artikel 4.3.1 sub a.

- Plankaart
    - Op de plankaart ter plaatse van bouwdeel D is een omissie aangaande de bouwhoogte opgelost. Een klein deel met de hoogte van 14 m was gelegen tussen twee delen van 18 m hoogte. Dit is aangepast naar 18 m hoogte.

Plankaart bij OBP:



Plankaart bij vaststelling BP:



BIJLAGE 1:

Overzicht zienswijzen met NAW-gegevens
Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 16 (Molenpoortpassage)

1. eigenaar/bewoner [redacted]
2. eigenaar/bewoner [redacted]
3. eigenaar /bewoner [redacted]

NB in de definitieve versie zullen ook de adressen worden weggelaten en zal er een lijst zijn met nr's waarbij de NAW-gegevens worden vermeld. Deze lijst met nr's zal aan B&W en de raad worden verstrekt onder vertrouwelijkheid.