



Nijmegen

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord

Geanonimiseerd

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Versie maart 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Koudenhoek Noord heeft in de periode van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vier 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			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
26-12-2023	Cultuurhistorie	Op ons perceel en het naastgelegen perceel is aan de voorzijde een aanduiding “Cultuurhistorie – 1” opgenomen. In de regels is opgenomen dat hier een erfafscheiding mag komen van 1 meter. Echter de diepte van deze aanduiding is niet gelijk waardoor het onduidelijk kan zijn over de hoogte van de erfafscheiding op het deel waar “cultuurhistorie -1” niet aansluit op elkaar. Ik verzoek het college dit aan te passen. Figuur: aanduiding “Cultuurhistorie 1”	Met de bouwaanduiding cultuurhistorie -1 is nadrukkelijk beoogd de bouw van bouwwerken tussen vrijstaande woningen en voortuinen van woningen langs de Griftdijk Noord te voorkomen om de cultuurhistorische lange zichtlijnen door het landschap zo veel mogelijk te behouden. De verbeelding is aangepast. De begrenzing van de aanduiding Cultuurhistorie -1 sluit aan en wordt op het naastgelegen perceel Griftdijk noord 24 gelijk met die van Griftdijk 22A. Op de erfgrens ontstaat derhalve dezelfde situatie.

Aanpassing toelichting: nee.

Aanpassing verbeelding: ja.

Aanpassing regels: nee.

2. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
13-01-24	Losloopveldje voor honden	In het plangebied zijn geen faciliteiten opgenomen voor hondenbezitters. Op de locatie bevindt zich nu hondenspeelveld Fikkie. Lent heeft amper losloopveldjes voor honden. Wel veel kinderspeelplaatsen. Reclamant verzoek om een stuk grond aan te wijzen voor de viervoeters. Lent groeit in inwoners en in aantal honden, maar krimpt in hondenlosloopveldjes mede door dit bestemmingsplan.	Het hondenspeelveld betreft een tijdelijke voorziening die bij de ontwikkeling van Koudenhoek Noord zou komen te vervallen. Dit heeft de gemeente ook steeds gecommuniceerd. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een alternatieve hondenlosloopveld.

Aanpassing toelichting: nee.

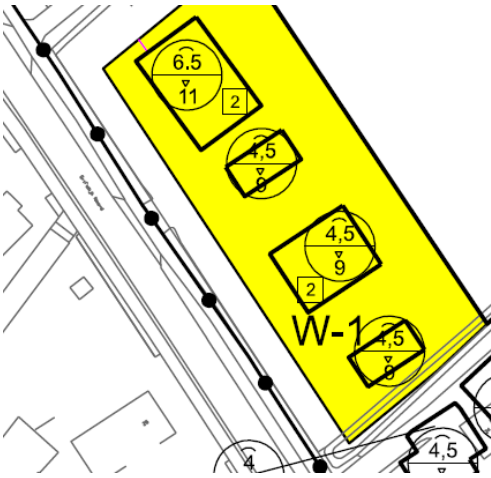
Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: nee.

3. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
	Bouwaanduiding cultuurhistorie - 1	Reclamant verzoekt om de opgenomen planregel: het bouwen van bouwwerken;	Het begrip bouwwerken is ruimer dan gebouwen en bevat zowel gebouwen als ook bouwwerken zoals schuttingen. Met de bouwaanduiding cultuurhistorie -1 is nadrukkelijk ook beoogd de bouw van bouwwerken (geen gebouw zijnde) te voorkomen om de cultuurhistorische lange zichtlijnen door het landschap zo veel mogelijk te behouden.

		• het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken geen bouwwerk zijnde en overkappingen hoger dan 1 meter. te vervangen • door het bouwen van; gebouwen • het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen hoger dan 1 meter.	
	Bouwaanduiding cultuurhistorie - 2	Reclamant verzoekt om de opgenomen planregel: • het bouwen van bouwwerken; • het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken geen bouwwerk zijnde en overkappingen hoger dan 2 meter. te vervangen • door het bouwen van; gebouwen • het bouwen van erfafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en overkappingen hoger dan 2 meter.	Zie beantwoording hierboven

	Bouwaanduiding Cultuurhistorie 1 en 2	Waaraan wordt de 'omgevingsvergunning van het bevoegde gezag' getoetst. i.c. waaraan dient te worden voldaan?	Er wordt getoetst in hoeverre een bouwwerk de instandhouding van de aanwezige cultuurhistorie aantast. Deze cultuurhistorie is in de toelichting beschreven; "In Koudenhoek is de historische, op de Grift gerichte, verkavelingsstructuur goed herkenbaar. Het gaat om lange, smalle percelen, dwars op de weg, die van elkaar worden gescheiden door boomsingels met onder andere els en knotwilg, begeleid door sloten. De sloten en singels, op de grenzen van de kavels, vormen lange zichtlijnen door het landschap. Landschapselementen van voor 1850 zijn zeldzaam. De huidige percelen worden al weergegeven op de kaart van Pichot Le Clerq uit 1844, en hebben daarmee een lange geschiedenis. Het kenmerkende, op de Grift gerichte, verkavelingspatroon is in het nieuwe woongebied bijna overal verdwenen. Op deze locatie is aan weerszijden van de Griftdijk de historische verkaveling intact, waarmee een doorsnede van het kenmerkende cultuurlandschap aan de trekvaart bewaard is gebleven, die herinnert aan de ontginningsgeschiedenis en het agrarisch verleden van het gebied en aan de verdwenen Grift als belangrijk structuurbepalend element."
	Verbeelding	Reclamant verzoekt om de goot- en bouwhoogten van ofwel de twee vrijstaande woningen, ofwel de tweekapper aan te passen van 4,5 en 9 meter naar 6 en 11 meter. Dit past beter in de diversiteit van het straatbeeld. De gemeente beoogt namelijk een divers bebouwingsbeeld te realiseren, wat tot uitdrukking komt in de bouwvormen, situering en variatie in hoogten. De woningen waar het over gaat zijn afgebeeld in onderstaand figuur:	De goot- en nokhoogte is aangepast naar 6,5/11 meter met uitzondering van de meest zuidelijke woning. De meest zuidelijke woning sluit direct aan op de woningen van Griftdijk 24 en vormt daarmee de aansluiting en overgang naar de woningen noordelijker op het perceel. De meest zuidelijke woning krijgt daarom dezelfde hoogte als de woningen van Griftdijk 24: 4,5/9 meter.

			
	Toelichting divers	Reclamant heeft nog een aantal vragen en opmerkingen: Beleid • Rijk: SVIR eventueel weglaten, is NOVI geworden. • Provincie: verordening dec 2022 is laatste versie, geconsolideerd januari 2023. • Regionaal beleid: Woondeal 2.0 is actueler dan Woondeal (2020) • 3.4.3. en 3.4.4.: er worden 450, respectievelijk 395 nieuwe woningen genoemd. Beter om eenzelfde getal te hanteren. • Kaartje verkeer: knip in de Griftdijk noordelijk van rotonde is niet opgenomen; verkeersbeeld zal op	De opmerkingen van de reclamant zijn terecht. De toelichting zal op de genoemde punten worden aangepast. • Wordt geactualiseerd • Wordt geactualiseerd • Wordt geactualiseerd • Wordt aangepast • Kaartje is uit de toelichting verwijderd.

		primair Italiëstraat gericht zijn, dan zuidelijk Griftdijk en kleine stroom noordelijk Griftdijk. Milieuparagraaf: • Geluid: is er een ontwerpbesluit HGW in procedure gebracht? • Water: onderdeel grondwater is niet goed overgenomen uit ander plan en grotendeels ook verouderd of niet relevant (mbt dijkverlegging, schermen en monitoring). Reclamant vraagt een bevestiging dat het watersysteem (hemelwater en afvalwater) dusdanig wordt aangelegd door gemeente, dat de woonpercelen en wateraansluitingen ontwikkeld kunnen worden vanaf de perceelsgrens. • De volgende passage is langs Griftdijk waarschijnlijk niet haalbaar vanwege hoogteverschillen weg en maaiveld: "Vloerpeilen: Vloerpeilen dienen in principe minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen. De kruin van de weg is gedefinieerd als het hoogste punt van de aan te leggen verharding. Volgens reclamant is dit niet de bedoeling! Voor het bestemmingsplan is van belang dat 'peil' daarbij op een juiste wijze wordt gedefinieerd, afgestemd op de aanleghoogte. • 4.11 cultuurhistorie. Volgende zin aanpassen: "Diverse gebouwen en objecten in Dukenburg staan op de aandachtslijst." • 4.11.2 Archeologie, Gemeentelijk beleid nog aanpassen naar recentelijk vastgesteld	• Het ontwerpbesluit Hogere Waarde(n) heeft van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 ter inzage gelegen. • Het onderdeel m.b.t. de dijkverlegging heeft betrekking op de totale ontwikkeling van de Waalsprong. Dit is voor de ontwikkeling van dit specifieke deel minder relevant en zal worden aangepast. Bij alle woningen is er ruimte voor een inrit en ruimte voor de aansluiting op de riolering. • Bij de ontwikkeling van dit plan moet de gemeente voor een goede ontwatering zorgen. Daarvoor gelden eisen bijvoorbeeld ten aanzien van wegen en kruipruimtes. Voor de ontwikkeling wordt daarom een waterhuishoudkundige plan opgesteld. Onderdeel van het waterhuishoudkundige plan is een peilenplan die voor de verschillende percelen vloerpeilen opgeeft. • De passage wordt verwijderd. • Het grootste deel van bestemmingsplan Koudenhoek Noord is niet opgenomen in het facetbestemmingsplan
--	--	--	---

		facetbestemmingsplan. De planregels en verbeelding zijn hier al wel op aangepast. • 4.14: “Conclusie: Het gebied is verdacht op afwerp-dump- en geschutsmunitie. De gemeente zal conform wet- en regelgeving het gebied onderzoeken en saneren zodat het gebied geschikt is voor ontwikkeling. Rekening houdend met het bovenstaande vormt OOO geen belemmering voor het plan.	Archeologie 2023. Het grafveld is wel opgenomen in het facetbestemmingsplan en juist door vertaald. • Dit is juist.
--	--	---	--

Aanpassing toelichting: ja.
Aanpassing verbeelding: ja.
Aanpassing regels: nee.

4. Reclamant			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
21-1-2024	Ontsluiting	Ontsluiting van de nieuwe wijk via de Dijkstraat is een slecht idee, omdat; - Erg veel fietsverkeer tijdens spits gebruik maakt van de Dijkstraat (veelal scholieren) - Uit onderzoek van RHDHV (2018) blijkt dat naar verhouding zich veel autoverkeer op de Griftdijk Noord bevindt in vergelijking met S111. Het is wenselijk om meer autoverkeer naar de S111 te leiden echter met de huidige plannen worden meer	Uitgangspunt van het plan Koudenhoek Noord is beperkte aanwezigheid van auto's in de woningclusters en ontsluiting van het plangebied via de verschillende ontsluitingswegen. Verkeerskundig is zowel een ontsluiting via de Margareta van Mechelenweg als via de Griftdijk (Noord) mogelijk. Beide wegen zijn geschikt als gebiedsontsluitingsweg en hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Essentieel is dat er geen doorsteek ontstaat tussen deze twee ontsluitingsroutes. Door een knip in de wegenstructuur aan te brengen wordt gemotoriseerd

		dan 100 huishoudens via Dijkstraat en Griftdijk Noord ontsloten. - Het is wenselijk om het aantal vergunning voor de bestaande knip bij Italiëstraat terug te dringen, echter de ontsluiting via Dijkstraat maakt dat dit aantal eerder moet toenemen. Plannen van RHDHV geven een duidelijk beeld van een situatie waarbij een groot deel van de huidige woningen nog niet is meegenomen. Een nieuw onderzoek is nodig, inclusief alle bouwplannen zoals nu gegund, om tot een goede beoordeling te komen. Zonder dit onderzoek vind ik de uitvoering van de huidige plannen onverantwoord. Het argument om geen autoverkeer naar de S111 te leiden omdat er een kruising met een fietspad is, lijkt mij ongegrond. Het toepassen van een brug (zoals het groentje of geeltje) of tunneltje is hier een eenvoudige oplossing om het autoverkeer via Dijkstraat en Griftdijk Noord te mijden. Het argument dat de gemiddelde verkeersintensiteit slechts 1 auto per minuut bedraagt, houdt geen stand wanneer het merendeel van het verkeer tijdens de spits plaatsvindt.	verkeer naar de gewenste ontsluiting geleid, zodat niet één ontsluiting overbelast wordt. Aan de westzijde wordt het plangebied ontsloten via de rotonde bij de Italiëstraat en de Dijkstraat. Aan de oostzijde van het plangebied zijn er ontsluitingen naar de Margaretha van Mechelenweg. De ontsluiting naar de Dijkstraat functioneert niet alleen als ontsluiting van het zuidwestelijk deel van Koudenhoek Noord maar ook als ontsluiting van het zuidelijk gelegen plangebied 'Nijmegen Broodkorf Zuid'. De uitgangspunten uit het MER en de actualisatie van het MER zijn in dit bestemmingsplan concreet uitgewerkt op basis van de daadwerkelijk te realiseren aantal woningen. Met deze aantallen is bij de verkeersbeoordeling rekening gehouden en aanvaardbaar bevonden. Uitgangspunt is om deze verkeerstroken niet te kruisen. Een kunstgreep in de vorm van een brug om deze stromen wel te kruisen is niet alleen onwenselijk maar ook niet rendabel. De Dijkstraat is geschikt als gebiedsontsluitingsweg en heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Essentieel is dat er geen doorsteek ontstaat tussen deze en andere ontsluitingsroutes.
--	--	---	--

Aanpassing toelichting: nee.

Aanpassing verbeelding: nee.

Aanpassing regels: nee.