

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost – 9 (Tooropstraat 117-123)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) is de wens om 31 appartementen in de sociale huur mogelijk te maken. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Oost worden aangepast.

Het plangebied omvat nu een aantal aaneengebouwde panden aan de Tooropstraat en een grotendeels bebouwd en besloten binnenterrein. Het binnenterrein ligt centraal in een bouwblok met straatwanden langs de Tooropstraat (zuidzijde), de Frans Halsstraat (westzijde), de Rembrandtstraat (noordzijde) en de Dommer van Poldersveldtweg aan de oostzijde.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 20 september tot en met 31 oktober 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Zienswijze en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 10, 6521 ND Nijmegen

Inhoud zienswijze

Binnen het ontwerpbestemmingsplan worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het betreffende verkeer heeft de ontsluiting op de Dommer van Poldersveldtweg. Echter deze ontsluiting heeft een maximum breedte van vijf meter voor zowel af als aanvoer van verkeer. Binnen de vijf meter wordt ook gebruik gemaakt van fietser en voetgangers zonder dat daar een fiets-voetpad wordt gerealiseerd. Hierdoor wordt het moeilijk gemaakt dat twee voertuigen langs elkaar heen kunnen.

Bij eventuele calamiteiten kan eenvoudig de weg worden geblokkeerd waardoor hulpdiensten niet bij het plan kunnen komen. Tevens kunnen ook geen twee motorvoertuigen van boven 3500 kg langs elkaar heen.

Reactie gemeente

De breedte van het profiel is voldoende aangezien we hier te maken krijgen met een “erf”-achtige omgeving. Binnen een erf staat de verblijfsfunctie centraal. Door de zeer geringe lengte van deze toegang en de beperkte hoeveelheid verkeer die het plan genereert, leidt dit tot minimale ontmoetingen tussen motorvoertuigen. Binnen een erf dient men te parkeren in de daarvoor bestemde vakken.

Het advies van de Veiligheidsregio over deze ontsluiting is positief. De ontsluiting biedt voldoende toegang voor de hulpdiensten.

De Dommer van Poldersveldtweg wordt enkele momenten van de dag gebruikt door schoolkinderen van het Canisius college. Uit tellingen van het verleden zijn dit er gemiddeld 200 per dag. Dit zullen gevaarlijke situaties met zich meebrengen.

Tevens is de Dommer van Poldersveldtweg, komende vanaf de Tooropstraat na 50 meter éénrichtingsweg. Komende vanuit het nieuwe bestemmingsplan heeft men naar links nagenoeg

GEEN uitzicht richting de Berg en Dalseweg. Om uitzicht te hebben dient met een motorvoertuig met de neus op de weg te staan. De reden hiervan is dat er een erfscheidingsmuur staat welke is begroeid door groen hierdoor wordt het zicht naar links nagenoeg ontnomen.

Reactie gemeente

De nieuwe uitrit van dit project zal vorm worden gegeven als een uitritconstructie zoals gebruikelijk vanaf een erf. Bij het verlaten van een uitritconstructie dient men alle weggebruikers voorrang te verlenen, de snelheid daarbij is uiterst laag. Door de uitritconstructie meer naar de as van de rijbaan, op de lijn van de geparkeerde auto's, uit te buigen, heeft men voldoende zicht. Dit betreft een verbetering van de situatie.

Op basis van bovenstaande argument maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117 - 123)" Nijmegen. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen door eerst een gedegen verkeersonderzoek te laten uitvoeren voor de ontsluiting van het plan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Reactie gemeente

Zie hetgeen reeds hiervoor is opgemerkt. Een nader verkeersonderzoek is voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

B. Indieners zienswijze

Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18, 6521 ND Nijmegen e.a.

Inhoud zienswijze

In het Gemeenteblad, digitaal gepubliceerd op 19 september 2018, is het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen-Oost - 9 (Tooropstraat 117-123) bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Hoewel de officiële aanduiding van dit project NLIMR0.0268.BP13009-ON01 is en er in dit opzicht geen twijfel is over de inhoud van dit plan, geldt dit zeker niet voor de verwarrende werktitel van het plan "Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123)", aangezien de huidige panden met respectievelijk de adresaanduiding Tooropstraat 117, 117a, 119 en 119a gesloopt gaan worden, maar dit zeer zeker niet geldt voor de huidige panden met respectievelijk de adresaanduiding Tooropstraat 121 en 123. Deze laatstgenoemde panden worden juist niet gesloopt en zullen blijven staan.

Reactie van gemeente

De panden met de adresaanduiding Tooropstraat 121 en 123 vallen (net als 117, 117a, 119 en 119a) binnen het plangebied van het bestemmingsplan. De bestemming van deze panden wijzigt van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. Deze panden zijn dan ook in de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

Onze zienswijze is onder te verdelen in een aantal punten, waarbij aangesloten wordt op de indeling van het voorliggende bestemmingsplan tussen haakjes:

1. Beschrijving toekomstige situatie (2.2)
2. Ruimtelijke veiligheid (4.6)
3. Water (4.8)
4. Flora en fauna (4.9)
5. Cultuurhistorie en archeologie (4.10)
6. Verkeer en parkeren (4.11)
7. Kabels en leidingen (4.12)
8. Duurzaamheid (4.14)

1. Beschrijving toekomstige situatie (2.2)

"Een bouwhoogte van maximaal drie lagen is hier inpasbaar door voldoende afstand tot de bestaande bebouwing aan te houden, rekening houdend met de bezonning van de aangrenzende percelen."

"Het bouwvolume aan de Tooropstraat en de bebouwing in het binnengebied worden met elkaar verbonden via galerijen/verbindingsbruggen waardoor beide gebouwen van hetzelfde stijgpunt (lift en trappenhuis) gebruik kunnen maken."

"Ook bij de situering van dit stijgpunt worden de belangen van omwonenden zo veel mogelijk gerespecteerd."

Door de plaats van het stijgpunt op de beoogde locatie wordt er, met name door de bewoners van de huidige, blijvende bebouwing van de Tooropstraat gevreesd voor een afname van daglicht aan de achterzijde van hun woningen. Bovendien wordt door de situering van het stijgpunt op de beoogde locatie aan de zuidoostzijde van het project, in de 'hoek' van de Dommer van Poldersveldtweg en de Tooropstraat, een groter deel van de huidige bewoners ermee geconfronteerd dan bij een situering op de andere hoek van de geplande bebouwing of bij situering van een inpandig stijgpunt. Het verplaatsen van het stijgpunt naar de andere hoek van de geplande bebouwing, in de ruimte tussen de beide gebouwen of, met name, een inpandig stijgpunt heeft daarom onze voorkeur.

Het is niet bekend op welke plaats in dit stijgpunt eventuele ramen worden geplaatst, waardoor er voor de betrokken huidige bewoners minder privacy zou kunnen ontstaan. Verder zijn er zorgen over de mogelijke lichtvervuiling van deze ramen, aangezien een trappenhuis over het algemeen te allen tijde verlicht is en deze ramen over het algemeen niet verduisterd worden. Eventuele geluidsoverlast door een liftinstallatie zal ook zoveel mogelijk voorkomen dienen te worden.

Er wordt gezegd dat bij de situering van het stijgpunt de belangen van omwonenden zoveel mogelijk gerespecteerd worden, maar de belangen van de omwonenden zijn op dit punt niet geïnventariseerd of vastgelegd.

Daarnaast willen we wijzen op de mogelijke geluidsoverlast door weerkaatsing van geluid via harde oppervlakken. Bewoners tegenover de huidige Pegasus huisartsenpraktijk kunnen hun overburen vaak erg goed horen en soms zelfs letterlijk verstaan vanwege dit akoestische fenomeen. Voldoende dempend groen en andere geluiddempende maatregelen zouden in het voorliggende plan ingezet kunnen worden om geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken en tegen te gaan.

In het plan wordt gesproken over een bouwhoogte van maximaal drie lagen. Dit wordt geïllustreerd met een foto gemaakt op de kruising van de Tooropstraat met de Acaciastraat, zo'n 200 meter hemelsbreed van de beoogde bouwplaats verwijderd. Echter, de huizen direct aangrenzend aan de geplande nieuwbouw aan de Tooropstraat en de panden er tegenover gelegen, hebben een maximale bouwhoogte van twee lagen. Indien er al drie lagen aanwezig zijn, betreft de derde laag een schuin dak, niet een volledig recht lopende bouwlaag.

Reactie van gemeente

Stijgpunt

Bij de keuze van de locatie voor het stijgpunt heeft de gemeente samen met Standvast Wonen naar verschillende aspecten gekeken en als volgt afgewogen:

- *De ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing: Het beoogde stijgpunt is zo gesitueerd dat de zon- en daglichttoetreding voor de bestaande woningen aan de Tooropstraat zo beperkt mogelijk belemmerd wordt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het stijgpunt zeer beperkt invloed heeft op de*

bezinning van de achterpercelen van de woningen aan de Tooropstraat. Op 21 maart en 21 september is er geen effect voor de achterpercelen ten gevolge van het stijgpunt. Op 21 juni is er vanaf omstreeks 19:00u effect, dan valt er schaduw op de achterpercelen. Daarbij moet echter opgemerkt worden dat de effecten van een bestaande boom ter plekke groter zijn. Eén en ander is ook inherent aan de noordligging van de achterpercelen en de lage zonnestand in de avonduren. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij een bedrijfsgebouw tot op de erfgrans is gesitueerd ontstaat er een verbetering van de situatie, omdat de ruimte direct ten noordwesten van de bestaande woningen onbebouwd blijft.

Naar aanleiding van de zienswijze is in de planvorming onderzocht of de bouwhoogte van 11 meter zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld kan worden. Hieruit is gebleken dat een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter nodig is. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

- De ligging ten opzichte van de nieuwe woningen: vanuit functionaliteit (toegankelijkheid voor minder validen en wooncomfort) is het stijgpunt zo gesitueerd dat de loopafstanden vanaf het stijgpunt (lift) tot de nieuwe woningen zo beperkt mogelijk is. Om die reden is gekozen voor de situering op de “hoek” waar de twee nieuwe bouwvolumes middels galerijen met elkaar verbonden zijn. Een situering op een andere hoek is nadelig voor de functionaliteit. Een situering van het stijgpunt tussen de beide nieuwe bouwvolumes of in een van de beide bouwvolumes heeft bij een gelijkblijvend woningbouwprogramma tot gevolg dat de bebouwing in noordelijke richting uitgebreid wordt, waardoor het groene karakter van het binnengebied onder druk komt te staan.*
- Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de situering van raamopeningen. In de verdere uitwerking van het bouwplan kan de wens om de privacy (incl. eventuele lichtvervuiling) van bestaande bewoners in acht te nemen worden meegenomen. Uiteraard worden de regels met betrekking tot burendrecht daarbij in acht genomen. Overigens is het stijgpunt geen verblijfsruimte waar mensen langdurig verblijven, waardoor de effecten voor de privacy zeer beperkt zullen zijn.*

Weerkaatsing geluid

In het plan is veel ruimte aanwezig voor de aanleg van groen. Hiervoor is in het bestemmingsplan de bestemming “tuin” opgenomen. Daarnaast zijn binnen de bestemming Wonen ook groenvoorzieningen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt de oppervlakte aan groen toe. Overigens wijkt deze stedelijke setting niet af van regulier.

Mensen die overlast ervaren kunnen eventueel in gesprek gaan met mensen van de huisartsenpraktijk, over de overlast, en samen kijken naar wat eraan gedaan kan worden. Als dit niets oplevert en er sprake is van overlast, kan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen op basis van het Activiteitenbesluit handhaven.

Bouwhoogte

De bebouwing langs de Tooropstraat heeft een zeer divers beeld, zowel in verschijningsvorm, architectuur en bouwmassa/-hoogte. De bouwhoogte van drie bouwlagen is in deze context acceptabel omdat het aansluit bij het diverse bebouwingsbeeld en de variatie langs de Tooropstraat als geheel versterkt, zonder daarbij een contrast te vormen met de omgeving. De variatie in de Tooropstraat is het gevolg van een historisch gegroeid straatbeeld. Met het onderhavige plan wordt volgens de gemeente op passende wijze verder gebouwd aan dat beeld. Dit mede omdat in de

omgeving op bepaalde plekken een bouwhoogte van 11 of 12 meter mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. De derde laag is zoals reclamant aangeeft vaak als kapverdieping vorm gegeven. Bij de uitwerking van het bouwplan zal in samenspraak met de commissie beeldkwaliteit bepaald worden hoe de derde laag ook als een "rechtlopende bouwlaag" goed ingepast kan worden. Reclamant geeft terecht aan dat de foto op een andere locatie langs de Tooropstraat genomen is. De in het bestemmingsplan getoonde foto dient met name als referentie voor de architectonische uitwerking. De variatie in hoogte langs de Tooropstraat als geheel (van één laag met kap tot drie lagen) is een karakteristiek van de Tooropstraat. Deze variatie is niet planmatig bedacht maar historisch gegroeid. De beoogde hoogte voor dit onderhavige plan is stedenbouwkundig passend in dit beeld.

2. Ruimtelijke veiligheid (4.6)

"Bereikbaarheid"

Wat bereikbaarheid betreft is het voor dit plangebied belangrijk dat het pand/de panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn/is te bereiken."

"Een beperkt deel van het plangebied ligt op een binnenerf en is daarmee (voor het laatste stuk) slechts langs 1 zijde bereikbaar; dit is voor en beperkt aantal woningen acceptabel, mits er een keervoorziening getroffen wordt zodat hulpverleningsvoertuigen kunnen keren."

"De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft een instrument ruimtelijke veiligheid ontwikkeld waarmee deze ruimtelijk relevante onderwerpen getoetst kunnen worden. Indien gewenst kan er een bredere analyse van het plangebied gemaakt worden."

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het voorziene plan wordt aangegeven dat een deel van de woningen slechts langs een zijde bereikbaar zijn en dat dit acceptabel is. Het is niet duidelijk om hoeveel woningen het hier precies gaat en waarom dit acceptabel is. Ook is dit in strijd met de richtlijnen die de Veiligheidsregio Gelderland Zuid heeft opgesteld voor de ruimtelijke veiligheid. Hierin wordt gesteld dat gebieden "via twee, onafhankelijke, routes bereikbaar zijn" en dat "individuele panden [...] tot op maximaal 10 meter bereikbaar [dienen] te zijn".¹ Ook zien wij in het voorliggende plan geen voorziening waar hulpverleningsvoertuigen kunnen keren.

Er wordt in het plan aangegeven dat er, indien gewenst, een bredere analyse van het plangebied gemaakt kan worden. Wij zouden graag zien dat er inderdaad een bredere analyse van het plangebied gemaakt wordt.

¹ "Instrument Ruimtelijke Veiligheid: inhoud ruimtelijke veiligheid, handleiding voor de veiligheidsadviseur", Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, gedownload op 16-10-2018.

Reactie van gemeente

De bereikbaarheids'eis' waarnaar gerefereerd wordt is een richtlijn die geldt op wijkniveau met het doel om bij bijvoorbeeld verkeersopstoppen of versperring van één route een alternatief te hebben. Genoemde richtlijn richt zich niet op de laatste individuele woning. Indien je dit op dat niveau (voor ieder pand) zou 'eisen' zouden bijvoorbeeld doodlopende straten geheel niet meer mogelijk zijn, zelfs niet voor een beperkt aantal woningen of één woning. Een keervoorziening is in dit geval inderdaad wel zeer wenselijk, maar niet afdwingbaar op basis van wettelijke eisen.

Op aanvraag van de gemeente kan inderdaad in beginsel een bredere risico-analyse worden gemaakt. Dit zal echter geen andere inzichten geven.

3. Water (4.8)

"Het is niet uitgesloten dat voor de aansluiting van de nieuwe woningen op de riolering in de Tooropstraat gebruikt kan worden van de bestaande aansluitingen."

Een aantal bewoners van de Tooropstraat heeft aangegeven dat er in het verleden problemen zijn geweest met de riolering en dat nader onderzoek destijds heeft uitgewezen dat de rioolbuizen onder meer door boomwortels beschadigd zijn en dat de loop van de aansluitingen op de rioolbuizen via omwegen lopen. Vanwege deze situatie pleiten wij ervoor om nieuwe aansluitingen aan te vragen bij de gemeente en om de nieuwe woningen niet aan te sluiten op de huidige voorzieningen in de Tooropstraat, zodat toekomstige problemen zoveel mogelijk vermeden kunnen worden.

Reactie van gemeente

Riolering maakt strikt genomen geen onderdeel uit van een bestemmingsplan maar van de uitvoering. De wegfundering gaat er niet uit. Het hoofdriool wordt niet vervangen (ook al is twee buizen boven elkaar niet optimaal). De bovenste betonnen buis uit 1981 en de onderste gresbuis uit 1910 gaan o.b.v. huidige inspecties nog méér dan 20 jaar mee.

Het is inderdaad wel wenselijk om de nieuwe huis-kolkaansluitingen NIET aan te sluiten op bestaande aansluitingen, maar nieuwe aansluitingen te maken. Deze worden namelijk (in tegenstelling tot het hoofdriool) niet planmatig gereinigd, geïnspecteerd en onderhouden, omdat dit (nog) niet kostendoelmatig is. Deze bestaande aansluitingen zijn respectievelijk 37 en 107 jaar oud en de onderhoudsstatus is bij de gemeente niet bekend.

"Het kan zinvol zijn de infiltratievoorziening robuuster te ontwerpen dan vereist vanwege het mogelijke ontbreken van een mogelijkheid bij hevige neerslag hemelwater over te storten. Ondergrondse overstorting is niet toegestaan."

Gezien de te verwachten toename van langere en heviger regenbuien in combinatie met de lagere ligging van het te ontwikkelen terrein dringen wij erop aan om daadwerkelijk te kiezen voor de genoemde robuuste voorziening voor de overstort van overtollig hemelwater.

Reactie van gemeente

De initiatiefnemer (Standvast Wonen) bepaalt of er wordt gekozen voor de robuuste voorziening. Vanuit de gemeente wordt een robuustere versie geadviseerd maar dit is echter geen verplichting. De voorziening moet aan de eisen zoals opgenomen in de Afkoppelnota voldoen. De voorziening mag in de openbare ruimte worden gerealiseerd en dient bovengronds te gebeuren. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning komt hier meer duidelijkheid over. Bij deze aanvraag moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

4. Flora en fauna (4.9)

"Op 31 oktober 2017 heeft Bureau Bleijerveld een rapport quick scan beschermde soorten opgeleverd voor de herontwikkeling van Tooropstraat 117- 123."

De gedane Quick Scan geeft slechts een momentopname van de huidige situatie. Gezien de voor de natuur ingrijpende veranderingen van het kappen van 6 bomen, meer verkeer van mensen en transportmiddelen ten opzichte van de huidige, rustige situatie, waarbij overdag beperkt en 's avonds en 's nachts nagenoeg geen verkeer is, en de met de nieuwe situatie gepaard gaande toename van geluid en verlichting, waarvan nu met name 's avonds en 's nachts nauwelijks sprake is, zouden we graag een bredere veldinventarisatie van de huidige situatie zien.

Daarnaast wordt in de Quick Scan aangegeven dat op grond van de Wet natuurbescherming de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten de periode van 15 maart tot 15 juli (15 september). Welke werkzaamheden betreft dit en wat mag er wel en wat mag er niet?

"Het is van belang om de resterende randen en open ruimten van het perceel te voorzien van nieuwe groene ruimte/ bomen zodat het nieuwe pand en de bestaande bebouwing voorzien worden van een groene setting."

"Handhaving en versterking van aanwezige waarden staat hier dan ook voorop."

"Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze campagne is om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht."

Als huidige bewoners pleiten we voor een ruime en in hoogte gedifferentieerde groenvoorziening, bijvoorbeeld bomen, met name op en rond de voorziene parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plan, aangezien dit niet alleen het aanzien van dit terrein verbetert, maar ook een belangrijke functie kan vervullen in het dempen van geluid en licht. Het vervangen van de te kappen bomen door nieuwe bomen wordt dan ook gesteund.

Gezien de verwachte toename van menselijke activiteit en de daarbij behorende toename van geluid, licht en bedrijvigheid ten opzichte van de huidige situatie, wordt, naast dus ruim voldoende en in hoogte gedifferentieerd groen, ook gepleit voor een ecologisch vriendelijke, wellicht dimbare, en gerichte verlichting van zowel het terrein als de geplande bouw, zodat niet alleen geluidshinder, maar ook lichtvervuiling zoveel mogelijk wordt tegengegaan.

Reactie van gemeente

De uitgevoerde quick-scan geeft een beeld van welke beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied aanwezig zijn. Uit deze quickscan bleek dat er aanvullend onderzoek nodig was voor vleermuizen en vogels. Het aanvullend onderzoek is opgenomen in het rapport van de Quickscan (Quick Scan Flora en Fauna Tooropstraat 117 – 123 Nijmegen, Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 31 oktober 2017). Uit de quick-scan in combinatie met het aanvullende onderzoek blijkt dat in het plangebied algemene, nationaal beschermde soorten amfibieën en kleine zoogdieren voor kunnen komen. Hiervoor geldt in Gelderland een algemene vrijstelling. Het aanvullende onderzoek heeft geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels binnen het plangebied aangetoond. Verder zijn broedvogels zonder vaste nestplaatsen te verwachten. Daarom wordt aangegeven dat er uitsluitend buiten het broedseizoen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Het gaat dan om alle werkzaamheden die nodig zijn om het nieuwe plan te kunnen realiseren. Aanvullend is aangegeven hoe de aanwezige waarden te handhaven en versterken. Een bredere veldinventarisatie is niet nodig. De gemeente streeft ernaar bij de verdere uitwerking van de plannen zo min mogelijk verharding te realiseren en het plan zo groen mogelijk uit te voeren.

Met betrekking tot nieuw te plaatsen (hoog) groen geeft Standvast Wonen aan dat de direct aangrenzende bewoners (voor zover van toepassing) geïnformeerd worden. Zij heeft de wensen en zorgen genoteerd tijdens de bijeenkomsten en probeert hier een evenwicht in te vinden. Van belang bij deze afweging is dat het plangebied privé terrein wordt waarbij de servicekosten worden doorbelast aan de nieuwe huurders. Standvast Wonen geeft aan niet onnodig veel licht te produceren. Uitgangspunt is voldoende licht zodat het veiligheidsgevoel van de bewoners geborgd is.

5. Cultuurhistorie en archeologie (4.10)

"Typisch Nijmegen: de ambitie is om de bestaande en voor Nijmegen unieke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De typerende kwaliteiten zijn: de unieke ligging in het landschap, de ruimtelijke dragers van de stad, de historische gelaagdheid, de dynamiek"

"De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken." (uit: 3.4 Relevant gemeentelijk beleid)

De voorlopige ontwerpen van het te realiseren plan lijken geen enkele verbinding met de cultuurhistorische achtergrond en locatie van het plan te hebben. Er wordt gebouwd op de plaats van onder meer oude Romeinse resten, zoals het voormalig Castrum Hunnerberg en Arena.

Reactie van gemeente

De Tooropstraat is een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint, bestaande uit bebouwing uit diverse perioden. De keuze is gemaakt om de huidige bebouwing te vervangen door een sociaal woningbouwprogramma met een grote omvang. Vanuit cultuurhistorie gezien heeft het de voorkeur dat in de uitwerking van het plan wordt gestreefd naar een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw door aan te sluiten op de belangrijkste karakteristieken van het bestaande lint: dit zijn de kleine korrel van de bebouwing en de oriëntatie op de weg. Vanuit de vastgestelde Nota Beeldkwaliteit wordt hierop door de commissie beeldkwaliteit getoetst.

De in het bestemmingsplan opgenomen Waarde Archeologie-3 borgt de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Vanwege de ontwikkeling zal er archeologisch onderzoek plaatsvinden.

6. Verkeer en parkeren (4.11)

"De locatie wordt in de toekomstige situatie ontsloten vanaf de Dommer van Poldersveldtweg. Dit heeft verkeerskundig de voorkeur en sluit ook het beste aan bij de huidige situatie." (uit: 2.2 Beschrijving toekomstige situatie)

"Het plangebied ligt aan de Tooropstraat en de Dommer van Poldersveldtweg [sic] en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via de Dommer van Poldersveldtweg [sic] ontsloten. Deze wegen functioneren als erftoegangswegen binnen een 30km/u zone."

"Het plangebied kan vanuit de Dommer van Poldersveldtweg [sic] worden ontsloten door de fietser en voetganger."

Gezien de vele opmerkingen van omwonenden die er over de toekomstige verkeerssituatie zijn gemaakt tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten van Standvast en de gemeente Nijmegen en de

zorgen die hierover geuit zijn, zouden we graag een degelijke onderbouwing zien van de uitspraak dat de ontsluiting via de Dommer van Poldersveldtweg verkeerskundig de voorkeur heeft. Deze is destijds niet tijdens de bijeenkomsten gegeven en ontbreekt ook in het voorliggende plan.

Reactie van gemeente

De Dommer van Poldersveldtweg is een erftoegangsweg waarop plangebieden als deze aan ontsloten kunnen worden. Een ontsluiting via een poort aan de Tooropstraat betekent dat een nieuwe kruising ontstaat waarbij er bij het uitrijden van de poort geen direct zicht is op het voetpad. Hierdoor zou een gevaarlijke situatie ontstaan. Bovendien betekent dit dat er één of enkele woningen minder gerealiseerd kunnen worden. Een toegang aan de Tooropstraat die toch de bouw van het aantal woningen mogelijk zou maken, zou moeten lopen via de bestaande ontsluiting van de Tooropstraat nummers 99 tot en met 107.

Er zijn helaas geen directe gegevens beschikbaar van de Dommer van Poldersveldtweg vanuit het verkeersmodel Nijmegen1 etmaal H2029. Ter hoogte van de Dommer van Poldersveldtweg aan de Tooropstraat is er een verschil (3400-1500=1900 motorvoertuigen/etmaal) van verkeersintensiteit. Men kan aannemen dat dit verschil verdeeld wordt over de twee wegvakken van de Dommer van Poldersveldtweg. Stel dat circa 2/3 van de verkeersintensiteit toegewezen wordt aan het noordelijke deel van de weg dan zal deze een intensiteit van circa 1200mvt/etmaal hebben.

De woningen van deze planontwikkeling genereren circa 80mvt/etmaal (bron Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, CROW publicatie 317).

Uitgaande van bovenstaande gegevens komt men op circa 1280mvt/etmaal. Voor een erftoegangsweg wordt in de praktijk vaak 5.000 tot 6.000 mvt/etmaal als bovengrens gehanteerd.

Met circa 1280mvt/etmaal heeft men te maken met een hele rustige erftoegangsweg. De verkeerstoename door het plan gegenereerd, kan verwerkt worden op de Dommer van Poldersveldtweg.

Er wordt uitgegaan van een ontsluiting voor zowel automobilist, fietser als voetganger op de Dommer van Poldersveldtweg op een onoverzichtelijk en als onveilig ervaren punt. Daarnaast wordt er gevreesd voor gevaarlijke situaties als de verschillende groepen verkeersdeelnemers elkaar tegenkomen op deze toegangsweg. Is er ook voldoende rekening gehouden met de veiligheid van de kwetsbaardere groepen zoals fietsers, voetgangers en bijvoorbeeld rollator-, rolstoel- of scootmobielgebruikers? Wordt er bijvoorbeeld voorzien in een stoep voor de voetgangers? Ook zal deze toegangsweg gebruikt moeten worden door tenminste de vuilnisophaaldienst, aangezien er een ondergrondse container wordt voorzien. Ook zullen, zoals al eerder aangegeven, de hulpdiensten in geval van calamiteiten van deze enkele toegangsweg gebruik moeten maken.

Bovendien is de Dommer van Poldersveldtweg een smalle straat met veel bestemmingsverkeer voor de Pegasus Huisartsen en de Pegasus Apotheek, die plannen heeft voor uitbreiding. Ook is de Dommer van Poldersveldtweg een doorgaande route voor scholieren van en naar de verschillende scholen in de wijk. Een recente telling op 24 oktober 2018 tussen 8.15 en 8.45 leverde 235 fietsers op.

Voor de veiligheid en de bereikbaarheid van het plan pleiten we voor een tweede toegangsweg ofwel aan de zijde van de Tooropstraat ofwel aan de zijde van de Frans Halsstraat.

Reactie van gemeente

De nieuwe uitrit van dit project zal vorm worden gegeven als een uitritconstructie zoals gebruikelijk vanaf een erf. Bij het verlaten van een uitritconstructie dient men alle weggebruikers voorrang te verlenen, de snelheid daarbij is uiterst laag. Door de uitritconstructie meer naar de as van de rijbaan, op de lijn van de geparkeerde auto's, uit te buigen, heeft men voldoende zicht. Dit betreft een verbetering van de situatie.

De breedte van het profiel is voldoende aangezien we hier te maken krijgen met een "erf"-achtige omgeving. Binnen een erf staat de verblijfsfunctie centraal. De inrichting van het terrein dient van dien aard te zijn zodat duidelijk wordt gemaakt aan de overige weggebruikers dat er prioriteit is voor de voetgangers.

De verkeerstoename die dit plan genereert maakt een tweede ontsluiting niet noodzakelijk.

"Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren."

Op dit moment is er in alle aan het huidige plan grenzende straten al sprake van toenemende parkeeroverlast. Ondanks het toevoegen van 26 parkeerplaatsen aan het voorliggende plan, blijft de parkeeroverlast in deze straten een punt van grote zorg.

Reactie van gemeente

De zorgen die worden geuit over toenemende parkeeroverlast worden niet opgelost in een nieuwe ontwikkeling van het plangebied. Op het plangebied zijn, zoals reeds opgemerkt, de beleidsregels parkeren van toepassing. Hierin staat dat met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het plan rekening gehouden dient worden. Een eventueel bestaand tekort (vergunde situatie) wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

7. Kabels en leidingen (4.12)

"Kabels en (riool)leidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering."

Zoals eerder al bij punt 3 aangegeven, zijn er in het verleden problemen geweest met het riool aan de Tooropstraat. Het is in dit geval dus maar de vraag of de rioolleidingen geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Zoals eerder aangegeven, pleiten we voor het aanvragen van nieuwe aansluitingen in plaats van het aansluiten op de bestaande infrastructuur.

Reactie van gemeente

Zie hetgeen reeds onder punt 3 is aangegeven.

8. Duurzaamheid (4.14)

"Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat."

Gezien de toename van menselijke activiteit en de daarmee gepaard gaande toename van geluid, licht en bedrijvigheid, moet er inderdaad voldoende gecompenseerd worden voor deze toename.

Daarbij valt te denken aan voldoende en gedifferentieerd groen en slimme en ecologische verlichting van zowel het terrein als de geplande nieuwbouw.

Reactie gemeente

De compensatie die in dit deel van het bestemmingsplan beschreven wordt, gaat niet over de verandering van het gebruik van dit perceel, maar over de aanpassing van het gebruik van het perceel aan veranderende klimaatomstandigheden.

"Grotere gesloten verharde parkeervlakken dienen vermeden te worden, of voorzien te worden van voorzieningen als pergola's [sic] etc. om lokale oververhitting te beperken."

Zoals al eerder aangegeven, zijn wij als bewoners groot voorstander van zoveel mogelijk gedifferentieerd groen op en rond de parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van groen op en rond het hele binnenterrein mogelijk en schrijft het voor een gedeelte voor (bestemming Tuin). De gemeente streeft er naar bij de verdere uitwerking van de plannen zo min mogelijk verharding te realiseren en het plan zo groen mogelijk uit te voeren. Met betrekking tot de inrichting van het terrein met groen en licht wordt verder verwezen naar hetgeen reeds is opgemerkt onder punt 4 van deze zienswijze.

"Uitgangspunt is nieuwbouwwoningen niet meer op het gas aan te sluiten."

In de plannen wordt niet verder ingegaan op de mogelijke alternatieven voor gasloos bouwen en wonen. Aangezien een aantal van deze alternatieven, zoals warmtepompen, gepaard gaan met een zekere hoeveelheid geluid, zal ook bij het kiezen van deze alternatieven rekening gehouden moeten worden met de huidige omwonenden.

Reactie van gemeente

Installaties zoals warmtepompen, ventilatoren en dergelijke kunnen geluid produceren en daarmee hinder veroorzaken. Het voorkomen van dit soort hinder wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar is landelijk in het Bouwbesluit geregeld.

https://www.bouwbesluitonline.nl/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd3/afd3-2

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen Oost -9- (Tooropstraat 117-123) / NLIMR0.0268.BP13009-ON01. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen totdat alle genoemde punten nader zijn onderzocht en/of beter zijn onderbouwd. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Reactie van gemeente

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt. De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Reclamant krijgt het raadsvoorstel, de zienswijzennota en (in een later stadium) het raadsbesluit toegezonden en zal over het verdere verloop van de procedure op de hoogte worden gesteld.

C. Indiener zienswijze

Bewoner Tooropstraat 125, 6521 NK Nijmegen

Inhoud zienswijze

Ik ben het eens met het bezwaar dat door de burens gezamenlijk is ingediend, via bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18. En heb dat mede ondertekend. Maar ik heb gebeld met mevrouw Angela van Horrik en begrepen dat ik ook nog zelf mag indienen hoe het specifiek voor mij bezwarend voelt.

Op 20 juni was er een informatieavond, en dit is mij verteld:

- Het worden 31 woningen voor hele jonge jongeren, die er maximaal 5 jaar mogen blijven om het altijd jong te houden
- Alle ingangen voor de 31 woningen, voor beide woonblokken dus, is vanaf de parkeerplaats achter mijn tuin.
- Het huidige ijzeren hek dat staat tussen de parkeerplaats en de Dommer van Poldersveldtweg wordt weggehaald.

De combinatie van die 3 dingen gaat mijns inziens voor mij betekenen

Planschade a.g.v. beleving verslechtering:

1 Verminderde Veiligheid

Mijn "Leefbaarheid" is aangetast door de verminderde veiligheid voor de huizen op de Tooropstraat die blijven.

De huidige parkeerplaats is nu privé voor 1 gebruiker (de garage), en wordt iedere avond afgesloten met een ijzeren hek, dit hek is heel hoog, hoger dan een mens. De huidige situatie is dat ofwel de gebruikers (een garage) aanwezig zijn, ofwel het parkeerterrein is afgesloten met dat hoge ijzeren hek. Het publiek kan er nu niet naar binnen lopen. Dat voelt altijd wel veilig.

In het ontwerp plan gaat mijn tuin grenzen aan de toegangsweg voor 31 woningen. En gaat het hek weg, zodat het toegankelijk is voor het publiek ook. Iedereen kan die parkeerplaats dan oplopen. Dat is natuurlijk veel minder veilig.

Ik vind daarom dat er dan een compensatie nodig is. B.v. dat ze een muur bouwen op de parkeerplaats, daar waar mijn achtertuin grenst aan hun parkeerplaats. Zodat ik weer hetzelfde niveau van veiligheid heb als ik nu heb.

Reactie van gemeente

Het terrein rondom de woningen van de Toorop wordt weliswaar vrij toegankelijk maar is niet openbaar. Het terrein is bedoeld voor parkeren van de bewoners en hun bezoek. Vanuit de woningen is zicht op het terrein. Doordat de toegang zich beperkt tot de toegang aan de Dommer van Poldersveldtweg zal het gebied besloten blijven. Er ontstaat hierdoor geen onveilige situatie die tot extra maatregelen zou moeten leiden.

Het verstevigen van de aanwezige tuinafscheidingen zal een afdoende afscherming worden van de privétuinen en het niet openbare terrein rondom de Toorop. Enkele maanden geleden heeft Standvast

Wonen al met reclamant ter plaatse gekeken naar haar huidige houtenschutting. Afgesproken is dat Standvast Wonen minimaal de bestaande schutting zal verstevigen dan wel een nieuwe zal plaatsen. De bestaande schutting is nu erg gammel. Dit gebeurt binnen de geldende regelgeving en kaders van het bestemmingsplan.

2 Verminderde Cohesie in de wijk

Er werd me verteld dat huurders er maximaal 5 jaar mogen wonen. Dat lijkt me niet goed voor de cohesie in de wijk, dus daar gaan we op achteruit.

Er is me op de info avond verteld dat het zeer jonge mensen worden, en dat ik kan uitgaan van 2 mensen per wooneenheid. Maar de Tooropstraat zit al propvol met studenten, we hebben juist meer oudere mensen nodig om balans te brengen in de bevolkingssamenstelling.

Reactie van gemeente

Van de 31 woningen worden 18 woningen gerealiseerd voor mensen boven de 28 jaar. Omdat daarbij met het woonruimteverdeelsysteem wordt gewerkt en er dus naar meettijd wordt gekeken is het zeer aannemelijk dat hier oudere personen komen wonen. Aan deze woningen zit ook geen tijdelijk huurcontract gekoppeld. Echter aan de 13 kleinere woningen zit deze tijdelijkheid wel. Deze woningen zijn bedoeld voor de doelgroep jongeren tot 28 jaar. Voor deze doelgroep is zeer weinig geschikte woonruimte in Nijmegen en daarom wordt dit aangeboden met een tijdelijk huurcontract, zodat de woningen behouden blijven voor deze doelgroep. Cohesie kan dus wel degelijk worden opgebouwd.

De woningen bevinden zich in de sociale huursector. Om in aanmerking te komen voor zo'n woning is inkomen nodig. Studenten zijn over het algemeen aangewezen op de kamerverhuurmarkt en dat is dus iets wat hier niet wordt gebouwd. Het gaat deels om jongeren tot 28 jaar en deels om oudere bewoners. Men kan hier inderdaad met 1 of 2 personen wonen. Met de oudere bewoners komt er dus meer balans in de bevolkingssamenstelling.

3 Minder Sociale Bestemming

Het bestemmingsplan zegt dat het gebied een "sociale bestemming" heeft, ik had daarom verwacht dat er een therapie centrum zou komen, of een wijkcentrum. Niet een woonblok.

Dan is het huidige gebruik van Tooropstraat 117 als een BBB (bed.bad.brood/ nacht opvang) echt veel socialer, en wordt het dus minder sociaal.

Reactie van gemeente

Met het bestemmingsplan wordt beoogd sociale woningbouw mogelijk te maken. Dit is woningbouw voor mensen met minder inkomen die niet in staat zijn een woning te kopen maar afhankelijk zijn van betaalbare huurwoningen.

4 Het stijgpunt sluit niet aan bij de bestaande bebouwing

In het bestemmingsplan 2.2 m.b.t. Karakteristiek bestaande bebouwing (in de tweede regel van de alinea boven de foto in 2.2) staat,

"De nieuwbouw langs de Tooropstraat moet aansluiten op de karakteristiek en uitstraling van de bestaande bebouwing in de straat."

Het zegt "moet", en "bestaande bebouwing", maar ik denk niet dat aan die voorwaarde voldaan is met de gevel in het ontwerp. De bestaande bebouwing heeft eigen deuren aan de Tooropstraat, maar in het ontwerp plan is er geen toegang tot de flats vanaf de Tooropstraat. De enige toegang is vanaf de parkeerplaats.

Als de flats in de Tooropstraat hun eigen deuren krijgen aan de straat, dan is die toren niet nodig waar die nu staat ingepland.

Immobiele mensen kunnen op de begane grond wonen. Ik vond dit op Google, "alleen vanaf 4 verdiepingen is een lift verplicht.

<https://www.startpagina.nl/v/wetenschap/techniek/vraag/291934/verdiepinge-n-verplicht-lift-woongebouw/>

Reactie van gemeente

Ontwerp gevel

Het ontwerp van de gevel langs de Tooropstraat wordt niet vastgelegd met het bestemmingsplan. Zoals reclamant terecht aangeeft moet het plan echter wel goed aansluiten bij het beeld van de Tooropstraat. De woningen moeten een duidelijke oriëntatie op de Tooropstraat krijgen. Dit wordt bij de uitwerking van het bouwplan getoetst door de commissie beeldkwaliteit aan de hand van de vastgestelde nota beeldkwaliteit.

Het al dan niet toepassen van voordeuren is echter niet van invloed op het realiseren van een stijgpunt met lift voor de woningen. Voor Standvast Wonen, als verhuurder van sociale woningbouw, is het essentieel dat alle woningen (ook op de verdiepingen) voor bijvoorbeeld minder validen bereikbaar en toegankelijk zijn. Standvast ontwikkelt woningen die ook in de toekomst geschikt moeten zijn voor bewoners. Dat ziet de gemeente ook als een maatschappelijk belang van deze ontwikkeling. Het stijgpunt heeft daarnaast ook een functie voor de woningen op het binnenterrein. Het stijgpunt is in die zin noodzakelijk. Stedenbouwkundig creëert het stijgpunt ook afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Omdat het stijgpunt zelf geen verblijffuncties bevat is de locatie stedenbouwkundig akkoord.

Naar aanleiding van de zienswijze is in de planvorming onderzocht of de bouwhoogte van 11 meter zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld kan worden. Hieruit is gebleken dat een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter nodig is. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

5 Onvoldoende ontsluiting

Ik pleit voor een tweede toegangsweg. B.v. halverwege het blok aan de Tooropstraat. Een flat op de begane grond opofferen, zodat daar een brede opening/poort in het gebouw kan zijn als tweede toegangsweg voor auto's.

Zo'n boogje net als op de Grote Markt, dat heeft het typisch Nijmeegse dan. :-)

Als de appartementen in de Tooropstraat hun eigen toegangen krijgen aan de Tooropstraat, en er in de Tooropstraat een doorgang voor verkeer wordt gemaakt naar het binnenterrein, dan zou het ontwerp ook meer aansluiten op de bestaande bebouwing in de straat.

Reactie van gemeente

Een tweede toegangsweg is gezien de hoeveelheid verkeer dat dit plangebied genereert niet noodzakelijk. Bovendien heeft het ontsluiten aan de Tooropstraat als gevolg dat de parkeerdruk in de Tooropstraat toeneemt wat niet wenselijk is. Doordat de toegang zich beperkt tot de toegang aan de Dommer van Poldersveldtweg zal het gebied besloten blijven. Er ontstaat hierdoor geen onveilige situatie die tot extra maatregelen zou moeten leiden.

6 Huidige bewoners niet gerespecteerd

In het bestemmingsplan onder 2.2 zegt het over toekomstige situatie

"Ook bij de situering van dit stijgpunt worden de belangen van omwonenden zo veel mogelijk gerespecteerd."

Ik ben een omwonende en mijn belangen zijn zeker niet gerespecteerd in het bovenstaande. Ook niet in bezonning * en niet in groenvoorziening**

* In het bestemmingsplan onder 2.2 zegt het over toekomstige situatie, "rekening houdend met de bezonning van de aangrenzende percelen." Maar ik denk dat mijn tuin minder zon gaat krijgen.

** Bomen die ik kan zien worden gekapt. Het merendeel van de nieuwe te planten bomen komen waar ik ze niet kan zien, en het duurt lang voor een boom groot groeit.

Reactie van gemeente

Situering stijgpunt

Het beoogde stijgpunt is zo gesitueerd dat de zon- en daglichttoetreding vanuit het westen niet belemmerd wordt voor de bestaande woningen aan de Tooropstraat. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij een bedrijfsgebouw tot op de erfgrans is gesitueerd ontstaat er een verbetering van de situatie, omdat de ruimte direct ten noordwesten van de bestaande woningen onbebouwd blijft. Voor de situering van het stijgpunt op de beoogde locatie zal geen kap van bomen plaatsvinden.

Het stijgpunt is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Hierdoor ontstaat een buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het stijgpunt zeer beperkt invloed heeft op de bezonning van de achterpercelen van de woningen aan de Tooropstraat. Op 21 maart en 21 september is er geen effect voor de achterpercelen ten gevolge van het stijgpunt. Op 21 juni is er vanaf omstreeks 19:00u effect, dan valt er schaduw op de achterpercelen. Daarbij moet echter opgemerkt worden dat de effecten van een bestaande boom ter plekke groter zijn. Eén en ander is ook inherent aan de noordligging van de achterpercelen en de lage zonnestand in de avonduren. Ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij een bedrijfsgebouw tot op de erfgrans is gesitueerd ontstaat er een verbetering van de situatie, omdat de ruimte direct ten noordwesten van de bestaande woningen onbebouwd blijft.

Door de gekozen situering is het in het noordelijke deel van de locatie beter mogelijk om bestaand groen en bomen te handhaven.

Het is de bedoeling om het terrein waar mogelijk groen in te vullen. Met betrekking tot nieuw te plaatsen (hoog) groen geeft Standvast Wonen aan dat de direct aangrenzende bewoners (voor zover van toepassing) geïnformeerd worden. Zij heeft de wensen en zorgen genoteerd tijdens de

bijeenkomsten en probeert hier een evenwicht in te vinden. Van belang bij deze afweging is dat het plangebied privéterrein wordt waarbij de servicekosten worden doorbelast aan de nieuwe huurders.

7 Vermindering van mix van functies

In het bestemmingsplan onder 2.1 zegt het over de huidige situatie,

"een aantrekkelijke mix van functies (wonen, detailhandel, horeca, bedrijven)"

Het plan sluit in deze niet aan bij de huidige situatie. Nu ziet het daar gezellig uit, er is variatie - een BBB (bed.bad.brood/nacht opvang), en een bedrijf (voornamelijk een garage, maar er zit ook een leuke tweedehands artikelenhandelaar in). In het ontwerp plan wordt het enkel een woonblok, dus de straat wordt saaier, minder variatie.

Deel van het unieke karakter van Oost hier is juist alle leuke kleine huisjes, en de vele panden die vroeger winkels waren en soms weer zo gebruikt worden door kleine ondernemers. Daar is in het ontwerp ook niets van terug te vinden.

Reactie van gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de Schildersbuurt en de Tooropstraat als totaal beschreven. Dit als context voor de ontwikkeling op de locatie zelf. Voor de gemeente is het specifiek op deze locatie niet essentieel om een mix van functies te realiseren. Ook omdat al een mix van functies in de omgeving aanwezig is. Het toevoegen van andere functies is ook geen doel of van belang voor de eigenaar en ontwikkelaar. Standvast Wonen voegt op deze locatie sociale woningbouw toe, wat voor de gemeente ook een belangrijke doelstelling is. De mix van functies in de Tooropstraat als geheel blijft in stand. Het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Oost biedt op diverse andere plekken in de omgeving mogelijkheden voor andere dan woonfuncties. Met voorliggend plan wordt meer differentiatie in het woningaanbod in de wijk gebracht.

8 Derde bouwlaag

In het bestemmingsplan onder 2.2 zegt het over toekomstige situatie,

"Uitgangspunt is om daarbij vooral te variëren in de vormgeving van de derde bouwlaag om het beeld van verschillende panden te versterken."

Er zit in het geplande ontwerp geheel geen variatie van bouwhoogte, soort dak en uitspringen naar voren van stukjes gevel.

Reactie van gemeente

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de door reclamant genoemde variatie aan te brengen. Het is echter niet wenselijk om een bouwplan in detail vast te leggen in het bestemmingsplan. De gemeentelijke nota beeldkwaliteit vormt het kader voor de architectonische vormgeving. De beoogde variatie vloeit daaruit voort bij de verdere uitwerking.

9 Quick scan fauna

Ik zag dit nog in de bijlage quick scan flora en fauna. "Huismus was schaars in de buurt". Dat verbaasde mij, er komt regelmatig een hele zwerm huismussen in mijn tuin, dus ik vraag me af hoe accuraat die scan was.

Reactie van gemeente

Het rapport is recent uitgevoerd. Juridisch mag een quick-scan 3 jaar oud zijn. Het rapport is uitgevoerd door een deskundig ecooloog. Daarmee is aannemelijk dat het rapport en de quick-scan accuraat is.

10 Het is niet "Typisch Nijmegen"

Bestemmingsplan 3.4 "Typisch Nijmegen"

Maar het ontwerp plan is twee grote woonblokken. Deze zouden waar dan ook in Nijmegen neergezet kunnen worden.

Dit is een uniek stukje Nijmegen (waar eens Castrum Hunnerberg was). Ik vind dat een gemiste kans om iets leuks te doen hier dat de unieke Romeinse geschiedenis van de locatie weerkaatst; zoiets zou zeker ook toeristen trekken.

Reactie van gemeente

De in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' borgt de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied. Vanwege de ontwikkeling en voordat er gebouwd gaat worden, zal er archeologisch onderzoek plaatsvinden. De bedoeling is dat de archeologie zoveel mogelijk bewaard blijft in het gebied en niet verstoord wordt. Toekomstige archeologen kunnen met nieuwe methodes dan mogelijk nog meer te weten komen over het verleden van het gebied dan nu al het geval is. Alleen daar waar gebouwd wordt zal archeologisch onderzoek plaatsvinden.

In het bestemmingsplan (halverwege het stukje onder 4.1) zegt het,

"- de ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk (de criteria maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid en differentiatie woningaanbod zijn hierin samengenomen) en/of;"

Het zegt "moet", maar ik denk, gezien het bovenstaande, dat het huidige ontwerp hieraan m.b.t. "leefbaarheid en differentiatie" niet voldoet.

Reactie van gemeente

De ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk. Daarbij hoeft niet aan alle criteria volledig te worden voldaan. Er komt wel degelijk een differentiatie in het woningaanbod en zelfs een woningtype waar een grote vraag naar is in Nijmegen. Aan de Tooropstraat zijn nu geen sociale huurwoningen. Als Nijmegen hebben we een opgave om sociale huurwoningen bij te bouwen. Ook hebben we daarbinnen een opgave om voor bepaalde doelgroepen te bouwen. Deze opgaven worden verwoord in deze planontwikkeling.

De leefbaarheid van de wijk zal toenemen, omdat het huidige gebruik en bewoning van de locatie wordt opgeheven door deze planontwikkeling. Dit heeft een positief effect op de omgeving en dus ook op de leefbaarheid. Er zijn nu 19 studentenkamers, 15 tot 20 uitgeprocedeerde asielzoekers t.b.v. bed, bad en brood, een autobedrijf en nog een werkplaats. De ontwikkeling zorgt dus voor een (forse) afname van 19 studentenkamers. In het nieuwe plan komen er 13 kleine appartementen voor mensen tot 28 jaar (dit zijn geen studenten). 18 appartementen worden regulier verhuurd. Omdat hier de

inschrijfduur maatgevend is zullen de 18 appartementen voor een groot deel door senioren bewoond worden.

Ik verzoek u daarom de vergunning niet te verlenen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Reactie gemeente

De gemeente verwacht door het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van uw woon- en leefklimaat dan wel een onevenredige waardevermindering van uw woning. Indien reclamant desondanks van mening is planschade te lijden door het voorliggende plan dan kan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Meer informatie op de gemeentelijke website.

De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Reclamant krijgt het raadsvoorstel, de zienswijzennota en (in een later stadium) het raadsbesluit toegezonden en zal over het verdere verloop van de procedure op de hoogte worden gesteld.

D. Indieners zienswijze

Bewoners Koningstraat 82, 6654 AH Afferden

Inhoud zienswijze

De officiële benaming van dit project is NL.IMR0.0268.BP13009-ON01, er bestaat in dit opzicht geen twijfel over de inhoud van dit plan. Dit geldt zeker niet voor de verwarrende werktitel van het plan "Nijmegen Oost - 9 (Tooropstraat 117-123)", aangezien de huidige panden met respectievelijk de adresaanduiding Tooropstraat 117, 117a, 119 en 119a gesloopt gaan worden, maar dit zeer zeker niet geldt voor de huidige panden met respectievelijk de adresaanduiding Tooropstraat 121 en 123. Deze laatstgenoemde panden worden juist niet gesloopt en zullen blijven staan.

Wij zijn het eens met de zienswijze die op 29 oktober 2018 door bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18 is ingediend.

Reactie van gemeente

De panden met de adresaanduiding Tooropstraat 121 en 123 vallen (net als 117, 117a, 119 en 119a) binnen het plangebied van het bestemmingsplan. De bestemming van deze panden wijzigt van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. Deze panden zijn dan ook in de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

E. Indiener zienswijze

Bewoner Dommer van Poldersveldtweg 20, 6521 ND Nijmegen

Inhoud zienswijze

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Nijmegen het ontwerp van het bestemmingsplan Nijmegen Oost – 9 (Tooropstraat 117-123) digitaal gepubliceerd en ter inzage gelegd. Met deze brief wil ik gebruik maken van het recht tot het indienen van zienswijzen. Ik ben eigenaar van de woning aan de Dommer van Poldersveldtweg 20, 6521 ND te Nijmegen en daarom belangstellende.

Aanvullend op de door mij medeondertekende zienswijze ingediend op maandag 29 oktober jl. door bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18, wil ik het volgende aanvoeren met betrekking tot het punt 3.1 in voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Gesteld wordt bij 3.1 dat de ontwikkeling een meerwaarde voor de wijk heeft omdat de kwaliteit van het gebied toeneemt. In deze stelling wordt niet gemotiveerd op welke manier deze kwaliteit toeneemt en een toevoeging vormt voor het woonmilieu van de Tooropstraat door de bouw van 31 appartementen.

De toename van kwaliteit van wonen wordt door het plannen van 31 woningen en daarmee toename van aantal bewoners in het huidige dicht bewoonde stedelijk gebied, onderschrijf ik niet. In tegenstelling:

- de Tooropstraat kenmerkt zich door hoog gehalte aan kamerbewoning en het aantal (jonge) bewoners in dit dicht bewoonde gebied wordt door de nieuwbouw alleen maar hoger. De woningen aan de Tooropstraat 121 tot en met 133, m.u.v. nummer 125, zijn op dit moment allemaal in gebruik als kamerbewoning.

De leefbaarheid komt in het geding aan deze kant van de Tooropstraat en wordt door de toename van een groot aantal bewoners zoals genoemd in voorliggend plan, kritisch. Bovendien wordt het streven van de gemeente Nijmegen naar een mix in woonmilieus en een wisselende mix van woningtypen, in voorliggend plan niet onderbouwd: de nieuwe appartementen zijn (deels) bestemd voor jongeren onder de 28 jaar en in dit deel van de Tooropstraat wonen al veel jongeren.

Reactie van gemeente

De ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk. Daarbij hoeft niet aan alle criteria volledig te worden voldaan. Er komt wel degelijk een differentiatie in het woningaanbod en zelfs een woningtype waar een grote vraag naar is in Nijmegen. Aan de Tooropstraat zijn nu geen sociale huurwoningen. Als Nijmegen hebben we een opgave om sociale huurwoningen bij te bouwen. Ook hebben we daarbinnen een opgave om voor bepaalde doelgroepen te bouwen. Deze opgaven worden verwoord in deze planontwikkeling.

De leefbaarheid van de wijk zal toenemen, omdat de huidige gebruik en bewoning van de locatie wordt opgeheven door deze planontwikkeling. Dit heeft een positief effect op de omgeving en dus ook op de leefbaarheid. Er zijn nu 19 studentenkamers, 15 tot 20 uitgeprocedeerde asielzoekers t.b.v. bed, bad en brood, een autobedrijf en nog een werkplaats. De ontwikkeling zorgt dus voor een (forse) afname van 19 studentenkamers. In het nieuwe plan komen er 13 kleine appartementen voor mensen tot 28 jaar (dit zijn geen studenten). 18 appartementen worden regulier verhuurd worden. Omdat

hier de inschrijfduur maatgevend is zullen de 18 appartementen voor een groot deel door senioren bewoond worden. De ontwikkeling zorgt dus voor een (forse) afname van 19 studentenkamers.

- De wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zorgt voor een toename van geluid, licht en beweging van het huidige binnenterrein, welke direct aansluit op mijn achtertuin. Op dit moment is er alleen bedrijvigheid van 9 tot 5 en dat is beperkt tot 5 dagen in de week. Met de bouw van 31 appartementen verandert dit in 24 uur per dag 7 dagen in de week. De toename van verkeer, geluid en licht in mijn achtertuin ervaar ik niet als een toename van kwaliteit en woongenot.

Reactie van gemeente

Het binnenterrein zal inderdaad anders gebruikt gaan worden dan eerst. Het kan zijn dat woongeluiden anders ervaren gaan worden dan bedrijfsgeluiden. In een stedelijke setting valt dit niet uit te sluiten en wordt acceptabel geacht. Overigens is de vigerende planologische situatie (waarschijnlijk) niet maximaal benut.

Voor de verkeersgeneratie maakt de gemeente Nijmegen gebruik van de “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”, CROW publicatie 317. In de huidige situatie zijn daar een autobedrijf, automaterialen verkoop en woningen gevestigd. Het autobedrijf heeft een verkeersgeneratie van 66 motorvoertuigen per etmaal. De woningen hebben een verkeersgeneratie van 20 motorvoertuigen per etmaal. Aan de automaterialenverkoop is geen directe norm te koppelen. Het gebruik staat bekend onder de bestemming “Gemengd - 2” dat inhoudt dat er een buurtsupermarkt in gehuisvest kan worden met een verkeersgeneratie (43,3 tot 95,2) gemiddeld 69,25 motorvoertuigen per etmaal per 100m² bvo.

Indien we naar de nieuwe situatie kijken is er een verkeersgeneratie van circa 80 motorvoertuigen per etmaal. Deze is opgebouwd uit 13 woningen met een verkeersgeneratie van gemiddeld 1,65 motorvoertuigen per etmaal per woning. En opgebouwd uit 18 woningen met een verkeersgeneratie van gemiddeld 3,2 motorvoertuigen per etmaal per woning.

Dit houdt in dat er gezien de huidige bestemming een afname van verkeer per etmaal is ten opzichte van het (voormalig) feitelijke gebruik en ten opzichte van wat vigerend planologisch maximaal mogelijk zou zijn.

Standvast heeft aangegeven met straatverlichting niet onnodig veel licht te produceren. Er moet wel voldoende licht zijn om het veiligheidsgevoel van de bewoners te waarborgen.

Samen met de factoren als situering van het stijgpunt direct achter mijn woning (van invloed op bezonning), toename van verkeer op het binnenterrein en in de Dommer van Poldersveldtweg, vermindering van groen door het kappen van 6 monumentale bomen, en verergering van parkeerproblematiek (zie voor deze factoren de zienswijze ingediend door bewoonster Dommer van Poldersveldtweg 18 en door mij mede ondertekend) vind ik zo’n grote impact hebben dat ik planschade verwacht en waardedaling van mijn woning.

Reactie gemeente

De situering van het stijgpunt is door de ligging ten noord/westen van de woning aan de Dommer van Poldersveldtweg beperkt van invloed op de bezonning van de achtertuin van reclamant. Mede omdat reeds bestaande bebouwing aanwezig is rondom het perceel. Ten opzichte van de bestaande situatie.

Het stijgpunt is zo gesitueerd dat de zon- en daglichttoetreding voor de bestaande woningen aan de Dommer van Poldersveldtweg zo beperkt mogelijk belemmerd wordt. Uit de bezonningsstudie blijkt dat. Op 21 maart en 21 september is er vanaf omstreeks 18:00u effect voor de achterpercelen ten gevolge van het stijgpunt. Dit is vlak voor zonsondergang, daarnaast zijn de bestaande tuinen muren van invloed op de bezonning. Op 21 juni is er vanaf omstreeks 20:00u effect, dan valt er schaduw op de achterpercelen. Daarbij moet echter opgemerkt worden dat deze effecten grotendeels samenvallen met de schaduw van bestaande tuinen muren en bebouwing, alsmede die van een bestaande boom. Eén en ander is ook inherent aan de lage zonnestand in de avonden.

Naar aanleiding van de zienswijze is in de planvorming onderzocht of de bouwhoogte van 11 meter zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan naar beneden bijgesteld kan worden. Hieruit is gebleken dat een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter nodig is. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

De bomen die gekapt moeten worden zijn niet monumentaal. Daarnaast vindt er na de bouw voldoende compensatie plaats om het nieuwe plan in een groene setting te zetten. Daarmee zijn er geen bezwaren tegen de kap van deze bomen.

Voor de toename van verkeer en parkeren zie hetgeen hiervoor en bij zienswijze B onderdeel 6 reeds is opgemerkt.

De gemeente verwacht door het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van uw woon- en leefklimaat dan wel een onevenredige waardevermindering van uw woning. Indien reclamant desondanks van mening is planschade te lijden door het voorliggende plan dan kan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Meer informatie op de gemeentelijke website.

Aanvullend op de voorstellen uit de zienswijze van bewoner Dommer van Poldersveldtweg 18 stel ik voor dat het aantal kleine appartementen (oppervlak lager of gelijk aan 40 m²) te beperken en deels te vervangen door een aantal (grotere) gezinswoningen. Hierdoor wordt ruimte gemaakt voor de doelgroep (jongeren) maar ook voor gezinnen. Een mix van verschillende leeftijdsgroepen geeft een gezonder leefklimaat waar bewoners rekening moeten houden met elkaars leefpatroon en met elkaars wensen. Ik verwacht dat daarmee een betere sociale cohesie ontstaat in de wijk en onze straat en de leefbaarheid verbetert.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u deze zienswijze meeneemt in het proces en ik vertrouw erop dat u de in deze zienswijze opgevoerde mogelijkheden meeneemt in uw besluit.

Reactie van gemeente

Er komen minder studenten (-19), sociale zelfstandige huisvesting voor mensen tot 28 jaar (+13). Voor deze groep is momenteel geen aanbod. 18 sociale driekamer appartementen in de reguliere verhuur. Dit is gevarieerd en een mix aan verschillende leeftijdsgroepen. Gezinswoningen hebben bovendien meer parkeerbehoefte en aantallen verkeersbewegingen tot gevolg. Door toevoeging van dit woonprogramma verwachten wij een gezonder leefklimaat en dat mensen elkaar gaan ondersteunen.

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

- *Op de verbeelding is de goot- en bouwhoogte van het stijgpunt binnen de bestemming Wonen aangepast van 11 meter naar 10,5 meter;*
- *In de regels onder artikel 3 Tuin lid 3.1e is de volgende zinsnede toegevoegd: 'ondergeschikt aan lid a'.*