



Nijmegen

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping
appartementen, voormalig VenD pand)**

Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (SR30)
Mei 2023

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand) heeft in de periode van donderdag 16 maart 2023 tot en met woensdag 26 april 2023 voor een ieder gecoördineerd met het ontwerp verkeersbesluit ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. Tegen het ontwerp verkeersbesluit zijn geen zienswijzen binnengekomen, waardoor deze ongewijzigd door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld.

De zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn in deze “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 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 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. Natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend zijn geanonimiseerd en als ‘reclamant’ genummerd. De reclamanten zijn bij naam en adres bekend bij de gemeenteraad

De wijzigingen die (ambtshalve) zijn doorgevoerd aan de toelichting en verbeelding zijn in een apart hoofdstuk (aan het eind van deze nota) samengevat

Overzicht zienswijzen

1. reclamant
2. reclamant

Samenvatting en reacties zienswijzen

1. Stichting Grote Markt Nijmegen, Regulierstraat 126. 6511DS, Nijmegen			
Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
23 april 2023	a Bezonningsonderzoek (onderzoek naar schaduw werking als gevolg van de nieuwbouw)	Ad a Reclamant maakt zich zorgen over de eerlijkheid van het onderzoek, daar dit niet door een onafhankelijke partij is uitgevoerd. Reclamant wenst zononderzoek door een door de Gemeente aangewezen externe partij	Ad a Om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant is aan een onafhankelijk erkend gekwalificeerd en gerenommeerd deskundig bureau gevraagd om een second opinion uit te voeren op het bezonningsonderzoek, dat als bijlage toegevoegd is bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze second opinion is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Zoals uit de second opinion blijkt hanteren beide uitgevoerde onderzoeken een door TNO ontwikkelde norm voor schaduwwerking. De eerder uitgevoerde bezonningsstudie was gebaseerd op de bestaande situatie, de massastudie, en de verbeelding. De second opinion toont aan dat de juiste uitgangspunten hiervoor zijn gebruikt en komt tot exact dezelfde conclusies; namelijk het plan zorgt niet voor een onevenredig nadelig effect op de omgeving. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbare afname van de bezonning ter plaatse van de bestaande terrassen aan de Grote Markt. Hoewel de conclusies in bestaande rapport worden bevestigd, vinden we dat deze meer toegelicht had moeten worden. Deze is mede op basis van de second opinion verbeterd. Op basis van de zienswijze is een second opinion uitgevoerd en is de toelichting in het bestaande onderzoek aangepast. De second opinion is als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota
	b Bouwkranen	Ad b Reclamant maakt zich zorgen over de overlast. Reclamant wenst	Ad b Het voorkomen van bouwoverlast als gevolg van bouwwerkzaamheden voor de omgeving maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het betreft een

		vandaar bouwkraan op de Scheidemakershof	uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Bij de omgevingsvergunning wordt een zogenaamd BLVC plan opgesteld waarin de aanvrager opneemt hoe hij de bouwwerkzaamheden zal gaan uitvoeren. De gemeente toetst in het kader van de omgevingsvergunning het BLVC plan en kijkt of de vergunning aanvrager de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt. Het volledig voorkomen van de overlast is helaas niet mogelijk. Wel zullen we bij de omgevingsvergunning streven naar zo min mogelijk overlast. In het kader van deze zienswijze is de gemeente reeds in gesprek met de reclamant en de initiatiefnemer om gezamenlijk te bekijken hoe de gemeente de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk kunnen beperken. In dat kader onderzoekt initiatiefnemer de meest geschikte locatie voor de bouwkraan, waaronder de locatie ter hoogte van het Scheidemakershof.
	c Opslag bouwmaterialen	Ad c Reclamant wenst opslag ook op de Scheidemakershof	Ad b Het voorkomen van bouwoverlast als gevolg van bouwwerkzaamheden voor de omgeving maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Bij de omgevingsvergunning wordt een zogenaamd BLVC plan opgesteld waarin de aanvrager opneemt hoe hij de bouwwerkzaamheden zal gaan uitvoeren. De gemeente toetst in het kader van de omgevingsvergunning het BLVC plan en kijkt of de vergunning aanvrager de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt. Het volledig voorkomen van de overlast is helaas niet mogelijk. Wel zullen we bij de omgevingsvergunning streven naar zo min mogelijk overlast. In het kader van deze zienswijze is de gemeente reeds in gesprek met de reclamant en de initiatiefnemer om gezamenlijk te bekijken hoe de gemeente de overlast voor de omgeving zoveel

			mogelijk kunnen beperken. In dat kader onderzoekt initiatiefnemer de meest geschikte locatie voor de opslag voor bouwmaterialen, waaronder de locatie ter hoogte van het Scheidemakershof.
	d Aan en afvoer materialen	Ad d Reclamant wenst aanvoer via plein 44 en dan de Scheidemakershof in, en niet via de markt en de burchtstraat.	Ad d De locatie van de bouwverkeerroutes maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplan procedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Bij de omgevingsvergunning wordt een zogenaamd BLVC plan opgesteld waarin de aanvrager opneemt hoe routes van het bouwverkeer eruit zouden gaan zien. De gemeente toetst in het kader van de omgevingsvergunning het BLVC plan en kijkt of de vergunning aanvrager de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt. Het volledig voorkomen van de overlast is helaas niet mogelijk. Wel zullen we bij de omgevingsvergunning streven naar zo min mogelijk overlast. In het kader van deze zienswijze is de gemeente reeds in gesprek met de reclamant en de initiatiefnemer om gezamenlijk te bekijken hoe de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt kan worden. In dat kader onderzoekt initiatiefnemer de meest geschikte route voor het bouwverkeer.
	e Geluidsoverlast	Ad e Reclamant wenst dat geluidsoverlast wordt beperkt en adviseert de grote breek en geluidsoverlast te plaatsen in de maanden oktober t/m februari.	Ad e Het voorkomen van geluidsoverlast voor de omgeving als gevolg van sloopwerkzaamheden maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Naar verwachting zal de geluidsoverlast als gevolg van sloopwerkzaamheden van het gebouw beperkt zijn, omdat maar gedurende een korte periode hoeft te worden gesloopt. De rede hiervan is dat slechts een klein deel van het gebouw zal worden gesloopt. Het grootste gedeelte van het gebouw zal worden behouden en gerenoveerd. Het is niet

			mogelijk om een toezegging te doen over wanneer de exacte sloop plaats zal vinden. Echter, gezien de kort durende periode is de gemeente van mening dat dit niet tot onevenredig overlast voor de omgeving zal leiden. Zo ver mogelijk zal de gemeente proberen rekening te houden dat sloopwerkzaamheden plaats vinden op een dusdanig tijdstip dat dit de overlast voor de omgeving zo min mogelijk schaadt.
	f Stofoverlast	Ad f Reclamant wenst stofoverlast te beperken met nevelaars	Ad f Het voorkomen van stofhinder voor de omgeving als gevolg van bouwwerkzaamheden maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Bij de omgevingsvergunning dient aanvrager aan te geven hoe hij de bouwwerkzaamheden zal uitvoeren en hoe hij de overlast als het gevolg van stof hinder voor de omgeving zo veel mogelijk zal beperken. De gemeente toetst in het kader van de omgevingsvergunning of de aanvrager de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt. Het volledig voorkomen van de overlast is helaas niet mogelijk. In het kader van deze zienswijze is de gemeente reeds in gesprek met de reclamant en de initiatiefnemer om gezamenlijk te bekijken hoe wij de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk kunnen beperken. In dat kader onderzoekt initiatiefnemer de meest geschikte wijze om stof hinder voor de omgeving te voorkomen. Beneveling is hierbij een van de opties.

Aanpassing toelichting: Als gevolg van de zienswijze is de bezonningsrapportage aangevuld en aangepast. Namelijk de toelichting bij het rapport is verder uitgewerkt en is een second opinion uitgevoerd die de conclusies van het eerste rapport bevestigen.

Aanpassing verbeelding: deze zijn ongewijzigd gebleven na aanleiding van deze zienswijze.

Aanpassing regels: deze zijn ongewijzigd gebleven na aanleiding van deze zienswijze.

2. Bewoner/eigenaar, Plein 1944 134-A, 6511JH, Nijmegen

Datum indiening	Trefwoorden	Samenvatting zienswijzen	Reactie
25 april 2023	a Participatie	Ad a Reclamant stelt dat de gemeente participatiebeleid heeft vastgesteld op 28 september 2022 echter dat bij dit bestemmingsplan alleen informatieavonden hebben plaatsgevonden en geen participatie.	Ad a Zoals opgenomen in het gemeentelijk participatiebeleid geldt voor projecten die reeds gestart waren (zoals dit project) dat deze niet aan het gemeentelijke participatie beleid hoeven te voldoen. Wel is opgenomen in dit beleid dat bij dergelijke projecten zoveel als mogelijk gehandeld dient de worden in de geest van de omgevingswet en het vastgestelde participatiebeleid. Dat heeft in dit geval ook plaatsgevonden. In de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid is uitgebreid toegelicht hoe bij dit project zoveel als mogelijk in de geest van het vastgestelde gemeentelijk participatiebeleid is gehandeld. Reclamant stelt dat er geen participatie heeft plaatsgevonden en dat er louter informatieavonden zijn georganiseerd. Zoals blijkt op basis van de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden vastgesteld dat dit onjuist is. Er hebben meerdere informatie bijeenkomsten plaatsgevonden waarin de gelegenheid was voor participatie van bewoners, ondernemers en anderen belanghebbenden.
	b Uitzicht	Ad b Reclamant wil zijn uitzicht op de waalbrug en de rivier de Waal richting Ooij niet kwijt. Reclamant wenst geen optopping hoger dan de huidige hoogte.	Ad b De gemeente ontkent niet dat de beoogde herontwikkeling een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de thans aanwezige bebouwing. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. Volgens bestendige jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (zie onder andere: ECLI:NL:RVS:2017:2861 en ECLI:NL:RVS:2021:1671) heb je geen recht op een blijvend uitzicht. Belemmering hiervan is moeilijk te vermijden binnen stedelijke omgeving (zeker in de binnenstad) zoals in dit geval. Behoud van dit uitzicht weegt naar mening van het college minder zwaar dan het belang van de realisatie van het plan. Met dit plan wordt een deel van de

			woningbehoefte ingevuld waarmee het tekort aan aanbod van woningbouw wordt terug gebracht.
	c Bouwoverlast	Ad c Reclamant wil geen geluidsoverlast van de bouwwerkzaamheden.	Ad c Het voorkomen van geluidsoverlast voor de omgeving als gevolg van bouwwerkzaamheden maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Het volledig voorkomen van geluidsoverlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is niet mogelijk. Wel zal de gemeente samen met initiatiefnemer de geluidsoverlast zo veel mogelijk proberen te beperken. Bijvoorbeeld zullen de werkzaamheden die veel geluid maken niet in de nachtelijke uren plaats vinden. De gemeente zal de nachtrust van de bewoners zoveel mogelijk proberen te beschermen, en hierover een aanvullende afspraak maken met initiatiefnemer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Het is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan zal leiden tot een onaanvaardbare overlast tijdens de bouwwerkzaamheden
	d Waardedaling woning	Ad d Reclamant wil geen waardedaling van de woning als gevolg van verminderd uitzicht	Ad d Voor zover reclamant vindt dat zijn woning als gevolg van het bestemmingsplan in waarde is gedaald, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in geleden planschade in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden. Als wordt gevreesd voor een waardevermindering van de woning als gevolg van een ruimtelijk plan kan een aanvraag om vergoeding vanwege geleden planschade (planschadeclaim) bij de gemeente worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Een dergelijke aanvraag kan worden ingediend op grond van artikel 6.1 e.v. van de Wro en de aanvraag wordt behandeld op grond van de gemeentelijke 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Nijmegen 2011'. De aanvraag om vergoeding van planschade wordt volgens de genoemde procedureverordening beoordeeld door een

			onafhankelijke planschadecommissie, die het college van burgemeesters en wethouders adviseert. Uiteindelijk beslist het college over het verzoek.
	e Overlast toekomstige horeca en stadstuin	Ad e Reclamant wil geen geluidsoverlast van de horecagelegenheid en de terrassen van de woningen. Reclamant wenst geen horeca tot 23.00 uur en wenst geen stadstuin op het dak.	Ad e Reclamant is woonachtig ter hoogte van Plein 44. De horeca en de daktuin (de door reclamant genoemde stadstuin) zijn gesitueerd ter hoogte van de Grote Markt. De horeca gelegenheid en de daktuin zijn dusdanig gesitueerd dat tussen de woning van reclamant en de horeca vestiging het te realiseren appartementen complex is gesitueerd. Hierdoor zullen de nieuw te bouwen appartementen als geluidsbuffer fungeren. In het kader van het bestemmingsplan zijn de geluidsniveaus op korte afstand van het horecaterras ter plaatse van de beoogde appartementen aan Grote Markt 1-3 in Nijmegen berekend. Hierbij is uitgegaan van diverse worst-case aannames. Uit de berekeningen blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde appartementen aan Grote Markt 1-3. Aangezien de woningbouw op Plein '44 op veel grotere afstand van de horeca ligt en deze ook nog eens grotendeels door bebouwing wordt afgeschermd zal ook daar sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daardoor niet aannemelijk dat reclamant onevenredige geluidshinder zal ervaren als gevolg van de activiteiten van de horeca gelegenheid en de daktuin. Bovendien zijn om mogelijk geluidsoverlast van het horecapaviljoen en terras te beperken de sluitingstijden beperkt tot 23.00 uur i.p.v. 01.00 uur wat op basis van de A.P.V. is toegestaan. Daarnaast is op het terras geen versterkte muziek toegestaan.
	f Alternatief plan	Ad f Reclamant stelt alternatief plan voor van een en twee persoonshuishoudens eenheden tot aan huidige hoogte V&D	Ad f De gemeente stemt in met dit woningbouwplan omdat het aansluit bij de woning behoefte. Invulling in dit plan vindt naar verwachting in grote mate plaats met een en twee persoonshuishoudens. Echter wordt ook in de behoefte van grotere huishoudens voorzien omdat hierin ook een tekort aan aanbod is. Het woningbouw plan is daarnaast ook getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid en de behoefte is in de ladder onderbouwd.

			De gemeente is van mening dat er een goed stedenbouwkundig plan ligt en dat het gebruik en bouwvolume passend is in de omgeving.
		Ad g Reclamant wenst het bestaande bouwplan dusdanig te wijzigen dat uitsluitend woningbouw wordt gerealiseerd tot aan de maximale bouwhoogte die het huidige vigerende bestemmingsplan toestaat.	Ad g indien aan de wens van de reclamant zou worden voldaan leidt dit tot een ontwerp met een aanzienlijk kleiner aantal woningen. Gezien de grote woning behoefte en het grote tekort aan aanbod van woningen in Nijmegen, acht het college het van groot belang dat dit tekort wordt terug gebracht. Daarnaast is het streven van het college van burgemeester en wethouders om de economische activiteiten in het centrum te versterken. Om deze reden is in de bouwplannen ook kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte opgenomen. Daarnaast leidt vergroting van het woning aanbod in het centrum van Nijmegen tot verdere versterking van het draagvlak voor economische voorzieningen
	g Overlast toegankelijkheid centrum	Ad g Reclamant wenst geen “ongewilde” overlast zoals bij de hoek Bloemerstraat/Plein 1944 (toekomstige AH plus hoogbouw), wat naar mening van de reclamant de toegankelijkheid van het centrum verstoort.	Ad g Het is ons onduidelijk wat reclamant met “ongewilde overlast” exact bedoeld. Naar onze inschatting bedoeld reclamant hiermee dat de overlast door bouwwerkzaamheden zoals vrachtverkeer, tijdelijke wegafzettingen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Hinder van de bouwwerkzaamheden en de bouwverkeerroutes maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplan procedure. Het betreft een uitvoeringsaspect dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsprocedure. Bij de omgevingsvergunning wordt een zogenaamd BLVC plan opgesteld waarin de aanvrager opneemt hoe de inrichting van de bouwplaats, de bouwwerkzaamheden en de routes van het bouwverkeer eruit zouden gaan zien. De gemeente toetst in het kader van de omgevingsvergunning het BLVC plan en kijkt of de vergunning aanvrager de overlast voor de omgeving zo veel als mogelijk beperkt. Het volledig voorkomen van de overlast is helaas niet mogelijk. De gemeente streeft erna dat er zo min mogelijk overlast is tijdens de werkzaamheden voor omwonenden.

Aanpassing toelichting/verbeelding/regels: deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Trefwoorden	Wijziging	Motivering
Plantoelichting	Stikstof	De stikstofberekening is geactualiseerd en uitgevoerd volgens het meest actuele Aeries-model. De memo en de berekening is als bijlage bij bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies blijven ongewijzigd.	De bijlage in de toelichting is aangevuld omdat de AERIUS berekeningsmethode per 26 januari 2023 geactualiseerd is. Dit lijdt overigens niet tot andere conclusies.
Toelichting	Maatschappelijke uitvoerbaarheid/participatie	Paragraaf 6.1, maatschappelijke uitvoerbaarheid, is aangevuld omdat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen en de zienswijzen verwerkt zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	Paragraaf 6.1, maatschappelijke uitvoerbaarheid, is aangevuld omdat deze ter inzage is gelegd voor zienswijzen en de zienswijzen verwerkt zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Toelichting			
Bijlage bij de toelichting	Second opinion bezonningsstudie	In de bijlage bij de toelichting is de second opinion toegevoegd. In paragraaf 4.1, bezonning en windhinder, is opgenomen dat de conclusies van de second opinion de reeds uitgevoerde bezonningsstudie bevestigen.	De second opinion is uitgevoerd om de wensen van de reclamant tegemoet te komen. Om iedere schijn van partijdigheid of vooringenomenheid weg te nemen, heeft initiatiefnemer een second opinion uitgevoerd. De resultaten van de second opinion bevestigen de conclusies van het eerste onderzoek.
Verbeelding	Horecapaviljoen	Er is een minimale afwijking geconstateerd tussen het ontwerp en de verbeelding ten aanzien van het horecapaviljoen. Het horecapaviljoen komt tot maximaal 1,5 meter dicht bij de te realiseren woningen. De verbeelding is hierop aangepast	Er is een minimale afwijking geconstateerd tussen het ontwerp en de verbeelding ten aanzien van het horecapaviljoen. Het horecapaviljoen komt tot maximaal 1,5 dicht bij de te realiseren woningen. De verbeelding is hierop aangepast. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de te realiseren woningen. Het horecapaviljoen heeft geen geluidsuitstraling vanuit de gevels en/of het dak. Het geluidsniveau binnen is dermate laag dat er geen sprake is van uitstraling naar buiten. In het akoestisch onderzoek was het terras (en het geluid van het terras) maatgevend. Door deze minimale verschuiving

			ontstaat juist meer afscherming naar de nieuwe woningen waardoor de situatie verbetert. De positie van de installaties op het dak wijzigen niet. Overigens blijkt uit het akoestisch onderzoek al dat rekening is gehouden met de situatie dat het gebouw op basis van het ontwerp iets verder uitsteekt ten opzichte van het terras. Zie onderstaande afbeelding.
Verbeelding	Begrenzing	Gebleken is dat de kadastrale situatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie en de feitelijke aanwezige bebouwing. De plangrens van het plangebied is op de verbeelding aangepast op deze bestaande feitelijke situatie en de feitelijk aanwezige bebouwing.	Gebleken is dat de kadastrale situatie niet overeenkomt met de feitelijke situatie en de feitelijke aanwezige bebouwing. De plangrens van het plangebied is op de verbeelding aangepast op deze bestaande feitelijke situatie en de feitelijk aanwezige bebouwing. De zonnestudie en de windstudie zijn al uitgevoerd op basis van het ontwerp waarvoor de bestaande bebouwing de basis vormt. Dit leidt niet tot andere conclusies.