

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) is 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen.

Zienswijze en reactie van gemeente

1. Indiener zienswijze

Bewoner Johannushof 8, 6545 BA Nijmegen, namens omwonenden plangebied

Inhoud zienswijze

- Het plan voldoet niet aan het ambitiedocument uit 2017. Het grondgebied is kleiner geworden terwijl het aantal woningen is toegenomen tot 45 woningen.

Reactie gemeente

In 2016 heeft Kloggroep de gemeente Nijmegen benaderd met de vraag wat zij zouden mogen realiseren op het perceel St. Agnetenweg 25. Door de gemeente is een document opgesteld met daarin opgenomen het gemeentelijke beleid van de gemeente voor diverse onderwerpen waar een bouwplan mee te maken krijgt. Dit document wordt een ambitiedocument genoemd.

Een ambitiedocument wordt opgesteld op verzoek van een eigenaar of ontwikkelende partij die een perceel grond heeft waarop hij een bouwplan wil ontwikkelen. In een ambitiedocument wordt het geldende beleid weergegeven in relatie tot deze specifieke locatie. Het geeft de ontwikkelaar richting in de planontwikkeling. Het geeft de globale kaders aan en bevat geen harde toetsingscriteria. Een plan kan uiteindelijk op onderdelen afwijken van het ambitiedocument.

Belangrijk uitgangspunt in het ambitiedocument voor de St. Agnetenweg is dat de gemeente Nijmegen aangeeft mee te willen werken aan zorgwoningen (er wordt een aantal van 36 eenheden beschermd wonen en indien mogelijk daarnaast een aantal zorgwoningen genoemd). Dit uitgangspunt is gebaseerd op het gemeentelijke beleid "Planningskader wonen en zorg ouderen 2017". In Lindenholt zijn geen zorgwoningen aanwezig en in het Planningskader wordt geschat dat er behoefte is aan 47 zorgwoningen. In het Planningskader wordt geschat dat er 32 zorgwoningen, aangevuld met aanleunwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden op de locatie St. Agnetenweg 25.

Tijdens de totstandkoming van de nieuwe plannen en het zoeken naar een passend ontwerp voor de locatie, is geconcludeerd dat binnen de footprint van het gebouw verdeeld over meerdere lagen genoemd programma mogelijk is. Op het moment dat een planaanpassing wordt gedaan, moet door de diverse betrokken partijen een herberekening worden gemaakt voor wat betreft de financiële haalbaarheid. Dit betekent dat de grens van het minimaal aantal te realiseren woningen kan verschillen per partij. Voor Woonwaarts en Waalboog is dit 45 woningen. Kijkend naar het ruimtebeslag in de nieuwe situatie is het plan gemaximaliseerd. Meer ruimte rondom het gebouw zou het plan weliswaar ten goede komen maar is niet noodzakelijk gezien de relatief centrale ligging. Bestuurlijk is de wens uitgesproken om te onderzoeken of zorgwoningen op deze locatie haalbaar zijn. De haalbaarheid van het plan komt in het geding wanneer woningaantallen naar beneden worden bijgesteld.

Op het aantal van 45 woningen wordt ingegaan in de volgende zienswijze (32 woningen sluit beter aan...)

- 32 woningen sluit beter aan op de woonomgeving, liever 2 gebouwen verspreid over Lindenholt. Waalboog geeft tijdens de informatieavond van 8-12-2020 aan dat ook met minder woonunits voldoende zorg geleverd kan worden. Dat is in tegenspraak met wat de ontwikkelaar afgelopen jaar heeft aangegeven.

Het bouwplan is te groot voor het perceel, 32 tot 36 woningen zou wel een goed plan zijn. De omgeving vindt 3 lagen te hoog, 32 zou voldoende zijn en was ook het plan: zie Planningskader wonen en zorg ouderen 2017 waarin uit wordt gegaan van 32 woningen als kansrijk initiatief hoewel het tekort op 47 woningen wordt geprognostiseerd.

- Gemeentelijke stukken zijn tegenstrijdig en noemen verschillende aantallen.

Reactie gemeente

In samenwerking met Waalboog en Woonwaarts is initiatiefnemer Kloggroep aan de slag gegaan om een haalbaar project te maken voor de locatie St. Agnetenweg. Hieruit volgt dat er geen haalbaar project gerealiseerd kan worden met 36 woningen. De uiteindelijke haalbaarheid blijkt van twee factoren afhankelijk: Waalboog moet efficiënte zorg kunnen organiseren en voor woningcorporatie Woonwaarts moeten de woningen voor iedereen betaalbaar zijn. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van sociale woningbouw.

Waalboog heeft het volgende aangegeven over de groepsomvang:

Een groep bewoners met een zorgvraag moet een omvang hebben, waar ze zowel een eigenstandige wooneenheid hebben, als waar ze in een groep kunnen samenleven. Op basis van studie en ervaring is de ideale omvang van een groep ouderen met een zorgvraag (zoals (forse) geheugenproblemen) binnen een intramurale setting 8 bewoners. Om organisatorisch 7 dagen per week 24 uur per dag een zorg- en behandelteam effectief, financieel en qua 'workload', in te kunnen zetten zodat de continuïteit van de zorg altijd gegarandeerd is, is de ideale groepsgrootte 16 bewoners. Om die reden kiezen we idealiter voor een inrichting van 2 x 8 bewoners op 1 bouwlaag. Bij het planontwerp zijn we uitgekomen op 15 wooneenheden op een bouwlaag met daarnaast faciliteiten voor de gemeenschappelijke ruimtes zoals woonkamer en keuken. Veel van de diensten die de Waalboog biedt aan haar bewoners en met name de nachtopvang, staan natuurlijk ten dienste van alle bewoners van een locatie. Om dit allemaal efficiënt te kunnen doen, heeft een wijklocatie een bepaalde omvang nodig; anders wordt het te kwetsbaar en is de continuïteit van de dienst- en zorgverlening niet geborgd. In relatie tot het Planningskader is het gebouw nu ontworpen met 45 wooneenheden en dus 3 bouwlagen. Dat is een omvang waarbinnen De Waalboog de continuïteit kan borgen en waarbinnen de zorgexploitatie financieel haalbaar is.

Het plan voorziet in de realisatie van zorgwoningen in de sociale sector. De uitdaging daarbij is om enerzijds woningen te realiseren waarbij zorg, begeleiding en ondersteuning verleend wordt door een professioneel zorgteam (vanuit de Waalboog, die verantwoordelijk voor een financieel haalbare zorgexploitatie), en anderzijds sprake is van een huurprijs die ook op langere termijn bereikbaar moet blijven voor de sociale doelgroep. Dit betekent dat de huurprijs binnen een bepaald kader dient te blijven. Om de betaalbaarheid van de woningen op lange termijn te borgen, wordt woningcorporatie Woonwaarts de eigenaar van de zorgwoningen. Daarmee wordt ook de exploitatie van Woonwaarts een belangrijke factor voor de financiële haalbaarheid van het project. In de zomer van 2019 is door de Raad van Commissarissen van Woonwaarts bepaald dat binnen een vastgestelde kostprijs per eenheid gebleven moest worden. Om deze te halen is uitgekomen op 45 eenheden. Dit zou strikt genomen hebben moeten resulteren in een groter ruimtesbeslag dan waar oorspronkelijk vanuit gegaan werd, maar Woonwaarts heeft ervoor gekozen de omvang van het gebouw te optimaliseren door de huiskamers te verkleinen. Het programma is op dit moment geclusterd in 15 woningen per verdieping, waarmee niet alleen een voldoende economisch draagvlak is gecreëerd om de uren ook op langere termijn bereikbaar te houden, maar tevens sprake is van een efficiënte organisatie van de zorg.

- Door Kloggroep is in de initiatieffase onvoldoende geparticipeerd en zijn niet de regels gevolgd zoals die zijn vastgelegd in bijvoorbeeld de omgevingsvisie. Zo is er bij het maken van het eerste plan geen voorafgaand overleg met de bewoners geweest en is dit zonder overleg bij de commissie beeldkwaliteit neergelegd. Er zijn geen goede verslagen gemaakt van het participatietraject (pagina's 15-23).
- Participatie is niet goed gevolgd terwijl in het coalitieakkoord is opgenomen dat dit een belangrijk punt is (pagina 28). Het project zit vol met beginnersfouten waardoor er enorme weerstand is ontstaan tegen het ontwerp en een vruchtbare samenwerking.

Reactie gemeente

De gemeente Nijmegen ziet in mei 2019 in het plan dat Kloggroep heeft getekend voor 42 woningen, een goede mogelijkheid de zo dringend gewenste zorgwoningen te realiseren. Zij verzoekt Kloggroep het plan aan de omwonenden voor te leggen om te peilen hoe hierover gedacht wordt. In juni 2019 vindt een informatieavond plaats georganiseerd door Kloggroep waarbij de direct omwonenden zijn uitgenodigd en waarbij ook Waalboog en de gemeente aanwezig zijn. Het plan wordt niet goed ontvangen. Uit de omwonenden wordt een groep geformeerd die de omwonenden zullen vertegenwoordigen met als doel de plannen zodanig bij te stellen zodat een voor hen wel acceptabel plan ontstaat.

In september 2019 is een overleg waarbij blijkt dat Kloggroep niet kan voldoen aan de wensen van de omwonenden voor een pand met twee lagen maar hen moet vertellen dat het aantal zorgwoningen, weliswaar binnen dezelfde footprint, groter wordt en dat 45 woningen het uitgangspunt wordt als gevolg van de financiële haalbaarheid van de

exploitatie voor Woonwaarts. Het schuiven met het gebouw verder weg van de woningen van de Johannushof, een andere wens van de omwonenden blijkt moeilijk vanwege de veiligheidscontouren door een grote gasleiding van de Gasunie en het Maas-Waalkanaal.

Een uitweg uit deze impasse komt van de omwonenden zelf in oktober 2019. Met het volume van het schetsontwerp van Kloggroep tekenen zij een aantal varianten. Met Kloggroep wordt afgesproken dat zij deze varianten gaan doorrekenen. Hieruit komt één variant die voor Kloggroep tot ongeveer dezelfde bouwkosten leidt. Deze variant wordt door de architect van Kloggroep in maat gezet en besproken met de vertegenwoordigende groep uit de buurt. In dat overleg geven de bewoners aan deze variant acceptabel te vinden, mits het gebouw nog verder naar achter geschoven kan worden, zodat er geen direct zicht op de nieuwe bebouwing is vanuit de woningen van een deel van de aanwezige bewoners van de Johannushof.

Vanuit Kloggroep en door de aanwezige vertegenwoordiging van de gemeente Nijmegen wordt aangegeven dat men bereid is deze laatste variant te onderzoeken op de architectonische en stedenbouwkundige mogelijkheden. Ook komt het gebouw hiermee in de veiligheidscontour van de gasleiding te liggen. Hetgeen betekent dat er een zware verantwoordingsplicht opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan.

Als voorwaarde voor deze in- en aanpassingen wordt van de omwonenden gevraagd schriftelijk aan te geven dat deze variant acceptabel voor hen is. Deze schriftelijke bevestiging is ontvangen per brief van 7 februari 2020.

In deze brief staat: “Door de extra ruimte die wordt gegenereerd door de ontheffing kan men het zuidelijke blok verplaatsen naar het noorden **waardoor het gebouw voor de omwonenden acceptabel wordt**”. Dit wordt nogmaals bevestigd op 29 april 2020, na beoordeling van de omwonenden van het uitgewerkt ontwerp. In de email wordt aangegeven: “De contouren van het gebouw zijn goed verwerkt in het ontwerp.”

Het participatieproces is ons inziens goed en uitgebreid gevoerd. We betreuren het dat reclamanten van mening zijn dat het gevoerde proces niet correct is verlopen. Het participatietraject is door Kloggroep gevoerd en de gemeente is nauw betrokken geweest. Als uitvloeisel van dit proces is op twee momenten het ontwerp en situering van het bouwplan aanzienlijk aangepast aan voorstellen van de omwonenden zoals hierboven omschreven. In het participatieproces is goed naar omwonenden geluisterd en vergaand tegemoet gekomen aan hun wensen.

- Tweede ontwerpboek 6-5-2020 voldoet niet aan ambitiedocument 2017 en tweede ambitiedocument 6-5-2020 is op maat geschreven.

- Ambitiedocument is niet gevolgd pag. 45 (zie ook pagina's 13-14).

Reactie gemeente

De nieuwe (bewoners)variant is aanleiding voor een nieuwe stedenbouwkundige onderbouwing die nu ook deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt stedenbouwkundig afstand genomen van het ambitiedocument. Het betreft dan ook geen tweede ambitiedocument maar een nieuwe stedenbouwkundige onderbouwing. Deze onderbouwing richt zich op de kwaliteiten in het gebied en de ligging van het gebouw op de nieuwe locatie. De nieuwe locatie biedt namelijk ook kansen en verbeteringen en deze zijn uitgelicht. Binnen het ambitiedocument is zoveel mogelijk vastgehouden aan de eerdere ambities. Een wijziging in een plan vanuit burgerparticipatie en nieuwe inzichten kan als gevolg hebben dat ambities worden bijgesteld of op een andere wijze worden gerealiseerd.

Inmiddels is de omgevingsvisie verschenen waarmee een nieuw denken over de verbinding van wonen met het Maas-Waalkanaal is ontstaan. Met deze variant kan hierop beter worden aangesloten.

De nieuwe (bewoners)variant is aanleiding voor opnieuw een bespreking in de commissie beeldkwaliteit, die nadat het plan architectonisch nog een keer is bijgesteld, aangeeft dit nieuwe plan veelbelovend te vinden.

- 3 brieven niet beantwoord die aan de zienswijze zijn gehecht door middel van digitale links (zie ook pagina 5).

Reactie gemeente

De eerste link betreft een artikel in de Gelderlander. Wij hebben deze voor kennisgeving aangenomen.

De tweede link betreft een brief van 22-10-2019. Deze is door de gemeente beantwoord op 3-12-2019 en is door Kloggroep met de bewoners besproken.

De derde link betreft een bezwaar op het besluit om een anterieure overeenkomst aan te gaan. Dit bezwaar is formeel schriftelijk afgehandeld.

De vierde link is een reactie op de gemeentelijke schriftelijke reactie op een aantal brieven met bijlagen die gestuurd zijn, waaronder een WOB-verzoek dat al formeel afgehandeld was. Deze “reactie op onze reactie op ...etc.” is door ons voor kennisgeving aangenomen.

- Er komt ook dagopvang, dit zal een aantrekkende werking hebben op het verkeer.

Reactie gemeente

Er komt geen officiële dagopvang op de St. Agnetenweg. Desgevraagd geeft Waalboog aan dat zij op basis van behoefte van de wijk incidenteel activiteiten wil aanbieden om een rol in de buurt te spelen. Het is dus niet bedoeld als een voorziening maar als aanbod voor de buurt. De voorgenomen activiteiten voor de buurt zijn incidentele gebeurtenissen en voor de directe omgeving bedoeld.

- Gemeente neemt kosten tweede nieuwe brug voor haar rekening.

Reactie gemeente

De gemeente neemt niet de kosten van de tweede nieuwe brug (de voetgangersbrug tussen het plangebied en het parkgebied tussen de watergang en het kanaal) voor haar rekening. Deze kosten liggen bij Woonwaarts.

- Is er een planschadeonderzoek uitgevoerd?

Reactie gemeente

Er is een planschadeonderzoek uitgevoerd door Klokgroep. Indien omwonenden verwachten dat zij planschade lijden door de wijziging van het bestemmingsplan kunnen zij dit aangeven bij de gemeente Nijmegen.

- De motivatie van deze zienswijze is ook ontstaan doordat de ontwikkelaar zich niet aan de afspraak houdt van 15 meter afstand tot de erfgrans. Wij verzoeken met klem de ontwikkelaar om zijn huidige footprint aan te passen zodat de afstand zoals op tekening is aangegeven, wordt gerealiseerd. Dat kan makkelijk door 3 woonunits aan de oostzijde te laten vervallen en een fatsoenlijk trappenhuis op de kopse kant te plaatsen! (pagina 29).

Reactie gemeente

Deze afspraak van 10 respectievelijk 15 meter is voortgekomen uit de wijze waarop in het ambitiedocument rekening diende te worden gehouden met de afstanden naar de omliggende woningen. In het ambitiedocument is deze maat benoemd. Door het ontwerp van de huidige variant is de 15 meter lijn naar de woningen aan de Johannushof met de korte tuinen met tientallen meters toegenomen. Hierop is door omwonenden toegezegd dat zij het plan zo acceptabel vonden. Bij de verschuiving van het gebouw is dus rekening gehouden met meer dan deze maat. Aan de zuidkant van het perceel is deze maat niet aangegeven in het ambitiedocument van 2017 omdat deze tuinen 20 meter langer zijn dan de overige tuinen Johannushof. Vanuit deze woningen (8 en 9) is minder direct zicht op het gebouw omdat deze niet direct achter de woningen liggen en ook vanuit een deel van de tuin is geen zicht door de aanwezigheid van bijgebouwen in de tuin. Er is dan ook geen reden te streven naar een afstand van 15 meter tussen deze tuinen en het gebouw. Er wordt een blinde gevel toegepast aan de zijde van het bouwplan dat richting Johannushof is gelegen. Hierdoor is de privacy gewaarborgd.

- Het dorpsachtige karakter waarover wordt gesproken, verdwijnt na het bouwen van een 3-laags gebouw met een extra laag techniek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past dit niet binnen de huidige dorpsachtige omgeving. Dit blijkt ook uit de zienswijze waarin 10 meter hoogte voor het daarvoorheen gevestigde aannemersbedrijf te hoog werd geacht door de dichte ligging op St. Agnetenweg en Johannushof. (pagina's 30-31) (Bron: Ruimtelijke plannen 1986).

Reactie gemeente

Hetgeen waarnaar wordt verwezen betreft de bebouwingsstrook met woningen gericht op de St. Agnetenweg welke hier gebouwd zijn in de rooilijn. In het verleden is ingezet op het dorps karakter dat zich uit door onder meer het historisch lint naar Neerbosch (reeds onderbroken door het kanaal). Er wordt nog altijd vastgehouden aan veel van deze uitgangspunten waaronder toevoegingen welke zijn gelegen in dit lint. In het geval van deze ontwikkeling op de locatie van het aannemersbedrijf, is sprake van een restruimte aan de achterzijde van woningen. Er is geen directe relatie met het dorpslint maar wel met het kanaal.

Een stad is in beweging en onlangs is dan ook de Omgevingsvisie 2020-2040 vastgesteld om een nieuwe koers uit te zetten voor Nijmegen. Eén van de speerpunten is de verdichtingsopgave met als gevolg dat er sprake is van inbreiding. Daarnaast zijn als uitgangspunten opgenomen 'het leggen van een relatie met de Kanaalzone en lokaal voorzien in zorgwoningen voor wijkbewoners'. Het voorliggende plan voldoet aan deze opgaven. Om deze reden en het gebrek aan ruimte elders, is er bestuurlijk voor gekozen op deze locatie te zoeken naar mogelijkheden voor maatschappelijke doeleinden in de vorm van een zorgcomplex. Het plan overschrijdt een bouwhoogte van 10 meter niet. Het gebouw 'an sich' is op het hoogste punt 9,95 meter.

In het plangebied wordt een bouwbedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats) vervangen door een woon-zorgcomplex. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zal hierdoor een verbetering van de situatie voor de omgeving optreden.

Door de grootte en vorm van het perceel is er geen mogelijkheid meer om de footprint te vergroten en daarmee het gebouw te verlagen. Hier komt bij dat de wensen van de zorginstelling Waalboog om een optimale indeling om optimaal zorg te kunnen verlenen groepen met ongeveer 15 eenheden en een woonkamer te kunnen realiseren en dat er voldoende eenheden in het gebouw moeten komen om inzet van het personeel te kunnen waarborgen (zie hiervoor ook beantwoording van de zienswijzen pagina 1 en 2). Hiervoor is realisatie van drie verdiepingen noodzakelijk. Om het gebouw beter te laten inpassen is een minimale hoogtedifferentiatie toegepast door de architect middels hoogteverschil in de gevel en de entree. Echter is financieel gezien dit programma en dus deze hoogte noodzakelijk en is het niet mogelijk om een laag van een deel van het gebouw af te halen.

- Het gebouw geeft geen extra meerwaarde of uitstraling naar het park i.t.t. tot de stedenbouwkundige onderbouwing (pagina 32) + onderbouwing Duurzaamheidsladder.

Reactie gemeente

Het gebouw richt zich op het park aan de overzijde van de 'kwelsloot'. Aan deze zijde zijn grote balkons aanwezig om de relatie te versterken met het kanaal en middels een nuancering van kleurgebruik en diversiteit van materiaal wordt het gebouw in de omgeving gepast. Om deze reden zijn er diverse accenten aangebracht in de gevel en is er ook een gelaagdheid in de massa. Daarnaast bestaat het gebouw uit een samengesteld volume. Aan de zijde van het kanaal zijn tuintjes aanwezig bij de appartementen op de begane grond en er worden nestkasten verwerkt in de gevel. In het kader van duurzaamheid worden zonnepanelen toegepast.

- Er is geen rekening gehouden met scheepslawaai. (zie pagina 33) (trillingen) + paragraaf EZ

Reactie gemeente (Algemeen)

Niet alleen in deze zienswijze, maar ook in een aantal andere zienswijzen van de omwonenden, wordt gesteld dat twijfels bestaan over kwesties als geluidhinder, externe veiligheid, brandveiligheid, redvoertuigen, onnauwkeurigheden in het trappenhuis in verband met brandveiligheid, bluswatervoorzieningen etc.. Ook de zienswijzen die betrekking hebben op het feit dat wordt gebouwd (althans zou worden gebouwd) in een hindercirkel c.q. een veiligheidszone liggen in deze zelfde sfeer. Al deze zienswijzen hebben betrekking op aspecten van de plantoetsing die zien op bepalingen die niet zijn geschreven met het oog op het belang van de omwonenden. Mede gezien het feit, dat in casu de Crisis & herstelwet van toepassing is willen wij expliciet naar voren brengen dat de gemeente wel op deze zienswijze reageert, maar primair van mening is dat het relativiteitsbeginsel eraan in de weg staat dat de omwonenden in hun grieven tegen het bouwplan kunnen worden ontvangen voor zover die op dergelijke gronden berusten.

Reactie gemeente

Er zijn geen wettelijke normen voor scheepvaartlawaai maar we hebben een indicatieve berekening gemaakt waaruit blijkt dat de geluidsbelasting door scheepvaart laag is. De uitgangspunten en onderzoeksresultaten staan in de notitie Scheepvaartlawaai Sint Agnetenweg 25 van 23 maart 2021.

Er zijn vast economische functies of functies op het gebied van cultuur, sport en ontspanning te verzinnen, maar gezien de ligging (achteraf en niet langs de doorgaande weg, zoals aangegeven in de economische paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan) is hier vanuit de markt geen belangstelling voor. In Lindenholt is ook reeds voldoende op het gebied van cultuur, sport en ontspanning aanwezig.

- Het is niet nodig om in de externe veiligheidscontour van de gasleiding te bouwen en dit is niet voldoende onderbouwd (zie pagina 34).

Reactie gemeente

Op verzoek van omwonenden van het project is het gebouw in de externe veiligheidszone komen te liggen om zo meer ruimte te creëren tussen hun tuinen en de te realiseren zorgwoningen. Hiervoor is in het bestemmingsplan een uitvoerige onderbouwing opgenomen en hiermee is voldaan aan de zware verantwoordingsplicht uit het gemeentelijk beleid. Zie ook de reactie van de gemeente op pagina 68 van de zienswijze. Zie Reactie gemeente (Algemeen), relativiteit.

- Het plan heeft verkeersaanzuigende werking en de ingang wordt geblokkeerd door parkerende auto's
Verkeersonderzoek is niet voldoende gemotiveerd + onderzoeken ontbreken (pagina 35 en 38).

Reactie gemeente

In de berekening van de ritgeneratie van juni 2020 is de uitkomst ca.105 m.v.t./etmaal.

Er is geen sprake van een significatie toename ten opzichte van de huidige situatie waarbij de vestiging van een aannemersbedrijf was toegestaan en hier ook daadwerkelijk gevestigd is geweest: in vergelijking met de bestaande situatie is er een geringe toename van ca. 30 m.v.t./ etmaal. Voor de parkeersituatie verwijzen wij u naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 3.

- Bodemonderzoek niet geheel compleet en daardoor niet naar behoren uitgevoerd (pagina 36).

Reactie gemeente

Beide bodemonderzoeken voldoen aan de vigerende NEN normen voor milieuhygiënische bodemonderzoeken en zijn uitgevoerd door een door de overheid gecertificeerd bedrijf en erkend voor BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen. Uit de zienswijze valt helaas niet op te maken waarom bodemonderzoek binnen het plangebied incompleet zou zijn. Wij delen dit standpunt niet.

- 4.12 Flora en Fauna: Na het inhoudelijk controleren zijn de conclusies zijn niet juist, onderzoek is niet naar behoren uitgevoerd / afgerond, hiervoor verwijzen wij u naar hfst. 12 van deze presentatie (pag 37).

Reactie gemeente

Zie reactie pagina 9 en 10.

- 4.13 Cultuurhistorie: Na het inhoudelijk controleren zijn de conclusies niet juist, onderzoek is niet naar behoren uitgevoerd/afgerond, hiervoor verwijzen wij u naar hfst. 12 Commissie Beeld en Kwaliteit (Bezwaren op bestemmingsplan toelichting inhoudelijk) van deze presentatie (pag 37).

Reactie gemeente

Er wordt verwezen naar hoofdstuk 12 maar dit hoofdstuk bevat geen relevante inhoud. Vermoedelijk wordt hoofdstuk 11 bedoeld? Daar is hier vanuit gegaan:

Er wordt gesteld dat de bebouwing die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt het cultuurhistorisch waardevolle lint aan de St. Agnetenweg zal aantasten. De hoogte die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit aan bij de hoogte van de bestaande bebouwing aan de St. Agnetenweg. De nieuwbouw zal slechts zo beperkt zichtbaar zijn vanaf de St. Agnetenweg dat vanuit cultuurhistorie gezien geen sprake is van een aantasting van het historische bebouwingslint.

- NGE (pagina 39)

Reactie gemeente

In 2016 heeft de firma Bombs Away in opdracht van de gemeente Nijmegen een gemeentebreed onderzoek laten doen naar welke gebieden verdacht zijn op de diverse soorten munitie. Daarbij is het plangebied op basis van de beschikbare gegevens niet aangemerkt als verdacht. In 2020 heeft dezelfde firma nog een aanvulling op het eerdere onderzoek verricht waarbij het resultaat voor dit plangebied hetzelfde is gebleven.

*Het plangebied wordt als **niet verdacht op explosieven** beschouwd en daarmee heeft de initiatiefnemer vanuit de Arbowetgeving geen verplichting om onderzoek daarnaar te laten verrichten. Gezien de eerder vermelde vondst van explosieven die niet exact te lokaliseren is (de melding zegt alleen maar "St. Agnetenweg" en die is behoorlijk lang) is echter wel het advies om de aannemer het protocol toevalsvondsten te laten gebruiken. Dat betekent dat bij het aantreffen van een verdacht voorwerp de werkzaamheden moeten worden stilgelegd en dat dan de politie wordt gebeld. Zij beoordelen de situatie en schakelen dan wel/niet de EODD in.*

- Kosten brug en exploitatieplan.

Reactie gemeente

De kosten van de voetgangersbrug als extra ontsluiting van de zorgwoningen worden gedragen door de opdrachtgever van de bouw (Woonwaarts).

- Bouwen in veiligheidszone (pagina 40) onvoldoende gemotiveerd.
Bouwen buiten contour kan als kleiner wordt gebouwd, groepsberekening gevaarlijke stoffen kanaal ontbreekt (pag 41).

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is een uitvoerige onderbouwing opgenomen. Hiermee is voldaan aan de zware verantwoordingsplicht uit het gemeentelijk beleid. De risico's vanaf het kanaal zijn klein. De groepsrisico-verantwoording kan daardoor op een standaard wijze gebeuren door een verwijzing naar de beleidsvisie van de gemeente uit 2014. Zie Reactie gemeente (Algemeen), relativiteit.

- Kavel 4252 moet bouwverbod op komen en bestemming gemengd omdat anders het gebouw nog steeds richting percelen Johannushof opgeschoven kan worden met de regels uit het bestemmingsplan en vol gebouwd (pag 42).

Reactie gemeente

Kavel 4252 heeft de bestemming Gemengd met als aanduiding tuin.

In dit deel van het plangebied kan een aan- en uitbouw van het hoofdgebouw beperkt mogelijk zijn. De mogelijkheid voor aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw zijn zodanig beperkt in de regels dat deze slechts beperkt het kadastrale perceel 4252 raken. Het bouwperceel dat is vastgelegd omvat het huidige bouwplan. Verdere uitbreiding ligt niet voor de hand zodat de regels voor aan- en uitbouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' uit het bestemmingsplan gehaald kunnen worden.

Ook kunnen op dit deel bijgebouwen of overkappingen worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter. Dit kan nodig zijn voor het gebruik als tuin zoals voor opslag tuinmeubilair en beschutting. De regels zoals weergegeven in het bestemmingsplan zijn standaardregels die gelden voor een tuin. Wij willen dit gebruik niet beperken en handhaven de regels voor bijgebouwen en overkappingen in het bestemmingsplan.

- Voor het realiseren van de brug moet het bestemmingsplan ook gewijzigd worden (pag 43).

Reactie gemeente

De voetgangersbrug valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan voor St. Agnetenweg 25. Deze te realiseren brug valt in het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt. Een voetgangersbrug is binnen de regels van dit bestemmingsplan mogelijk.

- Het plan respecteert niet de groene uitstraling van het gebied (pag 44).

Reactie gemeente

Het betreft een achtererfsituatie. Veel van de kwaliteiten liggen aan de zijde van de watergang en aan de overzijde in de vorm van moestuinen en groenverbindingen. Restant van het terrein is met grotendeels verhard en/of voorzien van bebouwing. Door de ontwikkeling wordt minder verhard oppervlakte op het terrein gerealiseerd en kan het aanwezige groen van dit gebied juist worden vergroot en beter worden benut door de nieuwe bewoners. Hier wordt een zeer royale tuin aangelegd welke de biodiversiteit ten goede komt. Een aanwezige notenboom op het terrein wordt verplaatst naar de grote tuin aangrenzend aan de tuinen Johannushof en aanwezige fruitbomen worden gehandhaafd. Zo is er al direct veel kwaliteit aanwezig.

De staat van de bomen aan de kanaalzijde is nader onderzocht in een BEA van februari 2021 waarbij is gekeken of deze te behouden zijn. Deze bomen zijn van grote waarde, mits in goede staat. Het duurzaam behouden van deze bomen blijkt echter niet mogelijk, zie ook deze zienswijzennota pagina 9 en 10.

- Het ambitiedocument niet gevolgd (pag 45 (zie ook pag. 13-14)).

Reactie gemeente

Zie hetgeen reeds hiervoor over het ambitiedocument is opgemerkt.

De commissie Beeldkwaliteit wordt regelmatig betrokken bij de eerste schetsplannen van een project. Dit is geen verplichting maar dit is een zogenaamde voorttoets waarbij de ontwikkelaar een beeld kan krijgen of hij in een later stadium, bij de omgevingsvergunningaanvraag waarbij een positief welstandsadvies wel een voorwaarde is, een positief advies kan krijgen. Nadat de commissie Beeldkwaliteit het tweede (huidige) plan, na eerst nog bijgesteld te zijn, als veelbelovend zag, is het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op dit ontwerp.

- Een archeologisch onderzoek ontbreekt binnen het plangebied, en afgeleid daarvan, dat de resultaten niet gebruikt zijn bij het ontwerp als inspiratiebron. Als bron worden een verslag van de commissie Beeldkwaliteit en de tekst uit het ambitiedocument geciteerd (pag 46).

Reactie gemeente

Het klopt dat er nog geen gravend archeologisch onderzoek binnen het plangebied is uitgevoerd. De bedoeling van de gemeente Nijmegen staat correct weergegeven in het ambitiedocument (inclusief het doel van dit onderzoek). Het vastgestelde beleid van de gemeente voorziet namelijk in het behoud van archeologische informatie, bij voorkeur door dit in de grond te laten zitten. Om daarin keuzes te kunnen maken moet er natuurlijk duidelijk zijn of er archeologische resten aanwezig zijn, waar deze zich bevinden en het moet duidelijk zijn of deze resten belangrijk genoeg zijn om te behouden. Het gemeentelijk beleid richt zich dus in de eerste plaats op het planologisch beschermen van archeologisch erfgoed. Dit is in lijn met de nationale wet- en regelgeving.

De gemeente Nijmegen heeft gesteld dat er als onderdeel van de Inventariserende fase proefsleuven gegraven dienen te worden. Dit onderzoek is gericht op het opsporen, begrenzen en waarderen van archeologische vindplaatsen. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek is het verplicht een archeologisch Programma van Eisen op te stellen, waarin onder andere de eisen van de gemeente ten aanzien van methoden en technieken, maar ook ten aanzien van archeologisch inhoudelijke vraagstellingen zijn geformuleerd. Dit PvE is al in 2019 opgesteld en is recent, op 25-01-2021, nog geactualiseerd door de gemeente.

De gemeente Nijmegen staat er op dat dit onderzoek ook uitgevoerd wordt en dat de resultaten die uit dit onderzoek komen ook verwerkt worden. Dit standpunt is ook met de initiatiefnemer gedeeld. Zonder voldoende onderzoek kan er later ook geen omgevingsvergunning worden verleend. Dit is voor nu voldoende 'stok achter de deur' om te zorgen dat de eisen van de gemeente ook gehonoreerd worden.

Ten aanzien van het archeologisch onderzoek als inspiratie voor het ontwerp: dit is in de Nederlandse wet- en regelgeving geen harde eis, maar een uitgesproken wens. De opmerking van de commissie Beeldkwaliteit is in deze ook niet relevant. De commissie gaat niet over het uitvoeren van archeologisch onderzoek en de daaruit volgende resultaten.

In algemene zin kan gesteld worden dat de gemeente Nijmegen zich achter haar eigen beleid schaaft ten aanzien van het beschermen van archeologisch erfgoed. Het genoemde onderzoek zal dus uitgevoerd worden. Mocht dat vindplaatsen opleveren die behoudenswaardig zijn, dan zal er een afweging gemaakt worden hoe en waar we die informatie gaan behouden. Of die resultaten nog iets kunnen toevoegen aan het ontwerp, of op een andere manier tot aanvulling, verdieping of beleving kunnen leiden, is nu niet te zeggen. Wij zien hier een dialoog tussen gemeente, initiatiefnemer en belanghebbenden als middel om dit te realiseren. Let wel: uit het onderzoek kan ook nog blijken dat er helemaal geen sprake is van belangwekkende archeologische resten in het gebied.

- De commissie Beeldkwaliteit vond parkeergebied bij ingang te krap, dit is niet verder uitgewerkt (pag 46).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van parkeren. De uiteindelijke toets vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Op basis van de parkeernormen Nijmegen uit 2016 is voor een zorgcomplex bepaald dat per eenheid 0,6 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. Op basis van deze parkeernorm zijn 0,6 = 27 parkeerplaatsen voorzien bij het bouwplan. Dit parkeren is geheel op eigen terrein voorzien conform bijgevoegde inrichtingstekening. Op 17 december 2020 is de nieuwe Beleidsnota parkeren vastgesteld waarbij de norm van 0,6 naar beneden is bijgesteld. Er is op het terrein dus voldoende ruimte om de op basis van het parkeerbeleid benodigde parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en personeel volledig op eigen terrein te realiseren.



- Bebouwing in maximaal 3 lagen (pag 47).

Reactie gemeente

De bebouwing bestaat ook slechts uit 3 bouwlagen.

- Toets commissie Beeldkwaliteit klopt niet (pag 48).

Reactie gemeente

De toets van de commissie Beeldkwaliteit is correct. Hieronder wordt gemotiveerd dat wel het juiste toetsingsniveau is gehanteerd.

- Niet het goede toetsingsniveau beeldkwaliteit gehanteerd (pag 49-50).

Reactie gemeente

De commissie Beeldkwaliteit dient op basis van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit van de raad hier het toetsingsniveau Luw te hanteren. Dit toetsingsniveau zal ook gebruikt worden bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Ook in de voortoets van dit bouwplan is dit toetsingsniveau gehanteerd door de commissie Beeldkwaliteit.

Vanwege de verbinding met het kanaal is de ambitie hoog ingezet, maar de zichtlijn met het kanaal is indirect waardoor de daadwerkelijke toetsing die door welstand gedaan is als 'luw' is beoordeeld en niet als 'bijzonder'. Er is uitgegaan van het vastgestelde beleid met harde kaders. In het ambitedocument wordt geprobeerd hierin de initiatiefnemer uit te dagen. Op deze ambitie is ingespeeld door extra zaken toe te voegen zoals de verbinding met de overzijde van de watergang en een gedetailleerd tuinrichtingsplan.

- Dat groen verdwijnt, voldoet niet aan eerdere stedenbouwkundige inzichten (pag 51).

Reactie gemeente

Ondanks dat de ambitie bestaat om het groen te behouden, is dit praktisch onmogelijk door de staat van de bomen in combinatie met het huidige ontwerp. In het huidige ontwerp is het gebouw gedraaid en verschoven in de richting van het kanaal om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden en zo meer afstand te creëren. Het schuiven met het gebouw naar een centraal gelegen locatie in het midden van het perceel zou namelijk betekenen dat de afstand tot de achtererven wordt verkleind, hetgeen omwonenden juist niet willen. Daarnaast betekent het behouden van de bomen aan de watergang dat de nieuwe bewoners geen zicht meer hebben op de moestuinen en dat licht

wordt weggenomen door deze zware begroeiing. Met name voor zorgbehoevenden is het een meerwaarde om dit zicht en de lichtinval te maximaliseren. De bomen zijn niet duurzaam te behouden.

- Er moeten bomen worden gekapt (pag 51).

*Reactie gemeente
Zie reactie hierna.*

- De levensverwachting van deze bomen is prima maar de bomen worden onnodig gekapt. Dit zou niet nodig zijn wanneer het gebouw wat kleiner wordt gebouwd (pag 52-53).

Reactie gemeente

De levensverwachting van de beuken is op dit moment redelijk zoals vermeld in beide Boom Effect Analyses (BEA's). Het kappen van de bomen wordt slechts indirect veroorzaakt door de bouwplannen. De aanwezige betonnen platen zijn de oorzaak van dat de bomen op termijn niet kunnen overleven. De platen zijn reeds ingegroeid en stagneren de diktegroei nu al, waardoor de toekomstverwachting wordt beperkt. Daarbij komt dat de platen niet te verwijderen zijn zonder dat er schade ontstaat aan de bestaande bomen. Ook al zou de nieuwbouw er niet komen dan nog is de toekomstverwachting van de beuken niet te verbeteren. Als de huidige betonplaat niet wordt verwijderd dan is de gezonde levensduur van de bomen toch beperkt doordat de diktegroei nu al stagneert.

De beuken staan niet op openbaar terrein, vanuit oogpunt van behoud en veiligheid was de vergroeiing niet bekend. Het merendeel aan bomen op het terrein is laag vertakt. Bij alle bebouwing in de nabijheid van de beuken zou er rigoreus gesnoeid moeten worden aan de beuk die men beoogt te behouden. Beuken zijn hier gevoelig voor en dit heeft vervolgens conditievermindering en verwoesting van de habitus ten gevolg. Het behouden van bomen is in deze situatie alsdan af te raden.

De bestaande notenboom wordt verplaatst binnen het plangebied om zo volwassen groen te behouden.

- De bomen staan tevens deels ook op de gemeentelijke grond waardoor huidige aanvraag omgevingsvergunning (zaaknummer: W220.110383.01) niet juist is omdat men geen eigenaar is van onderliggende grond en de aanvraag niet compleet heeft ingediend met de juiste bijlagen.

Reactie gemeente

Indien de bomen gedeeltelijk op gemeentegrond staan, dient dit bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingebracht. Dit is geen item voor het bestemmingsplan.

- Verkeer (ontsluiting) en parkeren (pag 54).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van parkeren. De uiteindelijke toets vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De ontsluiting van het plangebied naar de openbare ruimte dient te voldoen aan de 'eisen' die in de ASVV2012 van de CROW staan.

- In Quick scan F&F wordt gesproken van "overige soorten" dit is onvoldoende omschreven, welke vlinders worden hiermee bedoeld (pag 55).

- Het kan zijn dat er beschermde soorten niet zijn aangetroffen, dit is onzorgvuldig (pag 56).

Reactie gemeente

Een ontwikkelaar heeft een onderzoeksplicht, ook ten aanzien van de Wet natuurbescherming en de provinciale verordening. Er wordt gestart met een quick-scan door een door de overheid gecertificeerd bedrijf. Dit onderzoek is voor deze locatie ook uitgevoerd. Hierin wordt de externe werking van beschermde natuurgebieden beschreven. Ook worden alle soorten beschreven die zijn waargenomen tijdens het veldbezoek. Daarnaast worden alle beschermde soortgroepen benoemd en afgewogen of beschermde specifieke soorten van deze soortgroepen aanwezig kunnen zijn binnen het plangebied. Dit betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen of essentiële foerageergebied locaties. Niet alle soorten hoeven bij naam vermeld te worden, zeker als aannemelijk is dat de specifieke soorten niet aanwezig zijn vanwege het ontbreken van verblijfloccaties of essentiële foerageergebied. De benaming van 'overige soorten' is daarmee voldoende. Soorten die bewoners hebben gezien, kunnen binnen het plangebied aanwezig zijn. Echter als vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied binnen de plangrenzen ontbreken dan is vervolgonderzoek niet nodig. Ook het oprekken van het onderzoeksgebied is niet nodig als buiten de plangrenzen geen werkzaamheden plaatsvinden.

- Ontbrekende quick scan beschermde soorten t.b.v. bouw van de voetbrug aan overzijde van de watergang (pag 57).

Reactie gemeente

Het betreffende gebied valt buiten het plangebied. Mocht de brug aangelegd worden dan dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning alsnog een nieuwe toets plaats te vinden op de Wet natuurbescherming.

- Onnauwkeurigheden brandveiligheid: hoewel dit niet bij het bestemmingsplan hoort moet op dit niveau opgemerkt worden dat er geen ruimte is voor een opstelpunt bij calamiteiten (pag 58).

Reactie gemeente

Een redvoertuig speelt geen rol in het bouwbesluit 2012. Het nieuwe gebouw moet intrinsiek voldoende brandveilig zijn. Het betreft geen wettelijk voorschrift. Zie Reactie gemeente (Algemeen), relativiteit.

- Onnauwkeurigheden in ontwerp trappenhuis n.a.v. bouwbesluit en brandveiligheid (pag 59 en 60).

Reactie gemeente

Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan ligt nu voor. Het bouwbesluit eist een bluswatervoorziening en een opstelplaats voor een tankautospuiter binnen 40 meter van de ingang van het pand. Hieraan zal voldaan moeten worden. Een opstelplaats voor een redvoertuig wordt niet wettelijk geëist. Uitgangspunt moet zijn dat het pand intrinsiek voldoende brandveilig is. Zie Reactie gemeente (algemeen, relativiteit)

- Bluswatervoorziening voldoet niet (pag 61).

Reactie gemeente

Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan ligt nu voor. Hierover is al wel overleg geweest met de aannemer; het wordt of een geboorde put of een droge blusleiding. Zie Reactie gemeente (Algemeen), relativiteit.

- Het bijgevoegde verkennend bodemonderzoek uit 1999 heeft geen relevante waarde, gezien dit gedateerd is. Het zegt niets over de huidige stand van zaken (pagina 62).

Reactie gemeente

Onze downloadlinks in de toelichting van het bestemmingsplan verwijzen naar twee recente bodemonderzoeken uit 2017 en 2019. De zienswijze dat het bijgevoegde bodemonderzoek uit 1999 gedateerd is, is daarmee niet juist en niet relevant.

- De Klokgroep heeft naar ons inzien ruim voldoende de tijd gehad om een aanvullend en geheel uitsluitend grondonderzoek te kunnen laten verrichten, maar er zijn slechts een paar metingen verricht. Gezien de aanwezige asbest op deze locatie is onderzoek onoverkomelijk noodzakelijk.

Reactie gemeente

De bodemonderzoeken uit 2017 en 2019 zijn gebruikt voor de bodemtoets. De onderzoeksintensiteit van beide onderzoeken voldoen aan de gestelde normen om voldoende representatief te zijn. De uitkomsten geven geen aanleiding voor nader bodemonderzoek. Evenmin is sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor sanerende maatregelen nodig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat over nagenoeg het gehele terrein geen bodemvreemde bijmengingen worden gevonden die aanleiding geven voor een verdenking van een bodemverontreiniging met asbest. Ter plaatse van boring nummer 5 zijn in de opgeboorde grond bijmengingen aangetroffen, die aanleiding geven voor een mogelijke asbestverdenking. Ter plaatse is een inspectiegat gegraven voor een asbestonderzoek en is analytisch geen asbest aangetoond. In de zogenaamde druplijn onder een asbestdak zijn asbestvezels aangetoond. Door de geringe massa van de vezels kan geen asbestgehalte bepaald worden. Asbesthoudende materialen in en op gebouwen wil nog niet betekenen dat de bodem ernstig verontreinigd is met asbest. Voorafgaand aan de sloop wordt asbest selectief verwijderd en milieuhygiënisch verantwoord afgevoerd, waarna een asbestvrijgave voor de locatie volgt. De druplijn met de niet meetbare hoeveelheid asbest zal bij de sloop worden verwijderd en afgevoerd worden naar een erkende verwerker.

- Wetende dat hemelwater moet worden gebufferd door middel van infiltratie (waarschijnlijk in de hoftuin of elders op het terrein), ontkomt de ontwikkelaar er niet aan de asbesthoudende grond te verplaatsen en moet een gedegen grondanalyse komen. Een paar steekproeven zijn niet voldoende.

Reactie gemeente

De bodem van de planlocatie is niet ernstig verontreinigd met asbest. Bijgevoegde bodemonderzoeken tonen dit voldoende aan.

- Er is alleen op perceel 2233/4252 een grondonderzoek verricht, waarbij een aanvullend asbestonderzoek ontbreekt; het onderzoek is daarmee niet compleet noch afgerond en verdient een aanvullend onderzoek (conform de vigerende NEN Norm en PFAS onderzoek).

Reactie gemeente

Een perceel met nr. 2233 is niet aanwezig binnen het plangebied. Bij het in 2017 uitgevoerde bodemonderzoek was nog sprake van een kadastrale kavel nr. 2213 en omvatte het woonhuis St. Agnetenweg 33 en achterliggend terrein. Deze kavel is kadastraal gesplit en beslaat momenteel de kadastrale nummers 4252 en 4253. Het onderzoek is uitgevoerd op het kadastraal perceel nr. 4252 conform de vigerende onderzoeksnorm NEN 5740. Het uitgevoerde vooronderzoek gaf geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem asbest zou bevatten. Een asbestonderzoek kan daarmee achterwege blijven. Tijdens het veldwerk zijn ook geen aanwijzingen gevonden die onderzoek naar asbest in de bodem zou verlangen. De gemeten gehalten geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Op PFAS werd in 2017 nog niet geanalyseerd.

- Analyse op PFAS is direct verplicht en analyse vooraf is noodzakelijk i.v.m. afvoer en veiligheid en omwonenden.

Reactie gemeente

Zoals uit de titel 'Handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie' al blijkt, is inzicht in gehalten PFAS noodzakelijk bij het elders toepassen van af te voeren grond. Het handelingskader is voornamelijk tijdelijk en stelt geen grenswaarden voor ontwikkelingen op en in de bestaande bodem. Uit onderzoek naar PFAS binnen de gemeente Nijmegen blijken de gehalten veelal gering. Op de planlocatie hebben geen activiteiten plaatsgevonden die hoge gehalten PFAS kunnen veroorzaken.

- Geen onderzoek naar fundering en sondering (pag 63).

Reactie gemeente

Dit is niet relevant voor het bestemmingsplan. Dit wordt pas bij de aanvraag omgevingsvergunning bekeken.

- In de stikstofberekening is de sloop en bouw niet meegerekend (pag 64).

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft uitgebreid stikstofonderzoek gedaan, zoals volgt uit het stikstofrapport (hierin is de sloop meegenomen) dat bij de bestemmingsplantoelichting is gevoegd. De conclusie van dat onderzoek is dat zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase de stikstofdepositietoename op de relevante overbelaste hexagonen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr en dat significant negatieve effecten daarom zijn uit te sluiten. Er is geen reden om aan die conclusie te twijfelen. De stelling dat de invoergegevens niet kloppen of niet volledig zijn, is onjuist. In de zienswijze worden de invoergegevens van de aanlegfase en de gebruiksfase door elkaar gehaald. De conclusie blijft derhalve in stand: de Wet natuurbescherming (Wnb) staat niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

- Externe veiligheid: er is niet voldoende onderbouwd waarom deze functie juist op deze locatie gerealiseerd moet worden binnen de invloedsfeer van de hoge drukaardgasleiding (pag 65).

Reactie gemeente

Er is voldaan aan de zware verantwoordingsplicht die geldt op basis van het Externe Veiligheidsbeleid van de gemeente Nijmegen waarom planologisch de keuze is gemaakt om enkele meters binnen de externe veiligheidscontour (die op basis van dit beleid in Nijmegen geldt) van de aardgasleiding te bouwen. Deze zware onderbouwing betreft een planologische onderbouwing en afweging van de gemaakte keuze die hier als herhaald en ingelast beschouwd kan worden. Berekend is dat het groepsrisico als gevolg van deze planologische keuze niet stijgt en onverminderd laag blijft.

- Niet gericht op toekomstige duurzaamheid: indien over wordt gegaan van aardgas op waterstof heeft dit invloed op de toekomstige externe veiligheid (pag 66 en 67 en 68).

Reactie gemeente

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, TenneT en Gasunie onderzoeken samen onder welke voorwaarden een deel van het bestaande gasnet kan worden ingezet voor het transport van waterstof. Dit onderzoek, HyWay 27, moet een besluit opleveren over de realisatie van infrastructuur voor transport en opslag van waterstof (zie de website van HyWay 27). Het is kortom nog zeer onzeker of er, en zo ja hoeveel waterstof vervoerd gaat worden door de aardgasbuizen, en wat dit betekent voor de veiligheid. In alle onderzoeken die zijn gericht op de distributie en het gebruik van waterstof is uiteraard veiligheid een belangrijk item. Dit wordt ook meerdere malen benadrukt in de kabinetsvisie over waterstof van maart 2020.

(<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/03/30/kamerbrief-over-kabinetsvisie-waterstof>)

Waterstof kan dan ook alleen worden toegepast indien het past binnen de dan bestaande wettelijke kaders die de veiligheid waarborgen. Momenteel is dit geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de nabije toekomst binnen de Omgevingswet.

- Keuze van bouwlocatie in hindercirkel invloed op toekomstige duurzaamheidsontwikkeling (pagina 67).

Reactie gemeente

Mocht uit eerder genoemde onderzoeken naar de veiligheid blijken dat het transport van waterstof door de aardgasbuisleidingen minder veilig is (dat moet dus nog blijken) dan het huidige transport van alleen aardgas dan is dit plan niet het enige object in de nabijheid van deze buisleidingen. Er liggen nu al veel woningen maar ook andere zeer kwetsbare objecten nog dicht op deze hogedruk aardgastransportleidingen. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is een van de meest veilige vormen van transport. De kans op een incident is zeer klein. Zie Reactie gemeente (Algemeen), relativiteit.

- Alternatieve locaties om niet in de veiligheidszone te hoeven bouwen (pag. 68).

Reactie gemeente

Er zijn op dit moment geen alternatieve locaties in Lindenholt beschikbaar. Als naar een dergelijke locatie gezocht moet gaan worden zal de realisatie van zorgwoningen minstens 5 jaar vertagen. Dit is ongewenst gelet op de grote maatschappelijke noodzaak deze woningen te realiseren. Daarom is i.c.m. de wens van de omwonenden de planologische keuze gemaakt om enkele meters in deze contour te bouwen. Zie Reactie gemeente (algemeen, relativiteit)

- Artikel 3.2.2.b.3: de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw; Dit zou inhouden dat men het huidige gebouw, dat ons inziens veel te groot is, nog groter gebouwd kan worden. Dit onderdeel behoort tot onze zienswijze. Graag paraaf 3.2.2.b.3 schrappen vanwege de privacy en recht op uitzicht (pag 69).

Reactie gemeente

De aan- en uitbouw van het hoofdgebouw zou beperkt mogelijk zijn conform deze regels. Het bouwperceel dat is vastgelegd omvat het huidige bouwplan. Verdere uitbreiding ligt niet voor de hand zodat de regels voor aan- en uitbouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' uit het bestemmingsplan gehaald kunnen worden. Het aantal wooneenheden in de regels is gemaximeerd op 45. Zie ook reactie van gemeente op pagina 7.

- Wij missen in de onderbouwing de maatvoering van het nieuwe bouwplan / bouwvlak, hierdoor is niet in te schatten hoever het nieuwe bouwvlak gelegen is van de erfafscheidingen waardoor inschatten erg moeilijk wordt gemaakt. Dit is onacceptabel voor omwonenden, dit hebben we nodig om een goed beeld te kunnen vormen van de omvang / afstand tot het gebouw. De tekening is hierdoor niet compleet (pag 69).

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan inclusief verbeelding ligt ter inzage en kan worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl De website heeft ook een liniaal functie om afstanden te kunnen meten. De maatvoering wordt nooit ingetekend op de verbeelding. De locatie van het bouwvlak is tot stand gekomen op basis van de gemaakte afspraken tussen bewoners en Klokgroep.

- Niet duidelijk is waar de achter- en zijgevellijn zich bevinden en waar er uitgebouwd mag worden, paragraaf 3.2.2 c volledig schrappen (zie ook bezwaar 11 vanaf pag. 44) (pag. 70)

Reactie gemeente

Het nieuwe woongebouw heeft een alzijdige oriëntatie. In principe komt men het terrein binnen aan de achterzijde en is het gebouw gericht op het kanaal. De zijde naar het kanaal kan dan ook worden gezien als de voorzijde en 1 meter achter de voorgevel bevindt zich het achtererfgebied. De definities van voorgevel en achtergevel zijn in de regels van het bestemmingsplan aangepast.

- Omwonenden verzoeken de Gemeenteraad om een algemene toets en verantwoording Gemeenteraad ten aanzien van participatie (pag. 28). Omdat het project St. Agnetenweg niet voldoet aan de eisen van participatie. Het zou goed zijn dit terug te laten komen bij een evaluatie.

Reactie gemeente

Het moge zo zijn, dat omwonenden van mening blijven dat sprake is van tekortkomingen, maar dat betekent niet dat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid is.

- Onderzoeken lucht en geluid zijn niet toegevoegd aan de toelichting (niet in samenvatting zienswijzen maar zie hieronder).

Reactie gemeente

Het Verslag geluidonderzoek Bp Nijmegen Lindenholt-3 (Sint Agnetenweg 25) van 1 juli 2020 is alsnog aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Indiener zienswijze

Bewoner Johannushof 8, 6545 BA te Nijmegen

Inhoud zienswijze

- Het uitgangspunt was dat de dominante nieuwbouw (zie bijlage 1) op 15 meter afstand zou komen van mijn perceel (kadastraal no. 3375). Op verzoek van de gemeente en de Klokgroep is gevraagd dit uitgangspunt namens omwonenden nog extra op papier te zetten (zie bijlage 2). De ontwikkelaar heeft zich niet aan deze afspraak gehouden wat ik niet rechtvaardig en acceptabel vind. Mijn dringende verzoek is om het plan aan te passen. De huidige afstand tot mijn perceel is in het huidige plan buitenproportioneel klein en onacceptabel. Het gepresenteerde plan overvalt mij en doet ons ongekend onrecht aan als het gaat om woonplezier en woonbeleving. Ook is het vertrouwen in het gedrang gekomen omdat de toezeggingen met betrekking tot de afstand tot de erfgrans niet wordt nagekomen. Er wordt misbruik gemaakt van de participatie/ gemaakte afspraak.

Reactie gemeente

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de bewoners het plan acceptabel zouden vinden echter onder voorwaarden dat een afstand van 15 meter vanaf de tuinen van de woningen Johannushof aangehouden zou worden. Deze afstanden zijn afkomstig uit het ambitiedocument. De afstand is met het huidige ontwerp aanzienlijk groter, meer dan 30 meter gemeten recht vanuit de achtertuinen.

Aan de zuidkant van het perceel is deze maat niet aangegeven in het ambitiedocument. Vanuit daar, de tuin van Johannushof 8, is gemeten naar het gebouw de kortste afstand 8 meter. Deze tuin is echter 20 meter langer dan de andere tuinen aan de Johannushof. Recht vanuit de tuin gemeten zoals bij de overige woningen komt achter deze tuin helemaal geen bebouwing.

Zie ook de reactie van de gemeente op zienswijze 1 op pagina 4.

De gevel het dichtst bij de tuin Johannushof 8 wordt uitgevoerd als een blinde gevel.

De afstanden die bij realisering van het bouwplan en dit ontwerpbestemmingsplan ontstaan naar de woningen en tuinen Johannushof voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Indiener zienswijze

Bewoner De Hoefkamp 1020, 6545 MB te Nijmegen, mede namens omwonenden

Inhoud zienswijze

Reden van zienswijzen is bezwaar tegen gevolgen van het bestemmingsplan voor de infrastructuur, op de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid waarover al jaren wordt geklaagd:

- Er is sprake van een verkeersonveilige situatie en van parkeerproblematiek bij de ontsluiting van de St. Agnetenweg 25 en de schuin daar tegenover liggende horeca hoek St. Agnetenweg/Nieuwstadweg. Klachten hierover worden genegeerd bij beantwoording van brieven hierover (brief Wethouder Velthuis 2017). Uitspraak RvSt niet nageleefd.

Reactie gemeente

Het parkeren voor de in- en uitrit van St. Agnetenweg 25 moet voorkomen worden. Verkeerskundig is gekeken naar de aansluiting van het gebied op de St. Agnetenweg. Door middel van een uitritconstructie wordt de toegangsweg naar het gebied aangesloten. Hierbij loopt het trottoir door. De parkeerstrook wordt ter plaatse van de uitritconstructie onderbroken zodat door vormgeving duidelijk is waar deze eindigt. De fysieke aanpassingen aan het trottoir maken de parkeersituatie duidelijk. De parkeerproblematiek van het horecapand valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

- Er wordt veelvuldig geparkeerd op de parkeerplaats bij de horeca, er wordt gekeerd (ook door vrachtwagens) in het doodlopende stukje straat en veelvuldig hinderlijk geparkeerd. Deze parkeeroverlast en het moeizame keren hierdoor is niet meegenomen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Door het foutparkeren (o.a. ook op de stoep) wordt ook de doorgang naar de St. Agnetenweg 25 regelmatig bemoeilijkt of onmogelijk. Laden en lossen vindt noodzakelijkerwijze plaats op de openbare weg.

Reactie gemeente

Het betreft hier een stukje van de St. Agnetenweg waarop geen gemotoriseerd doorgaand verkeer mogelijk is en is daardoor zeer verkeersluw. De weg loopt dood en gaat over in een fietspad. Hinderlijk parkeren is een kwestie van handhaving en valt niet onder de afweging van het bestemmingsplan. Keren op de weg is niet verboden. Zie ook beantwoording hiervoor m.b.t. parkeerproblematiek bij de inrit St. Agnetenweg 25.

- Er is geen deugdelijk verkeersonderzoek uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan: is het aantal verkeersbewegingen onderzocht? Uit eigen inschatting zal deze enorm toenemen. Is het aantal benodigde parkeerplaatsen onderzocht, graag de berekening laten zien.

Reactie gemeente

In de berekening van de ritgeneratie van juni 2020 is de uitkomst ca.105 m.v.t./etmaal.

Er is geen sprake van een significante toename ten opzichte van de huidige situatie waarbij de vestiging van een aannemersbedrijf was toegestaan en hier ook daadwerkelijk gevestigd is geweest: in vergelijking met de bestaande situatie is er een geringe toename van ca. 30 m.v.t./etmaal.

Het aantal parkeerplaatsen dat moet worden aangelegd wordt bepaald op basis van de Beleidsregels parkeren bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Op basis van de parkeernormen Nijmegen uit 2016 is voor een zorgcomplex bepaald dat per eenheid 0,6 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. Op basis van deze parkeernorm zijn 0,6 = 27 parkeerplaatsen voorzien bij het bouwplan. Dit parkeren is geheel op eigen terrein voorzien conform bijgevoegde inrichtingstekening. Op 17 december 2020 is de nieuwe Beleidsnota parkeren vastgesteld waarbij de norm van 0,6 naar beneden is bijgesteld. Er is op het terrein dus voldoende ruimte om de op basis van het parkeerbeleid benodigde parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en personeel volledig op eigen terrein te realiseren.



- Er is overlast van drugshandel op de openbare weg.

Reactie gemeente

Dit is geen item voor het bestemmingsplan. Door de nieuwbouw zal er sprake zijn van meer sociale controle.

- De bocht Nieuwstadweg/St. Agnetenweg is niet overzichtelijk (incl. onvolledige informatie Via-statistiek op blz. 8 zienswijze).

Reactie gemeente

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal op het doorgaande stuk St. Agnetenweg bedraagt ca. 2000 motorvoertuigen. Dit betekent dat de verkeersintensiteit laag is en geen problemen laat zien. Uit de gegevens van Viastat "ongevallen" blijkt dat er in de afgelopen jaren twee ongevallen (geen letsel) hebben plaatsgevonden in de nabijheid die niet aan de t-aansluiting gerelateerd zijn. Er is dus geen sprake van een gevaarlijke situatie waarvoor maatregelen genomen moeten worden. Overigens zal het gedeelte van de St. Agnetenweg vanaf de bocht als 30 km zone worden aangewezen.

- De aansluiting van de wandel- en fietsroute op het eind van de St. Agnetenweg op de openbare weg is niet goed, fietsers komen in een onveilige situatie terecht. Het voetpad kan daar ook niet uitgebreid worden. Het voetpad langs de St. Agnetenweg is te smal voor rollators (1.40m).

Reactie gemeente

De situatie voor voetgangers kan verbeterd worden door het doortrekken van het voetpad ter hoogte van het begin van het fietspad naar de padenstructuur van het park zodat ook de nieuwe bewoners met een rollator of een rolstoel een stukje door het park kunnen lopen. Het trottoir heeft voldoende breedte voor een rollator, het voldoet aan de Richtlijn Toegankelijkheid (bron CROW).

- Ontsluiting van St. Agnetenweg 25 is niet veilig. Deze is nu 7.80m breed en moet tweezijdig gebruikt worden plus dat fietsers en voetgangers hier gebruik van moeten maken. Deze zal door parkeerders gebruikt gaan worden.

Reactie gemeente

Ook bij de toegangsweg naar de zorgwoningen wordt gekeken naar de veiligheid van voetgangers. Deze toegang is ca. 7,80m breed, voldoende voor het inpassen van een erftoegangsweg. Men dient een voertuig zodanig te parkeren dat het veilig is en dat het overige verkeer er niet door gehinderd wordt.

- De ontsluiting van St. Agnetenweg 25 op de openbare weg is niet veilig voor fietsers want die komen op het doodlopende stuk terecht bij kerende en parkerende auto's.

Reactie gemeente

De aansluiting van St. Agnetenweg 25 zal middels een uitritconstructie uitgevoerd worden. Het deel van de St. Agnetenweg waar de ontsluiting op uitkomt, zal bovendien 30 km/h worden (erftoegangsweg).

- Bezoekers/werknemers van de horeca (incl. bezorgdienst) zullen gebruik maken van de parkeervoorzieningen van het zorgcomplex en hierdoor zullen bezoekers hiervan worden verdrongen naar de openbare ruimte met als gevolg nog meer parkeerproblematiek.

Reactie gemeente

De mogelijkheid bestaat dat er sprake zal zijn van dubbelgebruik. Het woon-/zorgcomplex zorgt voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is volgens de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen.

- Blz. 5 van zienswijze (onderaan) over Lucht en Geluid: Ontsluiting langs 2 woningen aan de St. Agnetenweg (extra geluidafschermende maatregelen nodig?) Afhankelijk van grootschaligheid nieuwbouw meer verkeergeneratie. Plan al 2x afgekeurd door commissie BK door te kolossaal.

Reactie gemeente

Om vast te stellen of er maatregelen nodig of gewenst zijn moet de definitieve invulling van het plan bekend zijn. We hebben een indicatieve berekening gemaakt. Uitgaande van 105 verkeersbewegingen per etmaal en een maximum snelheid van 30 km/uur is de geluidsbelasting maximaal 48 dB. Dat is de voorkeurswaarde die in de Wet geluidhinder is opgenomen en waarbij nieuwe wegen of woningen zonder aanvullende eisen zijn toegestaan.

Overigens hoeven we het geluid van het verkeer dat de woningen passeert formeel niet te toetsen aan de Wet geluidhinder omdat 30 km wegen hiervan zijn uitgezonderd. We verwachten dat de geluidsbelasting in werkelijkheid nog wat lager zal liggen omdat een rijsnelheid van 30 km op de inrit lager zal zijn dan de 30 km/uur waarmee is gerekend.



Geluidsbelasting per etmaal op 1,5 en 4,5 meter boven maaiveld zonder aftrek art 110 Wgh en bij 30 km/uur.

- Verwachting is dat de keerlus en de parkeerplaatsen binnen het plangebied gebruikt gaat worden door mensen die geen binding hebben met het zorgcentrum.

Reactie gemeente

Volgens de Beleidsregels Parkeren dienen de parkeerplaatsen voor het aandeel bezoekers onbelemmerd toegankelijk te zijn.

- Er is in al die jaren door de gemeente niet over de plangrens heen gekeken kijkend naar reactie VRGZ over benodigde extra voetgangersbrug en reactie gemeente over verkeersproblemen tijdens informatieavond. De verkeerssituatie direct voor de ontsluitingsweg heeft geen enkele rol van betekenis gespeeld in de besluitvorming. Dit gebied is echter cruciaal voor de bereikbaarheid van de zorglocatie door hulpdiensten, zowel via de ontsluitingsweg als de bereikbaarheid van de 2^e voetgangers vluchtweg over het voetgangersbruggetje over de wetering en de veiligheid van omwonenden en bewoners van het zorgcentrum.

Reactie gemeente

Zie reactie hiervoor over voorkomen afsluiting door parkeerders door aanpassing van de uitrit. Er wordt een uitritconstructie gemaakt.

- Hoe gaat men de ontsluitingsweg verkeersveilig inrichten? Weg en stoep zijn te smal door aanwezigheid bomen.

Reactie gemeente

Zie reactie hiervoor over breedte van de stoep en toegankelijkheid.

- Te hoge snelheden en brommers op het fietspad.

Reactie gemeente

Dit betreft geen item voor het bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op de verkeerswet (abusievelijk geen 30 km zone).

- De VRGZ beoordeeld de situatie binnen het plangebied als niet optimaal. De verkeerssituatie direct voor de ontsluitingsweg is niet afgewogen. Hoe is de beoordeling van de VRGZ tot stand gekomen?

Reactie gemeente

De verkeerssituatie is wel afgewogen.

De ligging uit het oogpunt van bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen is inderdaad niet optimaal te noemen. Versperring van het doodlopende stuk is uiteraard niet wenselijk voor de hulpdiensten, maar dat zal ook gelden voor dagelijks gebruik. Gezien het sociale karakter en controle vanuit het nieuwe gebouw, kan dit positief werken op de nabije omgeving. Meest optimaal is als een gebied wordt ontsloten door twee toegangswegen waardoor hulpdiensten niet hoeven te keren. Aangezien dit hier niet mogelijk is, is voorzien in een keerlus waardoor hulpdiensten niet hoeven te keren maar toch vooruit kunnen weggrijden. Tevens is voorzien in een vluchtweg voor voetgangers aan de achterzijde van het gebouw. De toegangsweg zal conform Bouwbesluit uitgevoerd moeten worden.

- Het voornemen van een veilige en rustige omgeving komt onder druk te staan. Omdat de doodlopende ontsluitingsweg binnen het plangebied om veiligheidsredenen niet wenselijk is, is een keerlus noodzakelijk. Deze lus maakt de verkeerssituatie zowel binnen als buiten het plangebied alleen maar complexer en onveiliger. De keerlus zal zowel door hulpdiensten en bezoekers binnen het plangebied (openbaar terrein) als door niet zorgcentrum gerelateerd verkeer worden gebruikt. Ook de parkeerplaatsen binnen het plangebied kunnen in gebruik genomen gaan worden als overloop. Dit werkt ook omgekeerd voor parkeerplaatsen buiten het plangebied. Een grotere verkeerschaos is het gevolg. Een verkeerd geparkeerde auto bij de ontsluitingsweg kan al de doorgang voor hulpdiensten verhinderen. De kans is dan groot dat ook de doorgang voor hulpdiensten richting kanaal eveneens niet toegankelijk is. De vluchtroute is dan alleen nog maar bereikbaar via het fietspad bij de Graafsebrug of de Neerboscheweg. Het bruggetje als noodzakelijke extra vluchtroute van 45 vermindert zelfredzame bewoners roept vraagtekens op. Als zij al op eigen kracht de andere kant van het bruggetje halen komen zij in sterk geaccidenteerd terrein terecht, waarna het nog 50 meter is naar het verharde fietspad.

Reactie gemeente

Gezien de doelgroep zal hier altijd sprake moeten zijn van hulp door BHV. Bewoners zijn immers niet zelfredzaam. Het terrein is "vrij" toegankelijk zodat ook overig verkeer er gebruik van kan maken. Het woon-/zorgcomplex zorgt voor het aantal parkeerplaatsen dat nodig is volgens de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen. De nieuwe ontwikkeling dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen voor deze ontwikkeling en maakt geen gebruik van dubbelgebruik.

- De veiligheid van omwonenden en toekomstige bewoners van het zorgcentrum is volledig ondergeschikt gemaakt aan het voornemen de plannen te realiseren. De vestiging van een zorgcentrum is zonder passende verkeersmaatregelen onwenselijk en riskant.

Reactie gemeente

Zie reactie hiervoor. De erftoegangsweg is geschikt voor een veilige afwikkeling van het verkeer.

- Het merendeel van de indieners (27 omwonenden) van deze zienswijze is pas bij de informatieavond van 8 december in de gelegenheid gesteld om in de besluitvorming te delen.

Reactie gemeente

De direct omwonenden en daarmee de indieners van zienswijze 1 zijn vanaf juni 2018 betrokken bij het proces door de uitnodiging voor de informatieavond gehouden door Klokgroep. Deze direct omwonenden hebben er voor gekozen zich te laten vertegenwoordigen door enkele bewoners uit de buurt. Het merendeel van de indieners van zienswijze 1 is dus vanaf dat moment betrokken. Voor de informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan is op initiatief van de gemeente Nijmegen in een grotere cirkel om het project uitgenodigd.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan gedaan:

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.*

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.

Bijlagen bij deze zienswijzennota:

- De notitie Scheepvaartlawaaï Sint Agnetenweg 25 (23 maart 2021)
- Bomen Effect Analyse (7 beuken St. Agnetenweg 25 te Nijmegen) (12 februari 2021)
- Verslag geluidonderzoek Bp Nijmegen Lindenholt – 3 (Sint Agnetenweg 25) (1-7-2020)