

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat)

Algemeen

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens om de bestaande huurwoningen in de buurt van Broersveld te vervangen en te vernieuwen. Daarnaast worden enkele kleine duplexwoningen samengevoegd. Het betreft de woonblokken aan de oostzijde van de Ahornstraat en aan de Lijsterbesstraat (tussen de Ahornstraat en het Zilverdenplantsoen).

Om het bovenstaande mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan Nijmegen Oost noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 29 juni 2017 tot en met 9 augustus 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Bewoners Olijfwilgstraat 8, 6523 KD Nijmegen

Inhoud zienswijze

Is er nagedacht over het grondwater dat nu bij regen de kelders inloopt? Komt dat straks bij de kelders van de woningen aan de Olijfwilgstraat naar binnen? Er zit een leemlaag op 3 meter diepte.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan geeft de gemeente Nijmegen de kaders voor het plangebied. Standvast Wonen realiseert de nieuwbouw en de aanpak van de openbare ruimte en doet dit conform de eisen van de gemeente. Dit bestemmingsplan biedt geen ruimte voor het oplossen van het probleem dat reclamant schetst voor zijn woning. Zijn woning bevindt zich buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning met daarbij een waterhuishoudkundig plan wordt getoetst aan regelgeving (o.a. bouwbesluit) en gemeentelijk beleid. Pas na goedkeuring kan de vergunning worden verleend.

Indien reclamant wateroverlast ervaart, wordt geadviseerd contact op te nemen met Standvast Wonen en/of met het waterservicepunt van de gemeente Nijmegen. Dit is te bereiken via telefoonnummer 024 3292758 of het e-mailadres waterservicepunt@nijmegen.nl

B. Indiener zienswijze

Bewoner Olijfwilgstraat 4, 6523 KD Nijmegen

Inhoud zienswijze

bij deze mijn aanvulling/zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost-7 (Ahornstraat-Lijsterbesstraat).

Vooraf voor de wethouder;

burgerlijk wetboek 5 omtrent zakelijke rechten artikel 1lid 2; *"Het staat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet strijdt met de rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven rechtsgegronde beperkingen in acht genomen worden"*. College van B&W heeft dus wel degelijk iets te zeggen over hoe Standvast met haar eigendom omgaat.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan (een 'wettelijk voorschrift' vanuit de gemeente) worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd van een perceel dat bij iemand anders, in dit geval Standvast, in eigendom is. De gemeente houdt bij de vaststelling van een (nieuw) bestemmingsplan zoveel mogelijk rekening met bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. In dit geval is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen om de (vervangende) nieuwbouw mogelijk te maken. Deze aanpassing(en) zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

A. onttrekking 17 wooneenheden, schending beleidsregels van openbaar bestuur

Hoewel er een ander soort vergunning voor nodig schijnt te zijn, gaat dit plan ook over het onttrekken van 17 wooneenheden aan het toch al schaarse woningaanbod. Het gaat over het verdwijnen van een sympathieke woonvorm; de duplexwoningen [of eigenlijk 1 persoonshuisjes] In tegenspraak tot andere beleidsplannen beperkt de coöperatie het aanbod in de wijk tot eengezinswoningen, terwijl er juist een enorme en groeiende behoefte is voor net afgestudeerden [doorstroombeleid SSHN], starters, statushouders, en ouderen aan die kleinere wooneenheden Ik voelde me 23 jaar geleden enorm verwend toen ik van studentenkamer in het centrum kon doorverhuizen naar een duplexwoning Lijsterbesstraat, met tuin en grote kluskelder. 6 Jaar later kon ik met kind doorverhuizen naar eengezinswoning aan de Olijfwilgstraat. Wooncarrière betekent de optie te zijner tijd weer kleiner te kunnen gaan wonen. Die mogelijkheid verdwijnt nu terwijl de coöperatie tegelijkertijd klaagt dat de wijk vergrijsd omdat iedereen blijft zitten. Er is te weinig doorstroom mogelijkheid

Alternatief zou zijn te verlangen van de woningcoöperatie dat de ontsplitsingsvergunning slechts wordt verleend, mits er in de wijk ook vervangende kleine wooneenheden worden gebouwd, bijvoorbeeld door slechts de wat mindere woningen aan de zuidzijde Lijsterbesstraat [vocht] te vervangen door een rij nieuwe boven-beneden gesplitste woningen. De nog goede huizen noordzijde Lijsterbesstraat hoeven slechts opgeknapt/geherstructureerd te worden, zoals nu al is gedaan met 8 andere wooneenheden Lijsterbesstraat van hetzelfde bouwjaar.

Reactie gemeente

In het gemeentelijk woonbeleid wordt steeds gestreefd naar een ongedeelde stad. De gemeente wil toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoeften. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We

ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken, want elke wijk is anders.

Hengstdal is een wijk met een groot aandeel hoogbouwwooningen. Het vervangen en renoveren van laagbouwwooningen past in het gemeentelijk beleid de ongedeelde stad te versterken, zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Met het verversen van de woningvoorraad worden kwaliteitsachterstanden weggewerkt en zo ontstaat een gedifferentieerder woningaanbod, dan nu het geval is.

Het beleid van de ongedeelde stad is niet op straat- of wijkniveau gericht maar op gebieden, in dit geval het gebied Nijmegen Oost. De 17 woningen welke onttrokken worden uit de bestaande voorraad worden elders in Nijmegen Oost ruim gecompenseerd door aanvullende nieuwbouw in de komende jaren. De gemeente maakt afspraken met alle bouwende partijen waarbij rekening wordt gehouden met de totale woonbehoefte van de stad. Dit wordt vervolgens vastgelegd in de (anterieure) overeenkomsten met de partijen. Standvast Wonen beperkt het aanbod in de wijk niet uitsluitend tot eengezinswoningen: In het plan zijn 2 boven- en 2 benedenwoningen opgenomen. Nijmegen Oost kent een gevarieerd aanbod. Er zijn voldoende mogelijkheden voor doorstromen.

B. in verhouding tot de wet overleg huurders verhuurder?

de indruk bestaat dat het slopen/herstructureren van dit stukje wijk het proeftuintje/breekijzer is waarmee Standvast straks mij en de hele wijk voor het blok zet. Angst is dat de bewoners van de andere straten in de wijk Broersveld (Olijfwilgstraat, Hengstdalseweg, Zilverdenstraat, Corduwenerstraat, Cipresstraat) lijdzaam moeten toezien hoe ook hun huizen gesloopt worden, 'bij verstek veroordeeld tot een nieuw huis, omdat de dagvaarding niet is betekend'.

Indien er sprake is van bovenstaand geforceerd herstructureringsplan voor de hele wijk, moeten volgens o.a. de wet WOHV lid 2.b en 2.i die andere bewoners ook in het overleg betrokken worden. De gemeente is daarin een actieve rol toebedeeld.

Deze indruk is gebaseerd op het gedrag van de verhuurder, Standvast, vanaf 2011 tot nu. Niemand van de bewoners heeft gevraagd om dit plan, wel om onderhoud van de woningen, ook Cipres- en Corduwenerstraat. Uiteindelijk hebben veel bewoners nu getekend voor voorliggend plan tot herstructurering omdat ze daartoe verplicht werden als ze ook van nota bene wettelijke verhuiskosten vergoeding en het sociaal plan gebruik wilden maken! [bw 3.44). Dan kies je als klein visje eieren voor je geld

Echter, de huisjes zijn niet modern, wel zijn de huren relatief laag en de tuinen groot. De wijk vergrijst omdat de mensen juist heel tevreden zijn over de huizen waar ze nu in zitten. Het is niet nodig die huizen te slopen. Gewoon achterstallig onderhoud en wat isolatie volstaan, dan zijn het verder, met die lage huurprijs en grote tuinen geweldige huisjes

Alternatief; werk te maken van groot onderhoud in de hele wijk opdat bewoners zien dat de coöperatie niet zomaar de hele wijk wil platgooien.

Daarnaast op veel kortere termijn de huizen Ahornstraat 31-45 die nu gepland staan om opgeknapt te worden [voor 10 jaar] serieus voor langere tijd te herstructureren [40 jaar] in plaats van zoals nu gepland, voor kortere termijn op te knappen

voorgesteld alternatief zou rust in de wijk scheppen, bewoners weten dat ze kunnen blijven wonen

Reactie gemeente

Deze zienswijze is al eerder aan de orde geweest aan de hand van de motie “Bescherm Hengstdal nu het nog kan!” in de raad. Op deze plaats wordt verwezen naar de kopie van de brief aan de gemeenteraad in de bijlage. De keuze voor sloop/nieuwbouw in het bestemmingsplan staat niet ter discussie. Deze discussie is in een eerder stadium reeds in de raad gevoerd.

Meer dan 75% van de bewoners (een ruime meerderheid) heeft getekend voor het plan. Niemand is verplicht geweest te tekenen, dit heeft dan ook niet iedereen gedaan. Het sociaalplan geldt voor alle bewoners.

C. maatvoering waarvoor wijziging bestemmingsplan nodig is

voor mij persoonlijk pijnlijk punt is dat de voorgestelde nieuwe woningen noordzijde Lijsterbesstraat

1. 3 meter richting achterliggende Olijfwilgstraat verhuizen met de optie tot een uitbouw
2. de nieuwe huizen ook van 7m40 hoog naar 8,97 gaan en
3. vooral een hogere en dus bewoonbare zolder krijgen [van 1.80m naar $\pm$ 2.50m stahoogte. Dat betekent dat het voor de bewoners heel aantrekkelijk en mogelijk wordt een dakkapel aan de achterzijde van het huis te maken. Zo'n dakkapel, samen met dat hogere huis, en de 3 of meer meter dichterbij komen [uitbouw] van die huizen schept nogal een aantasting privacy achterliggende huizen Olijfwilgstraat
4. [er blijft ook nauwelijks ruimte over een inkijkwerende boom in je tuin te zetten]
5. bouwregels, bebouwingspercentage 50% uit artikel 6.22.c.7.1 [blz 74] kan een conflict opleveren Tenzij daar zo duidelijk staat maximaal 50% bebouwing, inclusief bij-, aan-, en uitbouw. Te meten als in artikel 2.3 [= definitie bebouwde oppervlakte] blz 65

Reactie gemeente

1. De afstand tussen de woningen aan de Olijfwilgstraat en de nieuwbouwwoningen aan de Lijsterbesstraat blijft, ondanks de verschuiving van de woningen, ruim 30 meter. Dit is een ruime afstand, een gangbare maat in dit type woonomgeving en stedenbouwkundig (ruimschoots) aanvaardbaar. Het opschuiven van de rijen woningen is een gevolg van een verbreding in het straatprofiel (rijbaan in één richting met aan weerszijden parkeerstroken). Dit leidt tot een verbetering in de parkeersituatie en de inrichting van de openbare ruimte. De genoemde uitbouw is conform landelijk geldende wetgeving reeds vergunningsvrij te realiseren.

2. In het vigerend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte al negen meter; een gangbare hoogte voor een woning van 2 bouwlagen met een kap. De toekomstige nokhoogte is weliswaar feitelijk hoger dan de huidige nok, maar uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat deze geen onevenredige schaduw hinder veroorzaakt. De nieuwbouwwoningen krijgen een nok- en goothoogte van circa 9 en 6 meter. Het betreft reliëfrijk gebied (helling) daarom is een iets ruimere hoogte op de verbeelding opgenomen. De hoogte van de woning wordt gemeten vanaf peilhoogte (het afgewerkte maaiveld), zie Regels van het bestemmingsplan artikel Wijze van meten.

3. De nokhoogte komt voort uit nieuwe eisen van het bouwbesluit en de wens om de dakhelling van de nieuwbouw aan te laten sluiten bij die van de bestaande woningen in de directe omgeving.

In de nieuwe situatie blijft de afstand tussen de woningen groot genoeg om voldoende privacy te waarborgen. Dat hierbij op de zolders een dakkapel mogelijk is, past in een stedelijk woonmilieu. Er

zijn geen dakkapellen gepland, maar deze zijn in de toekomst wel vergunningsvrij mogelijk, net als in de rest van de stad.

In de huidige situatie zijn er boven-benedenwoningen aan de Lijsterbesstraat. Bovenwoningen hebben doorgaans een grotere (negatieve) impact op de privacy van achterliggende woningen. In de toekomstige situatie komen er in de Lijsterbesstraat uitsluitend grondgebonden woningen (m.u.v. de hoekwoning).

4. Zowel in de tuinen van de vervangende nieuwbouw aan de Lijsterbesstraat en in de tuinen van de woningen aan de Olijfwilgstraat is voldoende ruimte voor inijkwerende bomen.

5. Het betreffen landelijk geldende standaardregels voor het bestemmingsplan. Het bebouwde oppervlakte (aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) van het erf mag buiten de aanduiding 'bouwvlak' (in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100m²): niet meer bedragen dan 50% van dat erf.

alternatief zou zijn; de huizen niet smaller en dieper te maken. Op een met zelfde vloeroppervlak breder en minder diep vloerplan hoeft een minder hoog dak. Of nog beter, eerder beginnen zadeldak zoals nu, door een lagere goothoogte.

Reactie gemeente

Het geplande woningprogramma past niet binnen de huidige footprint (de breedte van de huidige rijen woningen). Ook zijn verbeteringen in de openbare ruimte m.b.t. parkeren e.d. binnen de huidige footprint niet mogelijk.

Eigenlijk is, zelfs met de wilde plannen van Standvast een dergelijke bestemmingsplanwijziging nauwelijks nodig [en heb ik geen poot om op te staan m.b.t. hoogtes, wel m.b.t. kavels] nu oud 9 hoog goothoogte 6m. Nieuw 10m hoog goothoogte 6,50m is alleen nodig voor het op een helling staand perceel Ahornstraat 47a tot Ahornstraat 51b daar zou 9,5 hoog op de kopsekant Olijfwilgstraat nodig zijn.

Reactie gemeente

In het vigerend bestemmingsplan is inderdaad een nokhoogte van 9 meter opgenomen; de vergroting van de bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan is niet bedoeld om een veel hogere bouwhoogte te faciliteren, maar om te voorkomen dat de opgenomen hoogte, onbedoeld, vanwege het reliëf (de helling) in het terrein een 9 meter hoge woning onmogelijk maakt.

Dit maatwerk is ook al terug te vinden in het nieuwe bestemmingsplan daar waar bv bij perceel Ahornstraat 47 staat max 4,50 hoogte uitbouw. Het specifieke kavel Ahornstraat 47 gaat in het voorstel ook akelig dicht tegen de 50% bebouwingsgrens zitten, ik zou dat opnieuw nakijken.

Reactie gemeente

Het gaat hier om een beneden-bovenwoning. De uitbouw valt binnen de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding en daarmee buiten de 50%-regeling.

D. economisch gewin Standvast artikel 3.1 6 besluit ruimtelijke ordening

De krampachtigheid waarmee de coöperatie in ieder geval een gedeelte van de huizen Lijsterbesstraat wil slopen in combinatie met het achterstallige onderhoud in Cipres- en Corduwener-

straat en onder punt A genoemd strategisch beleidsplan de hele wijk te slopen, schept nogal wat nieuw vermogen op de balans. Huidig WOZ waarde vergelijkbaar huis Olijfwilgstraat 4 = 157.000€, straks?

Gezinnen zijn financieel aantrekkelijker dan alleenstaanden {o.a. scheefgroei-opslag} aanpakken flats Cipresstraat is harder nodig maar financieel niet aantrekkelijk genoeg?

Reactie gemeente

Het gaat hier om een financiële afweging van Standvast Wonen. Standvast kiest voor nieuwe goede, duurzame, toekomst-vaste en betaalbare woningen. Woningen die niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen worden vervangen/gerenoveerd. Verder wordt verwezen naar de kopie van de brief aan de gemeenteraad in de bijlage. De keuze voor sloop/nieuwbouw in het bestemmingsplan staat niet ter discussie. Deze discussie is in een eerder stadium reeds in de raad gevoerd.

Z • diverse minder zwaarwegende zaken

Z.a. lid 4.3 omtrent geluid klopt niet: volgens Beleidsplan Nijmegen Oost 2014 is Postweg wel een onderzoekzone tot 200 meter. In ieder geval is zoals daar staat de Postweg geen 30k/u weg.

Reactie gemeente

Op een deel van de Postweg is de maximum toegestane snelheid 30 km/uur en op een deel 50 km/uur. Tussen de Kwakkenbergweg en de Sophiaweg is de maximum toegestane snelheid 30 km/uur. Tussen de Groesbeekseweg en de Kwakkenbergweg is de maximum toegestane snelheid 50 km/uur. Het deel van de Postweg met een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur ligt op circa 450 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten de onderzoekzone van 200 meter van dat deel van de Postweg. De geluidparagraaf hoeft niet aangepast te worden.

Z.b. Mitigerende maatregelen voldoen niet, de vervangende woonruimte voor gierzwaluwen en vleermuizen worden niet bewoond.

Reactie gemeente

Voor de bestemmingsplanprocedure is het slechts van belang om te weten of de Wet Natuur-bescherming de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Uit de quickscan en het nader onderzoek is gebleken dat alleen voor de vleermuis negatieve effecten niet zijn uit te sluiten bij de sloop van de woningen. Daarvoor is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag. Er is geen aanleiding aan te nemen dat de provincie geen medewerking zal verlenen aan de voorgenomen planontwikkeling en dus akkoord zal gaan met de ontheffing.

Vleermuizen maken gebruik van meerdere verblijfplaatsen en kunnen wanneer daar aanleiding toe is regelmatig verhuizen.

Z.c. Voor de welstandscommissie;

-de mogelijke dakkapellen en achteruitbouw mee te wegen,

- veel bewoners vragen of de bestaande voordeur hergebruikt kan worden, Standvast zegt dat dat niet kan omdat ze te laag zijn. Het Bouwbesluit 2012 heeft het over 2,10 hoog x 85 breed de huidige deuren zijn 92 x 2.12m dat kan dus wel.

Reactie gemeente

Het beeldkwaliteitsplan is op 8 september 2016 voorgelegd aan de commissie beeldkwaliteit en zij is

van mening dat de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Ook de voorgenomen bouwplannen zijn voor vooroverleg op 18 mei en 13 juli 2017 voorgelegd en akkoord bevonden.

Welstandsaspecten maken geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Toekomstige, vergunningsplichtige dakkapellen en uitbouwen worden getoetst aan de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

Dakkapellen en uitbouwen aan de achterzijde zijn veelal van rijkswege vergunningsvrij en worden derhalve (ook) niet aan redelijke eisen van welstand getoetst.

De hoogte van (voor)deuren wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat hier een ander wettelijk kader voor bestaat namelijk in het Bouwbesluit. Dit kan worden opgenomen tussen huurder-verhuurder (=eigenaar). De gemeente is hier verder geen partij in.

Z.d. zie bijlage, alleen ter informatie; "in 1953 kwam bij huizenbouw Lijsterbesstraat en 47-53 de inhoud van enkele graven voor de dag", etc. [bron bevindt zich in het gemeentearchief]

Reactie gemeente

Deze vondst onderstreept naast de reeds bekende archeologische waardering van het gebied op de ABAK de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten en onderschrijft daarmee ook de in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen archeologische dubbelbestemming. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Nijmegen. Overigens is het plangebied grotendeels bebouwd en onderkelderd tot 200 cm –mv. De kans op waardevolle/behoudenswaardige archeologische resten is gering. De toelichting op het bestemmingsplan is met de informatie van de vondstmelding aangevuld.

C. Indiener zienswijze

Bewoner Olijfwilgstraat 12, 6523 KD Nijmegen

Inhoud zienswijze

Onderstaand volgt mijn zienswijze op het Herziene Bestemmingsplan.

De wijkaanpak van Standvast Wonen (SW), waarvoor het Herziene Bestemmingsplan nodig is, kent een jarenlange voorgeschiedenis van overleg met de huurdersvertegenwoordiging en een nog langduriger periode van onzekerheid en ontbrekend duurzaam onderhoud.

Als (mede-)huurder in deze wijk sinds 1998 en als (mede-)huurdersvertegenwoordiger sinds 2010 is het mij opgevallen dat algemene beleidstrends, zoals multicriteriabeleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen, aan de wijk Hengstdal tot dusver zijn voorbijgegaan. Een opvallend verschil vergeleken met de wijkaanpak in de Spoorbuurt, door de corporatie de Gemeenschap.

In tal van beleidsrapporten en in wetgeving staat een breed spectrum van criteria. In het Plan van Aanpak Hengstdal en in het Herziene Bestemmingsplan is dat in praktische zin niet terug te vinden.

SW noemt als criteria voor haar voorgestelde Plan van Aanpak, en B&W conformeert zich hieraan (citaat:)

"De woningen voldoen niet meer aan de wensen van deze tijd, de woningen zijn klein, slecht geïsoleerd, gehorig en kunnen d.m.v. renovatie niet op het gewenste kwaliteitsniveau worden gebracht". "Daarnaast wil SW meer woningen aanbieden aan de doelgroep gezinnen".

Volgens de eigen opdracht van SW in 2012, het onderzoek naar renovatie dan wel nieuwbouw, alsook het door huurders ingewonnen advies bij bouwkundige/ aannemer Van de Veerdonk, zijn de woningen heel goed te renoveren, beantwoordend aan hedendaagse maatstaven.

Praktisch bevestigt SW ten dele deze bevindingen, want renovatie alsmede renovatie na duplex-samenvoeging van enkele blokjes woningen, maken deel uit van het Plan van Aanpak. Waarom andere blokjes woningen, van hetzelfde bouwjaar, dan gesloopt zouden moeten worden, komt onlogisch en willekeurig over.

Reactie gemeente

Zie gemeentelijke reactie onder zienswijze B onderdeel A. Deze zienswijze is al eerder aan de orde is geweest aan de hand van de motie "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!" in de raad. Op deze plaats wordt verwezen naar de kopie van de brief aan de gemeenteraad in de bijlage. Het plan van Standvast Wonen is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De keuze voor sloop/nieuwbouw in het bestemmingsplan staat niet ter discussie. Deze discussie is in een eerder stadium reeds in de raad gevoerd.

Het Besluit Ruimtelijke Ordening van 1-1-2012 vereist bij elk bouwplan toetsing aan de actuele regionale behoefte. Het Herziene Bestemmingsplan ziet in dit verband geen noodzaak het Plan van Aanpak te onderbouwen.

Deze opvatting contrasteert met het feit, dat in het Plan van Aanpak 41% van het aantal woningen verloren gaat. Dat duidt niet op een plan afgestemd op de vraag, want juist aan deze kleinere woningen, voor 1- en 2-persoonshuishoudens, is de grootste behoefte.

Reactie gemeente

Het gaat hier om sloop en vervangende nieuwbouw. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag en/of functiewijzigingen. De regionale behoefte is daarmee niet relevant.

De Structuurvisie Nijmegen van december 2013 noemt als criterium een "evenwichtige woningvoorraad". Het Plan van Aanpak van SW omvat voornamelijk de bouw van eengezinswoningen (egw's). Die eenzijdige keuze sluit niet aan op de overwegende vraag naar kleinere woningen, voor 1- en 2-persoons huishoudens, doorstromende senioren, statushouders en voor bewoners van te saneren zorginstellingen.

Reactie gemeente

Zie gemeentelijke reactie onder zienswijze B onderdeel A en de kopie van de brief aan de gemeenteraad.

Onder Sectorale Aspecten vermeldt het Herziene Bestemmingsplan de criteria "betaalbaarheid" en "duurzaamheid".

Het energieverbruik van nieuwbouwwoningen zal lager liggen.

Onvermeld blijft dat met de sloop van bestaande woningen meer dan 3 miljoen Euro aan kapitaalwaarde wordt vernietigd (plus nog de kosten van afvoer en verwerking van het puin). Dat betekent niet alleen een grote kapitaalvernietiging, maar ook de vernietiging van een forse materiaal- en energiecomponent.

Reactie gemeente

Het gaat hier om een financiële afweging van Standvast Wonen. Deze afweging staat los van het voorliggende bestemmingsplan. Standvast Wonen kiest voor nieuwe goede, duurzame, toekomst-vaste en betaalbare woningen. Woningen die niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen worden vervangen/gerenoveerd.

Het criterium "betaalbaarheid" kent een rekbare definitie.

Feit is dat de vraag naar goedkope huurwoningen (onder 403,06) het grootst is. En dat Nijmegen relatief veel lagere inkomens moet huisvesten.

Voor deze te slopen woningen komen in de plaats egw's van ca. 600,- Euro huur. Dat is niet meer goedkoop, maar zou nog wel "betaalbaar" zijn.

Helaas niet betaalbaar voor de lagere inkomens, een forse vraagcategorie in Nijmegen.

Het Herziene Bestemmingsplan vervangt het woord "sloop" door het eufemisme "fysieke aanpak".

Door de fysieke aanpak verdwijnen de duplexen en wordt de wijk met de bouw van egw's aantrekkelijker voor gezinnen.

De eenzijdige aandacht voor gezinshuisvesting strookt niet met de Structuurvisie van 2013, want hierdoor verschaalt de variatie in het aanbod (zowel qua woningtypen als qua prijsklasse) en de eenzijdige nieuwbouw is niet afgestemd op de vraagverhoudingen.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft vooral betrekking op de eenzijdigheid van het nieuwe aanbod wat woningtype en prijsklasse (niet betaalbaar). Voor wat betreft variatie in woningbouwtype, zie de gemeentelijke reactie onder zienswijze B onderdeel A.

Er is in Nijmegen een vraag naar sociale (betaalbare) huurwoningen. Als definitie van betaalbare woningen hanteren wij sociale huurwoningen onder de tweede aftoppingsgrens. De woningen van Standvast Wonen in dit gebied blijven onder de 628 euro (de tweede aftoppingsgrens) en blijven daarmee ook beschikbaar voor mensen met een lager inkomen.

Dit klemmt te meer waar bij de Sectorale Aspecten wordt gewezen op de vergrijzing van de wijk. Vanwege de vergrijzing zal de vraag naar zorg en voorzieningen toenemen. Als voorbeeld te noemen de vraag naar gelijkvloerse woningen. In het Plan van Aanpak van SW staat niets van dien aard voor de grote groep senioren-huurders in de wijk. Hun woningen aan de Lijsterbes- en Ahornstraat worden gesloopt. Met dat vooruitzicht zijn ze zekerheidshalve merendeels al vertrokken. Want het perspectief ontbreekt van een voortgezette wooncarrière in de wijk. Volgens de Gemeente zelf is die mogelijkheid juist wel gewenst, om persoonlijke redenen en voor het behoud van de sociale cohesie in de wijk.

Reactie gemeente

De gemeente Nijmegen streeft via de GPR systematiek naar de bouw van levensloopgeschikte woningen. Zie reactie van de gemeente onder zienswijze B onderdeel A.

Binnen het planningskader wonen en zorg, werkt de gemeente Nijmegen met woonservicegebieden. Deze gebieden zijn groter dan buurtniveau. Hier ontwikkelen we een gezamenlijke aanpak met instellingen op het terrein van zorg- en welzijn. In het coalitieakkoord 2014-2018 is de bestuurlijke basis gelegd om op de locatie Vlierenstraat/Elzenstraat wonen en zorg te gaan realiseren. De gemeente is met Standvast Wonen en De Gemeenschap in gesprek om hiervoor gezamenlijk tot een plan te komen.

Met De Gemeenschap en Standvast Wonen is de gemeente in gesprek over de locatie aan de Vlierenstraat/Elzenstraat met de intentie daar zorgwoningen voor ouderen te realiseren.

Volgens het rapport "Hengstdal, wikken en wegen in waardevolle wijken" schuilt het geheim van de hoge mate van duurzaamheid van de wijk in de traditionalistische stedenbouwkundige benadering. De wijk is planmatig, als geheel, ontworpen.

Dan is volgens mijn zienswijze oplettendheid nodig, dat bij de realisatie van verbeteringen zoals lager energieverbruik, de bestaande kwaliteiten niet verloren gaan.

Een bestaande kwaliteit is dat de bebouwing en beplanting het heuvelachtige landschap accentueert, alsook de verspringingen tussen de blokjes huizen.

Een zo'n verspringing wordt gereduceerd doordat de nieuwbouw aan de Lijsterbesstraat-noordzijde 3 meter naar achter is gepland, om ruimte te creëren voor een bredere straat en meer parkeerruimte.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt waarschijnlijk de verspringing tussen de rijtjes in straten haaks op de helling bedoeld. Daar is de verspringing, vanwege de horizontale noklijnen, het meest zichtbaar en markant in het straatbeeld. De woonblokken in de straten parallel aan de helling verspringen ook ten opzichte van elkaar, maar dit is in het straatbeeld minder zichtbaar.

De voorgevel van woningen aan de Lijsterbesstraat wordt ruim 2 meter naar achteren geschoven, maar gebouwd op hetzelfde peil als de bestaande woningen. De verspringing tussen de woonblokken

aan de Olijfwilgstraat en de Lijsterbesstraat wordt dan ook niet minder groot. Bovendien worden de nieuwe woningen hoger waardoor er ook een verspringing zichtbaar blijft.

Andere wijzigingen gepland in het Plan van Aanpak:

- de nieuwbouwwoningen worden smaller en dieper en hebben een nok- en goothoogte die ongeveer 1 meter hoger is dan de huidige woningen.
- de nieuwbouw aan de Lijsterbesstraat-noordzijde wordt 3 meter naar achter gepland en wordt 1 meter hoger. Bovendien komen er kunststof voordeuren en worden de achteroms onderling verbonden, zodat enkele huizen 1 meter achtertuin moeten inleveren.

Al deze veranderingen verslechteren de privacy, de rust en i.h.a. de woonkwaliteit van vooral de belendende percelen aan de Olijfwilgstraat en de Postweg, maar ook van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw in het plangebied.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder zienswijze B onderdeel C.

- de kelders onder de woningen keren niet terug in de nieuwbouw. Dit zal invloed hebben op de afvoer van het regenwater, de helling af richting Hengstdalseweg. Een grotere regenwaterbelasting van de aanliggende percelen in de wijk zal de kwaliteit van de kelders kunnen aantasten. Onderzoek is nodig.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder zienswijze A.

- het bredere straatprofiel dient vooral de extra geplande parkeerruimte, in parkeerhavens haaks op de huizenrijen.

Reactie gemeente

In de nieuwe straatinrichting is er geen sprake van haaksparkeren. In de huidige situatie heeft de Lijsterbesstraat een profielopbouw met een rijbaan en aan een zijde langsparkeren. In de praktijk wordt er aan twee zijden van de straat geparkeerd. Om aan deze parkeerbehoefte te voldoen krijgt de nieuwe straatinrichting een profiel met een centrale rijbaan en aan weerszijden daarvan een parkeerstrook. De verbreding van het profiel wordt vooral veroorzaakt door de verbreding die nodig is voor de extra parkeerstrook en om de breedte van de andere parkeerstrook aan te passen naar de huidige standaard. Daarnaast worden de voetpaden verbreed naar circa 1,8 meter. De maat van de voortuinen is nagenoeg gelijk gebleven. Hiermee wordt tevens en zichtbaarder onderscheid tussen trottoir en parkeren en weg gerealiseerd.

Dat verslechtert de leefbaarheid en de kinderspeelruimte op de stoepen en op straat.

Reactie gemeente

Zie hiervoor en ter aanvulling: de stoepen en de parkeervakken worden juist iets breder. Dit draagt juist bij aan de leefbaarheid van de straat.

Kortom, op de stelling in het Herziene Bestemmingsplan, dat "de nieuwbouw zorgvuldig in het stedenbouwkundig patroon wordt gevoegd" valt nogal wat af te dingen.

De hoogte- en diepteveranderingen en een mindere blok-verspringing tasten de beeldkwaliteit aan.

De nieuwbouw sluit niet "op een eigentijdse manier en naadloos aan op de bewezen bestaande kwaliteit" .

Reactie gemeente

De zorgvuldige inpassing wordt gerealiseerd door bij de positionering van de bouwblokken de bestaande rooilijnen zoveel mogelijk aan te houden (alleen de noordelijke nieuwbouw in de Lijsterbesstraat is ruim 2 meter naar achteren geplaatst). Ook is een direct zichtbaar onderscheid in de hoofdvorm van de nieuwbouw en de bestaande woningen in de straat voorkomen door de dakhelling van de nieuwbouw gelijk te houden aan die van de overige woningen.

Tot slot is er in de architectuur relatie te leggen met de omgeving. Voor wat betreft de architectonische uitwerking van de nieuwbouw is er door de Commissie Beeldkwaliteit een positief welstandsadvies verstrekt. Bij haar beoordeling is ook de wijze waarop de nieuwbouw op een eigentijdse wijze aansluit bij de bestaande woningen betrokken.

De hierdoor afnemende esthetische waarde en daardoor afnemende leef- en productieve waarde zullen significant doorwerken.

Reactie gemeente

Op grond van bovenstaande motivering wordt deze mening niet gedeeld. Het bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden.

Ook om eerdere hier genoemde redenen voldoet het Plan van Aanpak niet aan de gemeentelijke ambitie om "concurrerende woonmilieus" te scheppen t.o.v. andere stedelijke gebieden.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder zienswijze B onderdeel A.

Het lijkt er op dat in het Plan van Aanpak primair is gekozen voor financieel rendement en daarom voor overwegend nieuwbouw, eengezinswoningen (huurniveau) en serie-eenvormigheid. Derhalve een kanteling van de criteria-balans, waarvoor in het Besluit Beheer Sociale Huursector van 1993 al werd gewaarschuwd.

Reactie gemeente

Dit is een financiële afweging van Standvast Wonen. Deze afweging staat los van het voorliggende bestemmingsplan. Standvast Wonen kiest voor nieuwe goede, duurzame, toekomstvaste en betaalbare woningen. Woningen die niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen worden vervangen/gerenoveerd.

In deze zienswijze is afgezien van het noemen van alternatieven, die mogelijk beter inpasbaar zijn en beter aansluiten op de vraag-/aanbodverhoudingen.

In een eerdere klachtprocedure heb ik de mogelijkheid genoemd om de Lijsterbesstraat-zuidzijde te bebouwen met twee lagen gelijkvloerse woningen (de 1e etage met lift en galerij), met daaronder een parkeergarage (ingang: Zilverdenplantsoen), voor senior-doorstromers in de wijk en voor andere (o.a. zorgafhankelijke) doelgroepen.

Alternatieven behoren een urgent en zwaarwegend aandachtspunt te zijn bij de beoordeling van het Plan van aanpak en het Herziene Bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het plan van Standvast Wonen. Standvast heeft haar eigen afwegingen gemaakt over dit plan met (het grootste deel van) de bewoners overeenstemming bereikt. Dit plan leidt tot goede, duurzame, toekomstvaste en betaalbare woningen. Samen met bewoners is de beeldkwaliteit besproken en ook in dat opzicht past dit plan prima. Ook is er een positief welstandsadvies. Het plan past bovendien binnen de prestatieafspraken die met Standvast gemaakt zijn.

Resumerend:

Het merendeel van de ingekomen zienswijzen heeft betrekking op de keuze van Standvast Wonen voor sloop en nieuwbouw van een aantal woningen. Het plan past zowel ruimtelijk als wat betreft het woonbeleid binnen de (beleids)kaders van de gemeente. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Bijlage(n):

- Kopie brief aan gemeenteraad m.b.t. beantwoording motie "Bescherm Hengstdal nu het nog kan!"*
- Bezonningsstudie*