

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3
(Sint Agnetenweg)

Opsteller	M.J. Doove	Collegebesluit	1 juni 2021
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Behandeldatum Raad	14 juli 2021
Portefeuillehouder	N. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om op het perceel St. Agnetenweg 25 (achterterrein St. Agnetenweg 27-29) maximaal 45 wooneenheden beschermd en beschut wonen mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt worden aangepast.

Met ingang van 3 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en 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 Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP6003-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De voorgestelde herziening maakt op het perceel St. Agnetenweg 25 (achterterrein St. Agnetenweg 27-29) maximaal 45 wooneenheden beschermd en beschut wonen mogelijk. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de wooneenheden voor beschermd en beschut wonen.

Argumenten

De voorgestelde herziening maakt het mogelijk om op het perceel St. Agnetenweg 25 (achterterrein St. Agnetenweg 27-29), nadat sloop van de bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden, maximaal 45 wooneenheden beschermd en beschut wonen te realiseren.

Het plangebied betreft een achtergebied waar thans een bouwbedrijf gevestigd is. Het terrein heeft een driehoekige vorm en wordt aan twee zijden begrensd door de achter-

tuinen van de woningen aan de St. Agnetenweg en het Johannushof. Aan de andere zijde wordt de grens gevormd door een houtwal langs een watergang en de groene zone langs het kanaal. Het gebied wordt alleen ontsloten vanaf de St. Agnetenweg. Hierdoor heeft het een solitair karakter. Een deel van het plangebied wordt gevormd door de achtertuin van St. Agnetenweg 33/35 waarin een aantal grote bomen staat.

De besloten ligging van het plangebied past bij de beoogde beschermde woonvorm. Het creëren van een veilige en rustige omgeving zijn enkele belangrijke pijlers van het woonconcept. De woonkwaliteit zal echter grotendeels ontleend moeten worden aan de inrichting van het terrein zelf. De ambitie hierbij is om de sfeer te creëren van een groen binnenhof met een enkel gebouw, gelegen aan het kanaal.

In eerste instantie is gezocht naar een clustering van het gebouw, welke centraal in het plangebied is gelegen. Echter is na overleg met omwonenden gezocht naar een andere invulling van het terrein waardoor het gebouw uiteindelijk in de richting van het kanaal gesitueerd is. Door een juiste inpassing van groen wordt de privacy van zowel het zorgcomplex als de omringende bebouwing gewaarborgd. In de huidige situatie is een eeuwenoude notenboom aanwezig. De boom zal worden verplaatst.

Aan de noordzijde ter plaatse van de ontsluiting ligt een entreegebied waarin men het hof binnenkomt. Door hier de parkeervoorziening en rondrijdmogelijkheid voor hulpdiensten te situeren kan de hoeveelheid verharding minimaal blijven. In verband met mogelijke calamiteiten dient er een tweede entree te worden gemaakt voor voetgangers. Dit is tevens noodzakelijk omdat het gebouw voor een klein gedeelte (ter hoogte van het meest noordelijke appartement) gerealiseerd wordt binnen een afstand van 80 meter van de hoge druk gasleiding. Het voorstel is om deze voetgangersentree te realiseren middels een voetgangersbrug over de watergang waardoor direct een verbinding wordt gemaakt met de daar gelegen moestuinen. Deze tuinen kunnen worden gezien als een verlengstuk van het terrein. Hierdoor komt het gebouw centraal in de omgeving te liggen en oogt deze luchtiger en minder massaal. Het betrekken van het oostelijk gebied, is dan ook een goed compromis tussen de wensen van bewoners en de oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerpprincipes.

De gemeente Nijmegen hecht daarnaast veel waarde aan het terugbrengen van verbindingen tussen het kanaal en aangrenzende woongebieden. De ligging van het plangebied biedt een unieke kans om de kanaalzone bij het plan te betrekken en op deze manier te zorgen voor een meerwaarde voor het gebied.

Externe veiligheid

In het proces met de direct omwonenden over de ligging van het pand op het terrein is de gevel van het pand enkele meters binnen de externe veiligheidszone van de hoge drukaardgasleiding 576 02 komen te liggen. Deze zone bedraagt 80 meter vanaf de ligging van de leiding. Vanuit de Nijmeegse beleidsvisie wordt voor 'zeer kwetsbare objecten' (panden met verminderd zelfredzame personen zoals hier het geval) binnen die zone een zware verantwoording gevraagd waarom in de veiligheidszone voor deze doelgroep gebouwd wordt.

Hiervoor is een verantwoording opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is overwogen dat het gaat om enkele meters waardoor appartementen gedeeltelijk

in de 80 meter zone komen te liggen. De ouderen zullen daar maar een deel van de dag in de appartementen verblijven. Gemeenschappelijke ruimtes, in- en uitgang liggen buiten de zone. Er is dringende behoefte aan het toevoegen van zorgwoningen en een alternatieve locatie is op korte termijn niet voorhanden. Gelet op deze noodzaak tot bouwen en de ruimtelijke veiligheidsmaatregelen, kan het besluit genomen worden dat bouwen voor de kwetsbare doelgroep ouderen met zorg op deze locatie verantwoord kan plaatsvinden en dat de gemeente hiervoor de risico's aanvaardt.

Hierbij weegt mee dat uit gemaakte berekeningen blijkt dat er geen toename van het groepsrisico is en de kans op een incident zeer minimaal is (eens in de 10 miljoen jaar).

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

Een eerste informatieavond door de initiatiefnemer over de plannen in juni 2019 voor direct omwonenden heeft tot veelvuldig overleg met een vertegenwoordiging van de direct omwonenden over de beoogde plannen geleid. Dit heeft geresulteerd in vergaande aanpassingen van het bouwplan waarbij het gebouw op verzoek van de omwonenden is gedraaid en verschoven richting watergang. Hierdoor is de afstand van het bouwplan tot aan de woningen Johannushof aanzienlijk toegenomen, op de kortste afstand bedraagt deze van gevel tot eerste hoek nieuwbouw (in een rechte lijn gemeten) ongeveer 34 meter, vanaf de tuin ongeveer 22 meter in plaats van 15 meter. Door de draaiing is er vanuit het nieuwbouwplan geen rechtstreeks zicht op de tuinen van de Johannushof en is de privacy gewaarborgd.

Voor het verloop van dit overleg met initiatiefnemer Klokgroep, de omwonenden en de gemeente Nijmegen verwijzen wij u naar de zienswijzennota (bladzijde 2 en 3).

Via een artikel in Lindenholt Leeft, het wijkblad van Lindenholt (dat huis-aan-huis bezorgd wordt) is de grotere omgeving over het gewijzigde bouwplan geïnformeerd.

Middels een bewonersbrief en een digitale gemeentelijke informatieavond op 8 december 2020 is de directe omgeving geïnformeerd. Gezien de situatie met betrekking tot covid-19 en de daarbij te hanteren richtlijnen was een fysieke avond niet haalbaar.

Ter visie legging en in het plan doorgevoerde wijzigingen

Met ingang van 3 december 2020 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Bewoner Johannushof 8, 6545 BA Nijmegen, namens omwonenden plangebied;
- Bewoner Johannushof 8, 6545 BA te Nijmegen;
- Bewoner De Hoefkamp 1020, 6545 MB te Nijmegen, mede namens omwonenden.

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. Naar aanleiding

van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

In de regels:

- De mogelijkheid van aan- en uitbouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' is komen te vervallen;
- De definities van voorgevel en achtergevel zijn aangepast;
- Het maximaal aantal wooneenheden (45) is opgenomen;
- Regels verkamering zijn gewijzigd:

De regeling voor verkamering is verplaatst: Hoofdstuk Algemene Regels van Algemene gebruiksregels naar Overige Regels (daarnaast zijn de kopjes iets aangepast). Ook zijn de begrippen onzelfstandige woning en zelfstandige woning verwijderd. De begrippen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte zijn aangepast. Lidnummering is tenslotte aangepast.

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is de notitie Scheepvaartlawaaï Sint Agnetenweg 25, de Bomen Effect Analyse (7 beuken St. Agnetenweg 25 te Nijmegen) en het Verslag geluidonderzoek Bp Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg 25) opgenomen.

Kanttekeningen

1. Negatief advies over mogelijkheid behoud bomen bij uitvoering bouwplan

Nadat op basis van de eerste boominventarisatie beoordeeld was dat de bij uitvoering van het bouwplan 7 beuken aan de rand van het terrein bij de watergang niet behouden zouden kunnen worden is hier in februari 2021 een nadere boomeffectanalyse uitgevoerd. In de boomeffectanalyse is uitgebreid ingegaan op de mogelijkheid de bomen te behouden. De conclusie is dat de bomen beperkt zijn in hun groeiverwachting door de vergroeiing met de betonplaat, de levensverwachting is hierdoor naar beneden bijgesteld. Weghalen van de betonplaat zal mogelijk instabiliteit veroorzaken.

Behoud van de bomen bij uitvoering van het bouwplan heeft tot gevolg dat 30 tot 40% van de boomkroon gesnoeid moet worden. Beuken zijn gevoelig voor zonnebrand en een dergelijke grote snoei zal afsterven van delen van de boom en mogelijk uiteindelijk de hele boom veroorzaken.

Het advies is dan ook de bomen te rooien omdat de toekomstverwachting door de bouw afneemt.

Uitgangspunt bij het ontwerp is de eerste boominventarisatie geweest met het uitgangspunt dat de bomen zouden verdwijnen. Hierop is ook de anterieure overeenkomst afgesloten. Een ontwerp met 45 zorgwoningen waarbij de bomen duurzaam behouden blijven is op het terrein niet mogelijk. Bouwen van minder eenheden is financieel niet haalbaar, zie zienswijzennota pagina 1 en 2.

Woonwaarts en Waalboog hebben aangegeven dat de draaiing van het gebouw de confrontatie met de bomen voor de bewoners versterkt heeft. De woonkamers met buitenruimtes zijn aan de zijde van de watergang/bomen gesitueerd, rekening houdend met de privacy van de omwonenden. Behoud van de bomen zou betekenen dat de doelgroep, zorgbehoevende ouderen, gebrek aan zonlicht en uitzicht heeft terwijl dit door hun gebrek aan mobiliteit juist heel belangrijk is. Elke 2 tot 3 jaar zal snoeien nodig zijn om te verhinderen dat takken tegen het gebouw groeien en er klachten ontstaan.

Het uiteindelijke besluit over het rooien van de bomen zal genomen worden bij de omgevingsvergunning voor kap.

2. Tegen het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld

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. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

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

Financiën

De locatie is particulier eigendom. Begin juni 2020 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst 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 Gemeentebblad). 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 zienswijzen (incl. bijlagen)