



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon (024) 329 90 30
Telefax (024) 323 59 92
E-mail griffie@nijmegen.nl

Raadsbesluit

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen
Midden 2015 – 1 (Kolpingbuurt) en gewijzigde vaststelling
Beeldkwaliteitsplan (46/2017)

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

De raad van de gemeente Nijmegen,
bijeen in zijn vergadering van 14 juni 2017;

Gelezen het voorstel van

het college van Burgemeester en Wethouders van 16 mei 2017

Besluit,

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2001-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Kolpingbuurt gewijzigd vast te stellen.

De voorzitter,

H.M.F Bruls

De griffier,

M.A.H. Heffels



Collegevoorstel
Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) en
Beeldkwaliteitsplan

Programma

Grondbeleid

BW-nummer**Portefeuillehouder**

B. Velthuis

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens van Woningbouwcorporatie Talis om in de Kolpingbuurt deels woningen te renoveren en deels woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Met ingang van 15 december 2016 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) en het beeldkwaliteitsplan in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn er wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld. Over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen. Het beeldkwaliteitsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
PK30, Marco Doove, 9704

Datum ambtelijk voorstel
4 mei 2017

Registratienummer
17.0003572

Ter besluitvorming door het college

Paraaf Datum
akkoord

Aan de Raad voor te stellen

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2001-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Kolpingbuurt gewijzigd vast te stellen.

Steller
Marco Doove

M. Doove 9-5-2017

Do

☒ Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 6 MEI 2017 nummer:

- ☒ Conform advies
☐ Aanhouden
☐ Anders, nl.

3.12

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

W. 9/5/17

Portefeuillehouder

W. 10/5/17



Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel
/

Fatale termijn: besluitvorming vóór:

Onderwerp

Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) en gewijzigde vaststelling Beeldkwaliteitsplan

Programma

Grondbeleid

Portefeuillehouder

B. Velthuis

Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.

16 mei 2017

Samenvatting

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens van Woningbouwcorporatie Talis om in de Kolpingbuurt deels woningen te renoveren en deels woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Met ingang van 15 december 2016 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) en het beeldkwaliteitsplan in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn er wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld. Over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingekomen. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen. Het beeldkwaliteitsplan kan door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel om te besluiten

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa2001-VG01 met bijbehorende bestanden;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Kolpingbuurt gewijzigd vast te stellen.

Aan de Raad van de gemeente Nijmegen

1 Inleiding

De aanleiding voor het bestemmingsplan vormt de wens van Woningbouwcorporatie Talis om in de Kolpingbuurt deels woningen te renoveren en deels woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De woningen in het plangebied zijn verouderd en de stedenbouwkundige structuur heeft behoefte aan meer licht, lucht en ruimte. De planontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015.

1.1 Wettelijk kader of beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zijn hier van toepassing. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststellingsprocedure is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gedurende 6 weken (tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan) ter visie gelegen. Binnen deze termijn kon eenieder schriftelijk reageren op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De ter visie legging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

1.2 Relatie met programma

Het plan past binnen programma Grondbeleid.

2 Doelstelling

Bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader te scheppen voor het plan. Aan uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) gewijzigd vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan

Het doel van onderhavig beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader te scheppen voor de (te realiseren) gebouwen, bouwwerken en openbare ruimte. Aan uw raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

3 Argumenten

Middels deze bestemmingsplanherziening wordt de herstructurering van de Kolpingbuurt bestaande uit een bouwplan van circa 99 nieuwe woningen en 127 te renoveren woningen mogelijk. Het totaal aantal woningen neemt af ten opzichte van de huidige situatie, echter de woninggrootte van de nieuwe woningen neemt toe. In de plannen is ruimte opgenomen voor nieuwe groenstructuren en zal met name meer hoogwaardig groen worden gerealiseerd. De openbare ruimte wordt aangepakt.

Met ingang van 15 december 2016 heeft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt) in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen zijn:

- Bewoners Muntweg 430, 6532 TN Nijmegen;
- Bewoners Muntweg 432, 6532 TN Nijmegen;
- Bewoners Muntweg 436, 6532 TN Nijmegen;
- Bewoner Muntweg 498, 6532 TR Nijmegen.

Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Voor de originele versie van de zienswijzen wordt verwezen naar de kopie die ter inzage ligt. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende (juridisch bindende) wijzigingen in het ontwerpplan gedaan:

- Op de verbeelding en in de regels zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1 [sba-ea1]' en 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2 [sba-ea2]' opgenomen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding [sba-ea]' is komen te vervallen;
- In de regels onder de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer onder Specifieke gebruiksregels is opgenomen: - binnen de 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2 [sba-ea2]' is een (uniforme) erfafscheiding van maximaal 3 meter hoogte toegestaan;
- Op de verbeelding is de Verkeersbestemming achter de woningen Muntweg 498 en 500 verkleind ten behoeve van de bestemming Wonen;
- In de regels zijn dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen, uitgesloten. Ook is de definitie van dakterras opgenomen.

Het bestemmingsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan wordt het ruimtelijk beeld, de karakteristiek en de sfeer die voor de Kolpingbuurt wordt geambieerd op hoofdlijnen beschreven. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarbij ruimte voor creativiteit en inventiviteit, zodat het niet alleen dient voor de toetsing van bouwplannen, maar ook ter inspiratie en voor de begeleiding van initiatieven kan worden ingezet. Het beeldkwaliteitsplan bevat beschrijvingen en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Wanneer het door de gemeenteraad wordt vastgesteld, dan moet de inhoud gezien worden als een gebiedsgerichte actualisatie van een specifiek deel van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit. Daar waar afgeweken wordt van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit geldt dus het beeldkwaliteitsplan. Indien er voor bepaalde bouwwerken (of reclame) geen criteria gegeven worden, dan kan worden teruggevallen op de betreffende criteria in de Uitwerkingsnota.

De belangrijkste onderdelen van het beeldkwaliteitsplan zijn:

- Beschrijving van de nieuwe stedenbouwkundige structuur; waarbij de Kolpingstraat de ruimtelijke drager wordt ('ketting'). Aan deze drager zijn de woningen en nieuwe pleintjes ('bedels') gepositioneerd;

- De karakteristiek en sfeer van de wijk is een belangrijke basis voor de herstructurering van de wijk;
- De nieuwbouw en bestaande (te renoveren) woningen dienen op elkaar worden afgestemd;
- De nieuwe pleintjes ('bedels') zijn de ontmoetingsplekken van de wijk. Hier wordt groen toegevoegd en een hogere inrichtingskwaliteit geëist.

Met ingang van 15 december 2016 heeft het beeldkwaliteitsplan in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Over het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- op blz. 23:

'...begeleidende bomenrij in gelijk ritme en eenheid in bomen. ...', wordt: '...begeleidende bomenrij in één soort bomen. ...'

'Haaksparkeren van maximaal vier aaneengesloten vakken toepassen met aan weerszijden een groenvak...', wordt: 'Haaksparkeren regelmatig onderbroken door groenvakken...'

- op blz. 27:

'Aanvullend hierop geldt als verplichting dat de vormgeving van de bebouwing aan het plein zich onderscheidt ten opzichte van de rest van de Kolping (zie 3.4).

De architectuur ondersteunt de functie van de pleintjes als buurtontmoetingsplek en de gewenste ruimtelijke eenheid in de detaillering door middel van bijvoorbeeld dezelfde kleur deur, dezelfde luifels, dezelfde gevelverlichting etc. en/ of het toepassen van keimwerk', wordt:

'Aanvullend hierop geldt als optie dat de architectuur de functie van de pleintjes als buurtontmoetingsplek en de gewenste ruimtelijke eenheid in de detaillering verder zou kunnen ondersteunen. Bijvoorbeeld door middel van dezelfde kleur deur, dezelfde luifels, dezelfde gevelverlichting etc. en/of het toepassen van keimwerk'.

- op blz. 33:

'De gevels zijn uitgevoerd in aardetint bakstenen of keimwerk in wit- of grijs tinten.' wordt: 'De gevels zijn uitgevoerd in aardetint bakstenen of keimwerk.

'Keimwerk zonder accentvlakken toepassen (met uitzondering van een plint) en uitsluitend per blok.' Wordt geschrapt.

- op blz. 34:

'...eenduidige verlichting in een gelijk ritme. ...', wordt: '...eenduidige verlichting. ...'

Het beeldkwaliteitsplan kan door uw raad gewijzigd worden vastgesteld.

4 Inclusief Beleid

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor personen met een beperking.

5 Klimaat

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden de ambities, geformuleerd in de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017, meegenomen.

Vervolgvel

4

6 Risico's

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroepschriften worden ingediend bij de Raad van State.

Belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen uitsluitend nog tegen de wijzigingen beroep instellen. Een gunstige afloop van de juridische procedure is vooraf niet te garanderen.

7 Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over te vergoeden plankosten aan gemeente Nijmegen, door ontwikkelaar uit te voeren werkzaamheden en aan ontwikkelaar ter beschikking gestelde middelen voor een gedeelte van deze werkzaamheden.

In de planexploitatie G717 Kolpingbuurt herstructurering, zijn de kosten en de sluitende dekking opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

De in verband met of ten gevolge van het onderhavige project door de gemeente Nijmegen te betalen planschade als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder letter b Wro en nadeelcompensatie op basis van de Nadeelcompensatieverordening 199 en de daarmee verband houdende onderzoeks- en procedurekosten zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.

8 Participatie en Communicatie

Reclamanten krijgen het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Tevens worden reclamanten door de griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgen reclamanten het raadsbesluit toegezonden en wordt hen gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

De aanvrager wordt van het vaststellingsbesluit van uw raad op de hoogte gesteld.

Vervolgvel

5

9 Uitvoering en evaluatie

Het raadsbesluit (met bijbehorende stukken) zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De termijn van ter visie legging zal gepubliceerd worden op www.overheid.nl (in de Staatscourant en in het Gemeentebblad). Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en op de gemeentelijke website: <http://www2.nijmegen.nl/gemeente/inspraak> Daarnaast wordt het bestemmingsplan aan de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl aangeboden.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

Gemeentesecretaris,

drs. H.M.F. Bruls

mr. drs. A.H. van Hout

Bijlage(n): Zienswijzennota (incl. bijlage)

Ter inzage: Bestemmingsplan

Beeldkwaliteitsplan

kopie originele zienswijzen

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 – 1 (Kolpingbuurt)

Algemeen

De Kolpingbuurt is een buurt met sociale huurwoningen, gelegen in Nijmegen-Midden (Goffert) ten noordwesten van het Goffertpark. De buurt wordt naast de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch (noordzijde) begrensd door de Muntweg (zuidzijde) en de Muntmeesterlaan (westzijde). Het is de bedoeling om de wijk te herstructureren. Met het plan wordt beoogd om deels woningen te renoveren en deels woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Er komen minder woningen terug. Ook wordt de openbare ruimte aangepakt.

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 15 december 2016 tot en met 25 januari 2017 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 4 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen en reactie van gemeente

A. Indiener zienswijze

Bewoners Muntweg 430, 6532 TN Nijmegen

Inhoud zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Kolping is een prima handvat om de wijk te renoveren en te revitaliseren, gezien vanuit de bewoners en corporatie Talis. Als Muntwegbewoners die pal tegen de Kolpingbuurt aan zitten dienen we echter een zienswijze in omdat er nogal wat ten nadele voor ons verandert. We zullen puntsgewijs aankaarten waar we bezwaar tegen aantekenen.

1. Sinds buurthuis De Inloop nog een schooltje was, is het terrein achter ons huis - Muntweg 430 - na schooltijd en na buurthuistijd afgesloten geweest. We hebben het over vele tientallen jaren. Dat gaf in weekenden en na einde school-/buurthuis-activiteiten volstreekte rust. Het terrein was immers via hekwerk en een poort dicht. De grootste verandering nu is dat de woningen Kolpingstraat nr 4 tot en met 10 gesloopt worden. Het hekwerk en de poort verdwijnen ook, zodat de ruimte tussen buurthuis De Inloop en onze tuin permanent toegankelijk is. We zijn bang voor eenzelfde overlast als waaraan we zijn blootgesteld na opening van De Inloop. Kinderen klommen op het dak van ons atelier met gevaar erdoor te vallen, omdat er dunne licht doorlatende platen op liggen. We waren daarover boos, net als over dreigementen en de herrie bij nacht en ontij. Het was zelfs zo erg, dat burgemeester Guusje ter Horst bij opening van het buurthuis meteen ook dreigde met sluiting ervan wanneer deze overlast zou voortduren. Afspraak was: geen overlast en de poort op slot na het einde van de activiteiten. De vroegere afspraken die met de gemeente zijn gemaakt, gaan op de helling nu het terrein wordt opengesteld. Daar maken we bezwaar tegen. We willen niet weer zelf voor politieman te hoeven spelen en naar dreigementen te moeten luisteren. We horen het argument dat het tegenwoordig niet meer is zoals destijds, maar we zijn toen zo vaak teleurgesteld dat we op voorhand paal en perk gesteld willen hebben aan iedere vorm van overlast die een gevolg is van de Kolpingrenovatie. De 'verbeteringen' zijn juist opgetreden dankzij alle maatregelen en voorschriften.

Reactie gemeente

Door de herontwikkeling en dus ook de sloop van de woningen aan de Kolpingstraat nabij buurthuis De Inloop wijzigt de stedenbouwkundige situatie. Hierdoor verdwijnt een toegangspad naar het plein voor De Inloop. Door Talis is gedurende de planvorming regelmatig met de bewoners aan de Muntweg gesproken en is de gewijzigde situatie bij De Inloop aan de orde geweest. In overleg is de afscheiding tussen De Inloop en de woningen besproken. De huidige erfafscheidingen zijn zeer divers: beton, metselwerk, deels van prikkeldraad voorzien. Door bewoners is aangegeven dat de wens bestaat om een muur te realiseren, die uniform is, bij voorkeur recht (extra gronden aan de woningen toevoegen) en niet overklimbaar. Afgelopen januari zijn Talis en een ambtelijke vertegenwoordiger met twee vertegenwoordigers van de bewoners aan de Muntweg ter plaatse geweest en is de mogelijkheid van een (uniforme) muur besproken. Normaal gesproken is een erfafscheiding bij woningen maximaal 2 meter hoog. In dit geval grenst de muur aan de toekomstige openbare ruimte met de bestemming Verkeer en valt deels in de bestemming Maatschappelijk van buurthuis De Inloop. In het bestemmingsplan wordt een (uniforme) erfafscheiding van maximaal 3 meter mogelijk gemaakt (conform de wens van bewoners om deze even hoog te maken als de reeds bestaande berging). Deze hoogte vormt een fraaiere begrenzing van het nieuwe plein. De muur is geen wettelijke noodzaak, maar een geste van Talis om aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen. Talis heeft aangegeven de kosten van de erfafscheiding voor haar rekening te nemen. Bovendien overlegt Talis, zodra de bouwende partij bekend is, met de bewoners over de planning, wijze van uitvoering, etc..

Buurthuis De Inloop valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In artikel 2.17 staat aangegeven hoeveel het buurthuis maximaal aan geluid mag produceren op de gevel van omliggende woningen. Bij eventuele overschrijding van deze normen kan de gemeente handhavend optreden. De richtwaarde voor geluid in de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG (2009) is bepaald voor nieuwe situaties maar kunnen ook als indicatie worden gebruikt voor mogelijke ruimtelijke knelpunten in bestaande situaties in een nieuw bestemmingsplan. De richtwaarde van het buurthuis tot aan een rustig woongebied is 30 meter. Daarvan kan 1 stap worden afgeweken indien sprake is van gemengd gebied. De woningrij aan de Muntweg kan worden beschouwd als onderdeel van gemengd gebied aangezien het aan de voorzijde is gelegen aan een ontsluitingsweg (Muntweg) en aan de achterzijde aan een maatschappelijke voorziening (het buurthuis). De richtafstand voor gemengd gebied is 10 meter vanaf de uiterste grens van de bestemming tot aan de gevel van de woningen. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Mede hierom en vanwege het feit dat er sprake is van een al jaren bestaande situatie is er geen aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek. Het plein voor het buurthuis krijgt de bestemming Verkeer en niet de bestemming Maatschappelijk. Het buurthuis krijgt laatstgenoemde, specifiekere bestemming waarin minder functies mogelijk zijn. Voorheen gold de bestemming Gemengd waarin meer functies zijn toegestaan. Eventuele overlast is niet per definitie toe te rekenen aan het buurthuis. Bij de inrichting is rekening gehouden met de omwonenden.

Een stad is in beweging en verandert in de loop van de tijd. Er is geen aanleiding dat deze wijziging overlast zal veroorzaken, het normale gebruik van de openbare ruimte daargelaten. Deze bestemmingsplanwijziging en de daarmee veranderende omgeving wordt gezien als het 'normale maatschappelijke risico'. De ruimtelijke gevolgen van het plan zijn acceptabel omdat we hier te maken hebben met een leefomgeving binnen stedelijk gebied. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

De afspraken met de toenmalige burgemeester dateren van 2004. In de afgelopen 13 jaar is er veel veranderd. Er is door vele instanties samengewerkt om de Kolpingbuurt naar een hoger niveau te brengen. Met de toewijzing van woningen aan nieuwe bewoners is hier expliciet aandacht aan besteed. Met de herstructurering wijzigt bijna de hele woonomgeving. De beheerafspraken met betrekking tot het gebruik van het plein, zoals deze in het verleden zijn gemaakt, blijven onverminderd van kracht. Het bestemmingsplan regelt niet het voorkomen van overlast.

Politie, wijkbeheer en ook de beheerder van De Inloop zijn bereid om met reclamant in gesprek te gaan bij (het voorkomen van) eventuele overlast. De beperkingen op het gebruik blijven van kracht. De Inloop kan ook in de toekomst gesloten worden indien de overlast grenzen overschrijdt. Overigens is er al jaren geen sprake meer van overlast. De partners hebben de specifieke aanpak op overlast al jaren geleden gestopt omdat er geen reden meer voor was.

2. De keten van zes pleintjes in de Kolpingstraat kent een merkwaardige opbouw. In het hart van de Kolping komt speelplek voor de allerkleinsten, naast de flat (daarover straks meer) komt een pleintje voor de basisscholieren, en bij De Inloop -feitelijk aan de rand en het verst van de wijk vandaan- is een groen parkje bedacht met een ontmoetingsplek voor de oudere jeugd. Overlast die ooit is uitgebannen door strikte regels en een hekwerk wordt nu als het ware uitgelokt. Wij vinden het niet reëel dat 'ons plein' is toegewezen aan de oudere jeugd en maken dan ook bezwaar dat dit wel gebeurt.

Reactie gemeente

De indeling van de pleintjes is tot stand gekomen in nauw overleg met de bewoners van de buurt. Daarbij is tevens gekeken naar een logische ligging, bijvoorbeeld spelen centraal in de wijk en ontmoeten bij buurthuis De Inloop.

Het pleintje bij De Inloop is dezelfde functie toegekend als in de huidige situatie; incidentele buurtactiviteiten. Het pleintje voor de oudere jeugd komt bij het spoor, niet bij De Inloop. Het pleintje bij De Inloop is openbaar gebied, hier zullen buurtactiviteiten plaatsvinden en is dus voor een ieder toegankelijk. In het bestemmingsplan is het gebied aangeduid met de bestemming Verkeer. Aan de buurtactiviteiten zullen de mensen uit de buurt deelnemen. Deze mensen zullen veelal te voet of met de fiets komen.

3. In het parkje komen negen parkeerplaatsen, bijna tegen de perceelgrens van de woningen 432/434/436. De vraag is hoe dat uitpakt met open- en dichtslaande deuren, aan- en afrijdende auto's, autoradio's en hangjongeren in de zomer. Niemand die het antwoord weet, maar onze vrees is dat er overlast gaat komen. We maken dan ook bezwaar tegen de aanleg van de parkeerplaatsen op die plek.

Reactie gemeente

(Geluids)overlast wordt door een ieder anders ervaren (subjectief). Formeel geldt lid 1 van artikel 4.1.1 (verbod geluidhinder) van de APV: 'Het is verboden om met toestellen of geluidsapparaten dan wel op andere wijze handelingen te verrichten, waardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt, of toe te laten dat deze handelingen worden verricht.' De politie kan hierop handhaven. Er is al lange tijd geen sprake van overlast.

Ten aanzien van de verkeersbestemming wordt geen bijzondere overlast (niet meer dan het gebruik van een parkeerplaats) verwacht, omdat het een beperkt aantal parkeerplaatsen betreft aan een doodlopende straatje. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de bewoners/woningen. De parkeerplaatsen aan de Ariensstraat bestaan al in de huidige situatie. Door de nieuwe inrichting zullen hier een aantal parkeerplaatsen verdwijnen. Voor de situering van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

*Uitgaande van het feit dat de gemeente Nijmegen sterk stedelijk is en het gebied valt binnen schil-
overloopgebied, kan aan elke parkeerplaats een verkeersgeneratie worden toegerekend. Deze
verkeersgeneratie per parkeerplaats zal circa 4 voertuigbewegingen per etmaal visa-versa (in- en
uitrijdend) zijn. Voor een parkeerplaats die is toebedeeld aan een wijkcentrum zal de verkeers-
generatie per parkeerplaats circa 12 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Dit is in stedelijk gebied
acceptabel.*

*Bij de herstructurering van het gebied, worden er minder woningen gerealiseerd waardoor er een
lagere parkeervraag is dan in de bestaande situatie. Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden
van de “Beleidsregels parkeren” van de gemeente Nijmegen. Er is ruimte binnen het openbare gebied
om aan de parkeernorm die binnen de gemeente Nijmegen gesteld wordt te voldoen.*

4. De ontmoetingsplaats voor oudere jeugd is tevens een plek voor activiteiten van de wijk. Die zouden, denk je dan, middenin de wijk en niet aan de rand moeten plaatsvinden. Maar nee, als de wijk wat te vieren heeft, doet ze dat achter onze tuinen. Wij dringen er op aan hier strikt de vinger aan de pols te houden en gebruiksregels op te stellen. Ook willen we een 06-nummer dat permanent te bereiken is in geval van overlast. We maken bezwaar tegen het feestplein bij De Inloop. Verder dringen we erop aan dat Talis (of de gemeente, of beide) zich inspannen om cafetaria Elif in eigendom te verkrijgen, op die plaats een verkleind buurthuis te bouwen en juist daar het grote jeugd- en feestontmoetingsplein aan te leggen. Dat is de veel betere manier om de samenhang en saamhorigheid van De Kolpingbuurt optimaal te krijgen.

Reactie gemeente

Gelet op de huidige situatie en de overlast uit het verleden hebben we begrip voor de zorgen van de direct aanwonenden. Talis heeft samen met diverse instanties en bewoners meerdere maatregelen getroffen met betrekking tot de leefbaarheid in de wijk. Er wonen, na ruim veertien jaar actieve inzet van bewoners en instellingen, nu ook andere mensen, waardoor er een cultuuromslag heeft plaatsgevonden. Door dit reeds langere tijd gevoerd beleid is er geen aanleiding om te verwachten dat ten gevolge van de herstructurering er wél (nieuw) overlast zal ontstaan.

De beheerder blijft een oogje in het zeil houden. De aanwonenden kunnen contact opnemen met de beheerder van De Inloop die in dienst is bij de gemeente. Ook kunnen bewoners tot 23 uur naar bureau Toezicht bellen. Na die tijd naar de politie/wijkagent. Mocht de situatie echt ernstig zijn, wat niet de verwachting is, dan stemmen politie en toezicht samen een aanpak af. Afdeling Wijkmanagement van de gemeente voert in dat geval de regie. Meldingen over onderhoud van de openbare ruimte kunnen worden gedaan via de bel- en herstellijn van de gemeente.

In de nieuwe situatie ontstaat er een open plein dat vooral is bedoeld voor ontmoeting. Dat hoeft geen overlast te veroorzaken.

Talis herontwikkelt het woongebied. Het verplaatsen van De Inloop is niet aan de orde. Het buurthuis ligt goed en wordt in de nieuwe situatie beter ontsloten. De basis van het stedenbouwkundig plan is de Kolpingstraat. Aan deze laan is ook het buurthuis gelegen.

Als er een evenement is, moeten er vergunningen worden verleend conform de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt in de APV. Tegen deze vergunning(en) kan ook bezwaar worden gemaakt. Uiteraard gaan politie, wijkbeheer en de beheerder van De Inloop liever vooraf met reclamant in gesprek om eventuele overlast te voorkomen. Zie ook hetgeen onder A1 over (het voorkomen van) overlast is opgemerkt.

5. Naast De Inloop is een appartementencomplex gedacht van 4 bouwlagen, in totaal zo'n 13 meter hoog. Aan onze zijde (de kant waar het Goffertpark ligt) krijgen de huurders hun mooie uitzichtzijde. Prima bedacht. Alleen: vanaf die hoogte kunnen ze zowel de tuinen als de slaapkamer inkijken. Dat is niet eerder mogelijk geweest, omdat de Kolpingstraat 4-10 haaks op de Muntwegtuinen staan. Overigens is de flat de enige hoogbouw in de Kolpingbuurt. We maken bezwaar tegen de hoogte ervan en dringen er op aan het voortzetten van de architectonische opzet van de wijk zoals deze is. Wanneer dat niet gebeurt, ervaren wij dat als een verlies van onze privacy. We gebruiken nogal eens de term overlast. Overlast door geluid, gedrag, uitzicht. Het komt wellicht wat overgevoelig over. We hechten eraan te zeggen dat we de hervernieuwing van de Kolpingbuurt toejuichen, net als de verwoede pogingen er iets moois van te maken. Des te schrijnender is het dan, dat de Muntwegbewoners kennelijk de enigen zijn die de nadelen van de veranderingen mogen dragen. Wie meent dat overlast slechts een denkbeeld is of een waanidee, raden we aan buurthuis De Inloop te bekijken wanneer dit is gesloten. Het pand is -hoewel er nu nog een hekwerk en poort zijn- hermetisch met rolluiken afgesloten sinds het buurthuis is geworden. Resumerend: we zijn tegen de door ons genoemde onderdelen in het ontwerpbestemmingsplan en tekenen daartegen dan ook bezwaar aan. We zijn bang voor een aanslag op onze rust en vrezen verder voor een waardedaling van onze woning. We hebben er sinds 1999 veel tijd en geld ingestoken om er een paleis van te maken en zien dat niet graag teniet worden gedaan. Daarom maken wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015-1 (Kolpingbuurt). We willen graag door u op hoogte worden gehouden van het verloop van deze procedure.

Reactie gemeente

Onderdeel van de vernieuwing van de Kolpingbuurt is een breder aanbod van woningtypen zodat de bewoners in de wijk kunnen blijven wonen als ze bijvoorbeeld een kleinere, gelijkvloerse woning willen of minder mobiel zijn (levensloopgeschikte woningen). Met onder andere appartementen kan dit aanbod worden geboden. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is onderzocht waar een appartementengebouw rekening houdend met de omgeving kan worden ingepast. De keuze voor de locatie naast buurthuis De Inloop komt voort uit de ligging op een bijzondere plek: in het verlengde van één van de entrees en naast een centraal punt met een maatschappelijke voorziening in de buurt. Op één plek in de buurt komt dan inderdaad een hoger gebouw dan de overige woningen in de omgeving, maar deze hoogte is bewust gekozen om invulling te geven aan de gewenste verbijzondering op deze plek zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan. Het nieuwe gebouw is vervolgens zorgvuldig stedenbouwkundig ingepast. Door het verschil in hoogte ten opzichte van de omringende bebouwing beperkt te houden, maximaal 4 bouwlagen in een omgeving van overwegend 2 bouwlagen met kap, blijft het gebouw wel onderdeel van het geheel. Bovendien is de ruimte om het gebouw zodanig dat het passend is bij de omringende stedenbouwkundige structuur: een relatief

dicht bebouwde woonbuurt. Op deze locatie bevindt het gebouw zich op ruimere afstand van de woningen aan de Muntweg (bijna 40 meter) dan de bestaande bebouwing en deze tussenliggende ruimte wordt voornamelijk openbare ruimte. De nieuwe woningen kijken eerst uit op deze openbare ruimte die deels nog een invulling krijgt met groen en bomen. Ter aanvulling op het stedenbouwkundig plan is een 3D-studie gemaakt (zie bijlage) om inzicht te krijgen in de gewijzigde positie van bebouwing en de invloed op het uitzicht. Hieruit blijkt dat het uitzicht weliswaar verandert, maar is kijkend naar andere situaties in vergelijkbare wijken, niet ongebruikelijk. De nu aanwezige bebouwing pal achter de tuin van reclamanten belemmert voor een groot deel reeds het uitzicht. In de huidige situatie zijn hier woningen gesitueerd die, weliswaar schuin kijkend, vanaf de verdieping op kortere afstand dan vanuit de toekomstige appartementen uitzicht hebben op de woonpercelen aan de Muntweg. Samenvattend is het appartementengebouw zodanig ingepast dat het een verbijzondering is binnen de buurt, maar wel onderdeel blijft van de buurt als geheel. De openbare ruimte rondom het appartementengebouw, de hoogte van en de afstanden tot de omringende bebouwing zijn zodanig dat het een appartementengebouw met een hoogte van maximaal 4 bouwlagen mogelijk maakt. Daarbij blijft de privacy van de dichtstbijzijnde woningen voldoende gewaarborgd. Zie ook hetgeen door de gemeente hiervoor en onder B1 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.

Reclamant krijgt het raadsvoorstel en de zienswijzennota toegezonden. Tevens wordt reclamant door de griffie uitgenodigd voor de behandeling in de raad. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de raad over het bestemmingsplan in te spreken. Na de besluitvorming in de raad krijgt reclamant het raadsbesluit toegezonden.

B. Indiener zienswijze

Bewoners Muntweg 432, 6532 TN Nijmegen

Inhoud zienswijze

Wij wonen op Muntweg 432 en het deel van de Kolping dat achter aan onze tuin grenst zal door dit plan drastisch veranderen. Het nu nog afgesloten terrein bij buurthuis De Inloop wordt volgens dit plan vrij toegankelijk, en er zal een flat gebouwd worden terwijl er nu alleen maar 'gewone' huizen staan. Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1. De flat van 13 meter hoog, die gepland staat naast buurthuis De Inloop en direct parallel aan de treinbaan komt te staan, zal allereerst ons huidige uitzicht verstoren. Op dit moment zien wij vooral bomen en alleen een gedeelte van het dak van de bestaande huizen die nu pal achter onze tuin staan.

Reactie gemeente

Zie de beantwoording door de gemeente onder A5. De ruimte tussen de woning aan de Muntweg en het appartementengebouw zal als pleinruimte worden ingericht met onder meer groen waaronder bomen. Om inzicht te krijgen in de gewijzigde positie van bebouwing en de invloed op het uitzicht is een 3D-studie gemaakt. Hieruit blijkt dat het uitzicht weliswaar verandert, maar dat de nu aanwezige bebouwing pal achter de tuin van reclamanten voor een groot deel reeds het uitzicht belemmert. Bovendien staat het appartementengebouw op ruimere afstand dan de huidige bebouwing. Deze afstand is voor de relatief dicht bebouwde woonomgeving waar de Kolpingbuurt deel van uit maakt ruimschoots aanvaardbaar.

2. Wat ons het meest stoort aan het plan is het feit dat de nieuwe flat zo gebouwd wordt, dat er vanuit deze flat zo bij ons naar binnen gekeken worden. Op dit moment hebben wij nagenoeg complete privacy in ons huis en in onze tuin. Zo meteen kan er vanuit de appartementen, die ook een terras aan onze tuinkant zullen hebben, gemakkelijk bij onze beide verdiepingen naar binnen worden gekeken. En ook in onze tuin. Wij genieten van onze tuin met onze twee kinderen en juist de privacy was de reden waarom wij ons huis hebben gekocht. Deze privacy wordt ons nu afgenomen.

Reactie gemeente

Zie reactie van de gemeente onder A5 en B1.

3. Daarnaast wordt volgens dit plan het plein voor het buurthuis De Inloop vrij toegankelijk. Dat is wederom een aanslag op onze privacy en de rust die we normaal konden vinden in onze achtertuin. Op dit moment is dit plein alleen maar open als het buurthuis ook open is. Over het algemeen is dit gelijk aan normale werktijden op werkdagen, met een enkele avond als uitzondering. Dit garandeert rust in weekenden, avonden en vakanties. Als het nu een vrij plein gaat worden, als 'hart van de Kolping', dan zijn we die rust en privacy kwijt. Vanaf het plein kijk je dan namelijk bij ons zo de slaapkamers aan de achterkant naar binnen en ik zou niet graag de gordijnen dicht hebben als ik thuis ben. Dat heb ik nu wel als de Inloop open is, omdat ze vanuit de fitnessruimte ook zo bij ons naar binnen kunnen kijken.

Reactie gemeente

Zie hetgeen reeds onder A1 tot en met A4 door de gemeente is opgemerkt.

4. Op het plein van De Inloop zijn tevens parkeerplaatsen gepland. Deze staan nu gepland direct achter onze perceelgrens. Hoewel Talis en de gemeente hierin zeer meegaand zijn en bereid zijn een tuinmuur te bouwen, wat wij erg waarderen, zal dit niet het geluid van startende motoren, autoradio's en dichtslaande deuren verminderen. Ook dit zal zeer waarschijnlijk de rust zoals hij nu heerst op het plein veranderen en de verwachte toename aan geluid vinden wij uiterst storend.

Reactie gemeente

Zie hetgeen door de gemeente reeds onder A3 is opgemerkt.

5. Wij vrezen dat een flat en een open plein achter ons huis komen de waarde van ons huis aanzienlijk zal verminderen. Wij hebben de laatste jaren flink in ons huis geïnvesteerd om de waarde te verhogen. Wij kunnen nu ons huis niet verkopen, i.v.m. persoonlijke omstandigheden en in de komende jaren, zal dat moeilijk worden i.v.m. een bouwput tijdens de vernieuwing van de Kolpingbuurt. En daarna heeft ons huis mogelijke kopers minder te bieden aan privacy, rust en comfort.

Reactie gemeente

Talis zal haar best doen om de overlast tijdens de bouw en de bouwtijd zoveel mogelijk te beperken. Dit is opgenomen in de opdracht aan de aannemer. Wat betreft planschade wordt op deze plaats verwezen naar hetgeen reeds door de gemeente onder A5 is opgemerkt.

6. Op dit moment kunnen wij de trillingen van de trein zeer goed voelen, de glazen trillen in onze keukenkastjes als de nachttrein langs komt, en ons huis heeft daardoor al aardig wat scheuren opgelopen. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen niet zonder trillingen verlopen en wij zijn bang dat ons huis daardoor nog meer scheuren zal krijgen en beide in waarde en veiligheid achteruit zal gaan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan gaat niet over trillingen door sloop- en bouwwerkzaamheden. Trillingen die gerelateerd zijn aan sloop- en bouwwerkzaamheden komen in een later stadium aan de orde, bij de omgevingsvergunning. In hoofdstuk 8 (bouw- en sloopwerkzaamheden) artikel 8.4 (trillinghinder) van het Bouwbesluit 2012 is informatie te vinden over trillinghinder.

Als er door de werkzaamheden aantoonbare schade wordt veroorzaakt, dient de veroorzaker deze te vergoeden/herstellen. De aannemer zal maatregelen moeten treffen om schade aan eigendommen van derden te voorkomen. Indien er eventueel toch schade optreedt, zal dat aangetoond worden omdat er voor de start van de werkzaamheden een zogeheten nulmeting wordt gehouden. De schade zal dan hersteld worden.

7. Tot ongeveer 2020 verandert het gebied achter ons huis in een bouwput met alle fijnstof en andere mogelijke gevaarlijke deeltjes die daarbij vrijkomen. Dat geeft ons een zeer onprettig gevoel, vooral omdat wij hier onze kinderen (nu 0 en 2 jaar) laten opgroeien.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan gaat niet over de uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden (zie hetgeen onder B6 is opgemerkt ten aanzien van trillinghinder).

Er moet worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. Het aanbestedingstraject valt onder verantwoordelijkheid van Talis.

Talis heeft in het contract eisen t.a.v. hinder opgenomen in vraag specificatie 1. Een van die eisen is: De opdrachtnemer dient stofvorming en verstuiving als gevolg van uitvoeringswerkzaamheden voor onderhavig werk te voorkomen. Indien stofvorming of verstuiving toch plaatsvindt, dient opdrachtnemer per omgaande maatregelen te treffen ter voorkoming van enigerlei hinder en dient de opdrachtnemer aantoonbaar preventieve maatregelen te treffen ter voorkoming van het opnieuw optreden van stofvorming en verstuiving. Te denken valt aan gebruik van schone(re) voertuigtypen en het besproeien van het sloopmateriaal. Talis kan hiermee aan de opdrachtnemer vooraf eisen op welke wijze dit wordt nagekomen en hoe wordt voldaan aan de eis.

Ten slotte is het zo dat het een tijdelijke situatie betreft waardoor er geen verslechtering van de gezondheid van omwonenden op de langere termijn te verwachten is.

Al met al zijn wij bang dat deze ontwikkelingen onze privacy en rust zodanig zullen schenden dat ons woonplezier er zeer onder zal lijden. Daarnaast vrezen wij dat de waarde van ons huis zal verminderen en dat de renovatie-, bouw- en sloopwerkzaamheden gevaar kunnen opleveren voor onze gezondheid. Natuurlijk hebben wij begrip voor de noodzaak van de renovatie van de Kolping. Maar wij hebben liever dat er geen flat wordt gebouwd. Wij vinden het beter dat de huidige woningen, Kolpingstraat 4-10, die nu achter ons perceel staan, ook gerenoveerd worden. Zoals dat met ongeveer de helft van de andere Kolpinghuizen wel gebeurt. Daarnaast zien wij graag dat de toegang/ingang naar buurthuis De Inloop afgesloten blijft. Daarmee blijft de oude situatie bestaan en blijven onze privacy en rust gegarandeerd.

Reactie gemeente

Zie de eerdere beantwoording door de gemeente onder zienswijze A en hiervoor. Voor wat betreft het handhaven van de woningen Kolpingstraat 4-10 het volgende. Belangrijke doelstelling van het stedenbouwkundig plan is het creëren van meer ruimte en lucht in de buurt. Dit is gedaan op stedenbouwkundig logische en bijzondere plekken, zoals toegelicht in het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan. Het buurthuis is één van deze locaties, het is bovendien een gebouw met een buurtfunctie dat nu moeilijk bereikbaar is en enigszins verscholen ligt achter bebouwing. Door hier meer ruimte te creëren (sloop van Kolpingstraat 4-10) wordt het gebouw meer betrokken bij de buurt.

De herstructurering is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Belangen van omwonenden, zoals privacy en uitzicht, zijn daarin nadrukkelijk betrokken. In dit kader is ook overleg gevoerd met omwonenden. Voor een groot deel blijft de aansluiting van de Kolping op de omgeving ongewijzigd. Hier vindt alleen renovatie van de bestaande woningen plaats. Op de punten waar nieuwbouw komt, is allereerst rekening gehouden met de aangrenzende woonpercelen door voldoende afstand aan te houden. Nagenoeg alle nieuwbouw komt op ruimere afstand dan de bestaande bebouwing. De hoogte voor de nieuwbouw is, net als bestaand en in de omgeving, overwegend 2 bouwlagen met kap. De enige uitzondering met meer hoogte, het appartementengebouw van 4 bouwlagen, is zodanig gepositioneerd dat het past in de omgeving (zie reactie van de gemeente onder A5). Verder zijn er bij de gedeelten met nieuwbouw aangrenzend op de omgeving geen doorgaande wegen toegepast en

aan de inrichting van de openbare ruimte die grenst aan bestaande woonpercelen zijn kwaliteitseisen gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Stedenbouwkundig is dus een brede afweging gemaakt voor de inpassing van de herstructurering in de omgeving rekening houdend met de diverse belangen.

De totale bouwduur van de renovatie bedraagt circa 2½ jaar. De grootste wijzigingen nabij de woningen aan de Muntweg betreft de sloop van de bestaande rij woningen en de bouw van de verder afgelegen appartementen. Het plein voor De Inloop, welke nu wordt afgesloten middels een hekwerk als er geen activiteiten in het buurthuis plaatsvinden, zal worden toegevoegd aan de openbare ruimte. De huidige erfafscheidingen van de woningen aan de Muntweg, grenzend aan het plein voor De Inloop zijn van verschillende materialen en hoogten. Na de renovatie zal het gebied een hele andere uitstraling krijgen en wij menen dat de kwaliteit van de omgeving duidelijk verbetert. Naar aanleiding van de informatieavond van het bestemmingsplan is met een vertegenwoordiging van de bewoners de situatie ter plaatse beschouwd en is de afspraak gemaakt dat de erfafscheiding van de woningen, welke normaal gesproken binnen het bestemmingsplan maximaal 2 meter hoog mogen worden, verhoogd mogen worden tot maximaal 3 meter (conform de hoogte van de huidige bergingen). Talis heeft toegezegd voor haar rekening de erfafscheiding van reclamanten uniform aan te passen, waardoor de grens tussen de herontwikkeling en de woning van reclamanten aanzienlijk verbetert ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 1 (Kolpingbuurt). Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u -met inachtneming van mijn zienswijze- het ontwerpbestemmingsplan niet in zijn huidige staat vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen, namelijk door de huizen Kolpingstraat 4-10 te laten staan en de toegang tot De Inloop gesloten te laten. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Reactie gemeente

Handhaving van Kolpingstraat 4-10 is niet aan de orde. De ingreep is een belangrijk onderdeel in het stedenbouwkundig plan om De Inloop meer bij de buurt te betrekken. Zie hetgeen door de gemeente reeds onder B7 is opgemerkt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat er een goede stedenbouwkundige afweging is gemaakt, die de basis heeft gevormd tot het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Wij menen dat door deze ontwikkeling de kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbetert. Het realiseren van een erfafscheiding tussen de percelen aan de Muntweg en de toekomstige openbare ruimte en buurthuis De Inloop is in overleg tot stand gekomen. Wij menen dat dit een betere uitstraling heeft dan de huidige situatie met een poort en een toegang tot het buurthuis. Er is geen bijzondere inrichting voorzien. De plek heeft een open karakter, men kan direct zien wat er gebeurt. De afspraken over beheer van en activiteiten bij buurthuis De Inloop blijven onverminderd van kracht.

C. Indiener zienswijze

Bewoners Muntweg 436, 6532 TN Nijmegen

Inhoud zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Kolping is een mooi plan om de wijk te renoveren en revitaliseren, gezien vanuit de bewoners en corporatie Talis. Ik gun hen dat ook van harte. Als Muntwegbewoner die pal tegen de Kolpingbuurt aan zit, dien ik echter een zienswijze in omdat er ook zaken ten nadelen van mij veranderen; iets waar ik bezwaar tegen aanteken.

1. Ik heb vernomen dat het plein dat achter mijn huis komt mogelijk een ontmoetingsplek wordt voor de oudere jeugd. Ik woon zelf relatief kort op Muntweg 436 maar heb wel de verhalen van mijn burens gehoord over de overlast die er vroeger was, voordat de toegang tot De Inloop werd afgesloten. Ik vind het daarom niet wenselijk dat 'ons plein' is toegewezen aan de oudere jeugd en maak dan ook bezwaar dat dit wel gebeurt.

Reactie gemeente

Zie eerdere beantwoording door de gemeente onder A1, A2 en A4. Vanuit de samenstelling van de wijk is behoefte aan ontmoetingsplekken. De wijze waarop het plein wordt ingericht, is verder nog niet bepaald. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat het een ontmoetingsplek is voor alle bewoners en niet sec voor de oudere jeugd. Het betreft nieuw openbaar gebied. De overlast waar reclamanten over spreken, dateert van (vóór) 2004. Wij zijn van mening dat door het herinrichten van het gebied ook het gebruik wordt geoptimaliseerd. De huidige situatie is een betegeld plein met amper groen afgeschermd door de verschillende erfafscheidingen (al dan niet voorzien van prikkeldraad) van de woningen. Om een deugdelijke afscheiding tussen de woningen en het plein te realiseren is in het bestemmingsplan een erfafscheiding van maximaal 3 meter mogelijk gemaakt in tegenstelling tot de gebruikelijke hoogte van erfafscheidingen bij woningen van 2 meter. Dit om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners en besproken ter plaatse met een vertegenwoordiging van hen. Talis heeft toegezegd deze (uniforme) afscheiding in overleg met de bewoners te financieren en te realiseren.

Het bestemmingsplan regelt niet het voorkomen van overlast. Met betrekking tot eventuele overlast verwijzen wij naar de eerder genoemde beheerafspraken. In de brief van juli 2004 van de voormalige wethouder Wijkaanpak de heer Van Hooft aan de bewoners van de Muntweg 418 – 436, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de buurtcentrum De Inloop en u als aanwonenden is aangegeven dat op het plein op gezette tijden buitenactiviteiten moeten kunnen plaatsvinden, waarbij destijds gedacht werd aan maximaal 15 keer per jaar. Destijds is in de brief letterlijk aangegeven: “Tenslotte: om de buurtontmoetingsplek te laten slagen zijn velen betrokken, bewoners uit de Kolpingbuurt, u als bewoners van de Muntweg, de beheerders van onze afdeling Stadsbedrijven, Tandem, enz.. Tot nu toe hoor ik gelukkig vrijwel alleen positieve geluiden. We proberen met deze buurtontmoetingsplek de Kolpingbuurt op een hoger peil te brengen, passend bij een gemiddelde volkswijk. Ik heb de indruk dat we op de goede weg zijn”. Bij eventuele overlast van buurtactiviteiten kan contact opgenomen worden met de beheerder van het wijkcentrum. Bij overlast in de openbare ruimte, waar het huidige plein in de toekomst toe gaat behoren, gelden de algemene regels met betrekking tot overlast (zoals opgenomen in de APV). In het bestemmingsplan is bij de regels het volgende opgenomen: “Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningsvrij

evenement op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening". Er is geen aanleiding om de huidige afspraken met betrekking tot activiteiten te wijzigen.

2. De ontmoetingsplaats voor oudere jeugd is tevens een plek voor activiteiten van de wijk. Die zouden beter midden in de wijk en niet aan de rand moeten plaatsvinden. Ik dring er op aan hier strikt de vinger aan de pols te houden en gebruiksregels op te stellen.

Reactie gemeente

Zie eerdere beantwoording door de gemeente onder A1, B1 en B7. Benadrukt wordt dat in het beeldkwaliteitsplan het plein bij De Inloop als ontmoetingsplein is gedefinieerd en niet als ontmoetingsplek voor de oudere jeugd. Er zijn diverse locaties in de wijk waar activiteiten kunnen worden georganiseerd: Vanwege de reeds aanwezige faciliteiten in buurthuis De Inloop is ook dit een geschikte locatie. Er zijn in het verleden al afspraken gemaakt over het beheer van buurthuis De Inloop en de ruimte daaromheen. Politie, wijkbeheer en ook de beheerder van de Inloop zijn bereid om met reclamanten in gesprek te gaan bij (het voorkomen van) eventuele overlast. Als er een evenement is moeten er vergunningen worden verkregen conform de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt.

3. Naast De Inloop is een appartementencomplex gedacht van 4 bouwlagen, in totaal zo'n 13 meter hoog. Hierdoor krijg ik inkijk en mijn woning en tuin die er voorheen helemaal niet was; een van de redenen waarom ik dit huis in 2014 heb aangeschaft. Tijdens een presentatie is gezegd dat bij de renovatie/nieuwbouw zoveel mogelijk het karakter van de Kolping wil behouden. Een dergelijke hoogbouw is mijn inziens een breuk met dat karakter. Er moet een andere manier te vinden zijn om ook oudere bewoners de kans te geven om in de Kolping te blijven wonen.

Ik maak bezwaar tegen (de hoogte van) het complex en dring er aan op het voortzetten van de architectonische opzet van de wijk zoals deze is. Wanneer dat niet gebeurt, ervaren ik dit dat als een verlies van mijn privacy.

Reactie gemeente

Zie eerdere beantwoording door de gemeente onder A5 en B1. Voor wat betreft het karakter van de Kolping en mogelijke alternatieven voor appartementen het volgende. Het behoud van het karakter van de Kolping richt zich vooral op het volkswijkkarakter. Een appartementengebouw tast dit niet aan en is juist bedoeld als aanvulling/versterking van de buurt. Hiermee kan invulling worden gegeven aan een andere doelstelling van de ontwikkeling, namelijk het toekomstbestendig maken van de buurt. Er is zeker gekeken naar alternatieven en deze worden ook aangeboden in de vorm van grondgebonden levensloopbestendige woningen richting de Muntmeesterlaan. Verder zijn er al appartementen in de buurt aanwezig, echter alleen in de vorm van beneden-bovenwoningen zonder lift die grotendeels gehandhaafd blijven. De nieuwe appartementen met lift vullen dit aanbod aan en zijn goed inpasbaar binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet. De hoogte wijkt inderdaad af van de overige woningen in de buurt, maar is bewust gekozen om invulling te geven aan de gewenste verbijzondering op deze plek zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. In dit plan zijn ook randvoorwaarden opgenomen voor de architectonische vormgeving die een ontwerp in samenhang met de rest van de buurt voorschrijven.

Kortom: ik ben tegen de door mij genoemde onderdelen in het ontwerpbestemmingsplan en teken daartegen dan ook bezwaar aan. Ik ben bang voor een grote vermindering van mijn privacy en vrees voor een waardedaling van mijn woning. Daarom maak ik hierbij bezwaar tegen het ontwerp-

bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015-1 (Kolpingbuurt). Ik wil graag door u op hoogte worden gehouden van het verloop van deze procedure.

Reactie gemeente

Zie eerdere reactie door de gemeente hiervoor en onder A5.

D. Indiener zienswijze

Bewoner Muntweg 498, 6532 TR Nijmegen

Inhoud zienswijze

Ik teken bezwaar aan tegen uw beslissing van 6 december 2016. Het kenmerk van de beslissing is: PK20/D162553281. Ik stuur een kopie van de beslissing met dit bezwaarschrift mee.

Ik ben het niet eens met de beslissing omdat aansluitend op mijn tuin het bestemmingplan veranderd van woon naar verkeer. Dit houdt in dat er een weg langs mijn 17 meter strekkende tuin komt. Dit heeft invloed op de veiligheid, privacy, geluidsoverlast, kosten en eventueel vandalisme. Er staat nu een houten schutting tussen op de scheiding van onze tuin met onze buurman. Als er een weg komt is mijn tuin veel toegankelijker voor buitenstaanders. Er heeft in het verleden al diefstal plaatsgevonden uit de tuin.

Wij hebben goed contact met onze buurman en onderhouden deze schutting gezamenlijk.

Daarnaast kan je door de houtschutting heen kijken, dit betekent dat de privacy in onze tuin veel minder wordt als er een openbare weg achter onze tuin komt.

Er zal geluidsoverlast komen omdat op 1 meter afstand auto's voorbij rijden. Dit zal verminderen als er een solide scheiding komt.

Een houten schutting is niet bestand tegen duwen, voetballen of vandalisme. Laat staan een auto die er per ongeluk tegen aan rijdt.

Ik word op de kosten gejaagd door deze verandering van bestemmingplan. Ik heb een offerte laten maken voor een gepaste scheiding met een stenenmuur. De kosten hiervoor komen rond de 7.000 euro.

Daarnaast zullen de groenstroken en verlichting opnieuw ingedeeld worden. Mochten er bomen of een lantaarnpaal achter ons huis geplaatst worden dan gaat ons wooncomfort en tuincomfort erg naar beneden.

Ik vind dat de beslissing moet zijn: Dat het bestemmingplan niet wordt aangepast naar verkeer. Of dat er een adequaat erfscheiding komt tussen mijn tuin en de toekomstige weg. Dit is in mijn ogen te realiseren door het plaatsen van bijvoorbeeld een gemetselde muur. Als de gemeente de kosten voor deze scheidingmuur betaalt, ben ik bereid in te stemmen met het nieuwe bestemmingplan.

Daarnaast willen wij als omwonende graag dat onze wensen met betrekking tot het lichtplan mee genomen worden.

Ik wil mijn bezwaren graag mondeling toelichten in een hoorzitting.

Daarnaast wil ik in aanmerking komen voor vergoeding van de kosten die ik voor deze bezwaarprocedure maak.

Verder wil ik ook graag in aanmerking komen voor vergoeding van de wettelijke rente over de niet of te laat betaalde vergoeding.

Ten slotte verzoek ik u om de beslissing niet uit te voeren totdat u een beslissing op mijn bezwaarschrift hebt genomen.

Reactie gemeente

We hebben begrip voor de zorg van reclamant. De stenenmuur die door Talis en de gemeente is

toegezegd, zal het probleem verhelpen. Stedenbouwkundig is het oprichten van een muur van 3 meter hoogte op deze plek aanvaardbaar. Talis zal de kosten hiervoor voor haar rekening nemen. Het bestemmingsplan maakt deze erfafscheiding mogelijk.

Talis heeft de afspraak dat met alle bewoners, wiens percelen grenzen aan de toekomstige openbare ruimte, wordt gesproken zodra de aannemer bekend is. De wijze waarop de nieuwe erfafscheiding wordt gemaakt, kan Talis in overleg met reclamant bepalen. In overleg kunnen dan afspraken worden gemaakt over de wijze van erfafscheiding, eventuele verlichtingsplan, etc.. Dit staat los van het bestemmingsplan. De verlichting zal met name het openbaar gebied verlichten en op de gebruikelijk manier plaatsvinden. Dat is ook nodig om de overlast die gevreesd wordt, te voorkomen. De verlichting mag geen lichthinder voor de woningen veroorzaken.

De aangrenzende bestemming Verkeer maakt de realisering van een parkeerhofje mogelijk met een toegangsweg zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Er is geen sprake van een doorgaande weg en de verkeersbewegingen zullen gezien het relatief geringe aantal parkeerplaatsen beperkt zijn. Dit is in stedelijk gebied aanvaardbaar. Zie ook hetgeen hiervoor bij A3 door de gemeente is opgemerkt.

Eventuele (geluids-)overlast wordt door een ieder anders ervaren (subjectief). Formeel geldt lid 1 van artikel 4.1.1 (verbod geluidhinder) van de APV: 'Het is verboden om met toestellen of geluidsapparaten dan wel op andere wijze handelingen te verrichten, waardoor voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt, of toe te laten dat deze handelingen worden verricht.' De politie kan hierop handhaven. We begrijpen reclamants zorg, echter het bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen, akkoord bevonden en voldoet aan de geldende wettelijke eisen. De bestemming Wonen is ter hoogte van de percelen Muntweg 498 en 500 aan de achterzijde vergroot ten koste van de bestemming Verkeer.

Er wordt geen hoorzitting gehouden zoals in een gewone bezwarenprocedure. Wel bestaat de mogelijkheid om in te spreken bij de Raad voor de vaststelling van het plan. Zie hetgeen reeds door de gemeente onder A5 over het verdere verloop van deze bestemmingsplanprocedure is opgemerkt.

Voor het indienen van zienswijzen vindt geen vergoeding van kosten plaats.

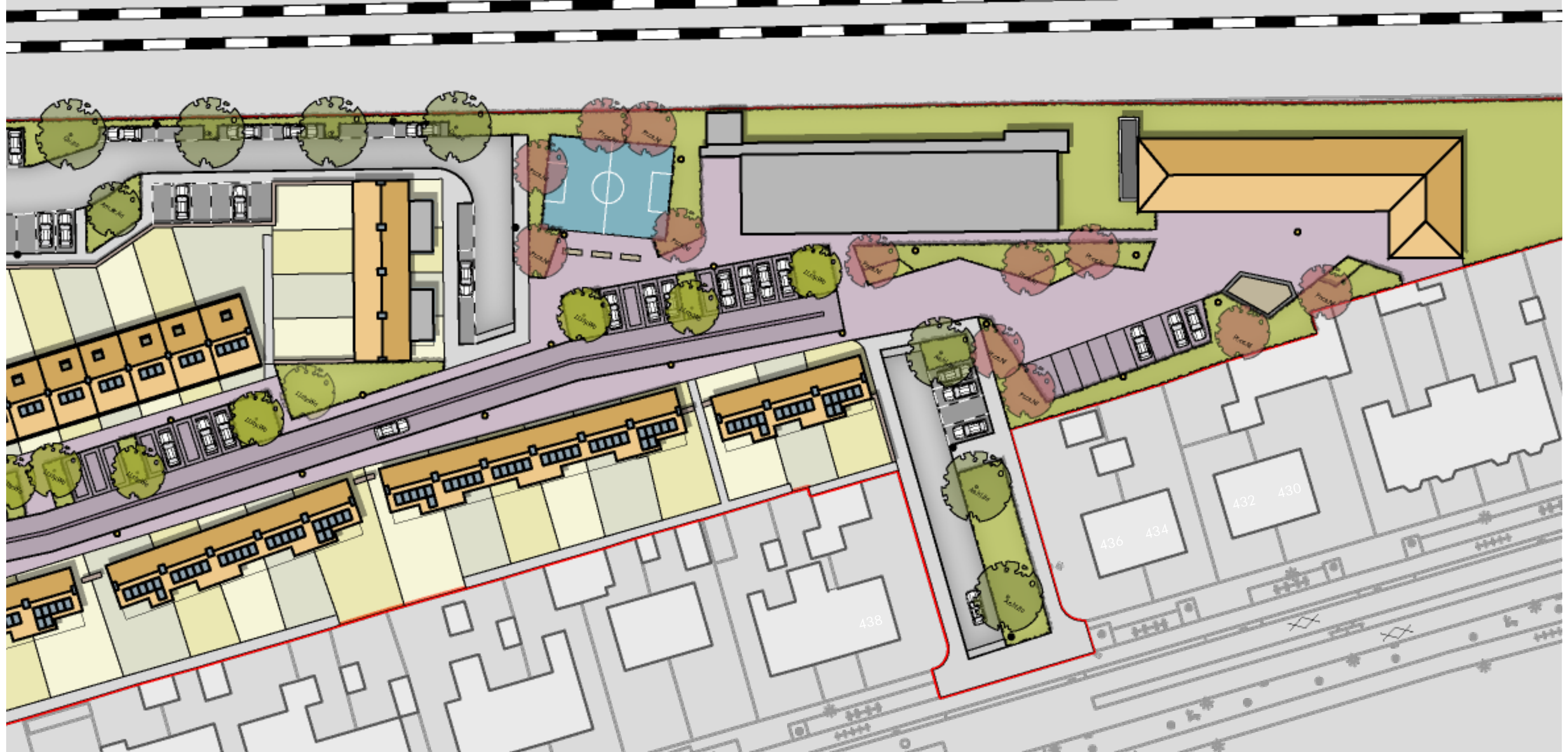
Resumerend:

Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve zijn de volgende (juridisch bindende) wijzigingen in het plan doorgevoerd:

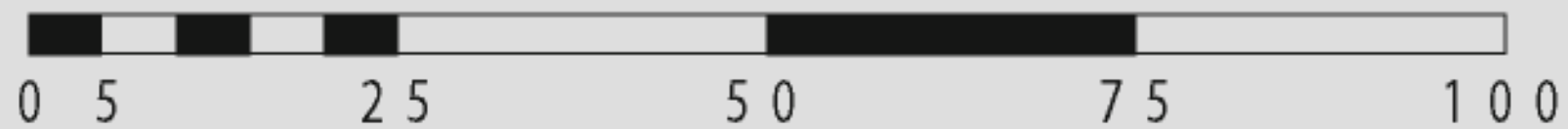
- Op de verbeelding en in de regels zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 1 [sba-ea1]' en 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2 [sba-ea2]' opgenomen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding [sba-ea]' is komen te vervallen;
- In de regels onder de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer onder Specifieke gebruiksregels is opgenomen: - binnen de 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding 2 [sba-ea2]' is een (uniforme) erfafscheiding van maximaal 3 meter hoogte toegestaan;
- Op de verbeelding is de Verkeersbestemming achter de woningen Muntweg 498 en 500 verkleind ten behoeve van de bestemming Wonen;

- *In de regels zijn dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen, uitgesloten. Ook is de definitie van dakterras opgenomen.*

Bijlage: 3D-studie



METERS



1

Stedenbouwkundig Plan (Hendriks)

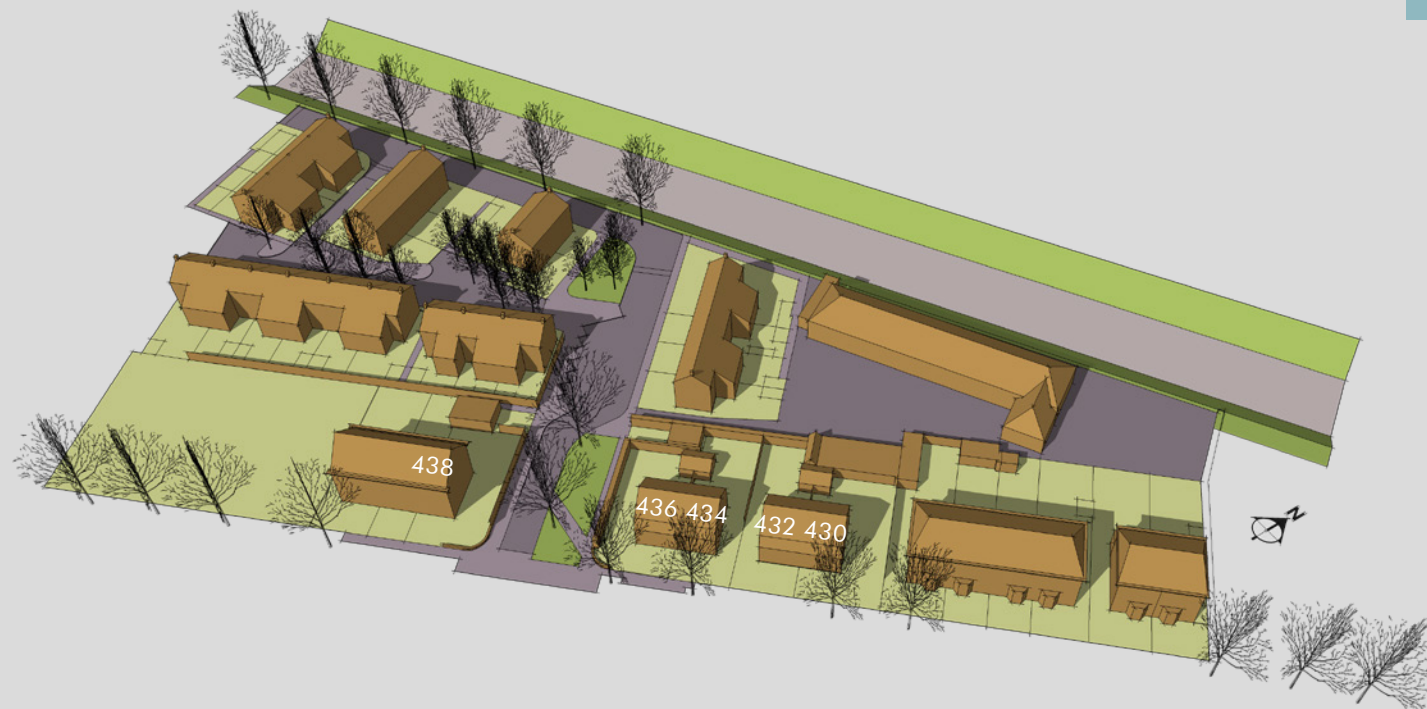


1 Bestaande situatie.



2 Nieuwe situatie.

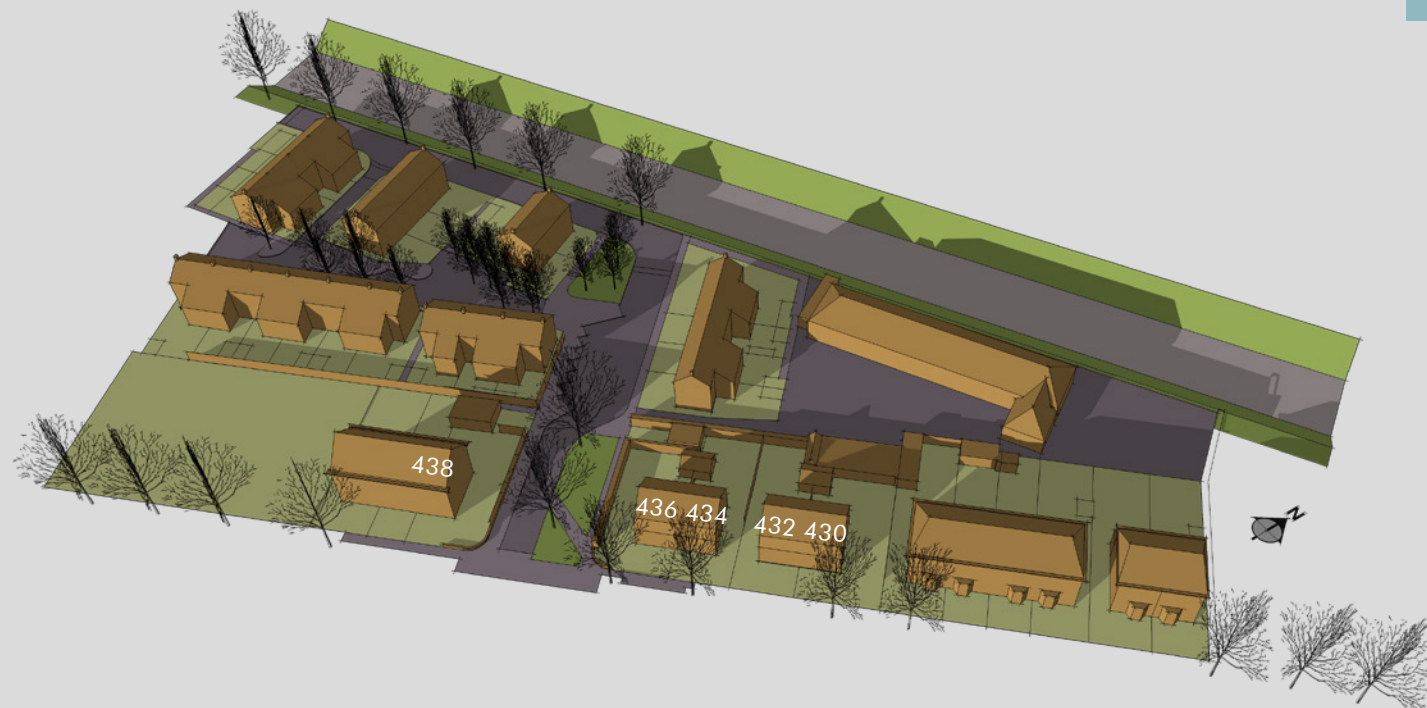
1



2



3



- 1 Bestaande situatie, 21 maart, 12:00 uur.
- 2 Bestaande situatie, 21 juni, 12:00 uur.
- 3 Bestaande situatie, 21 december, 12:00 uur.

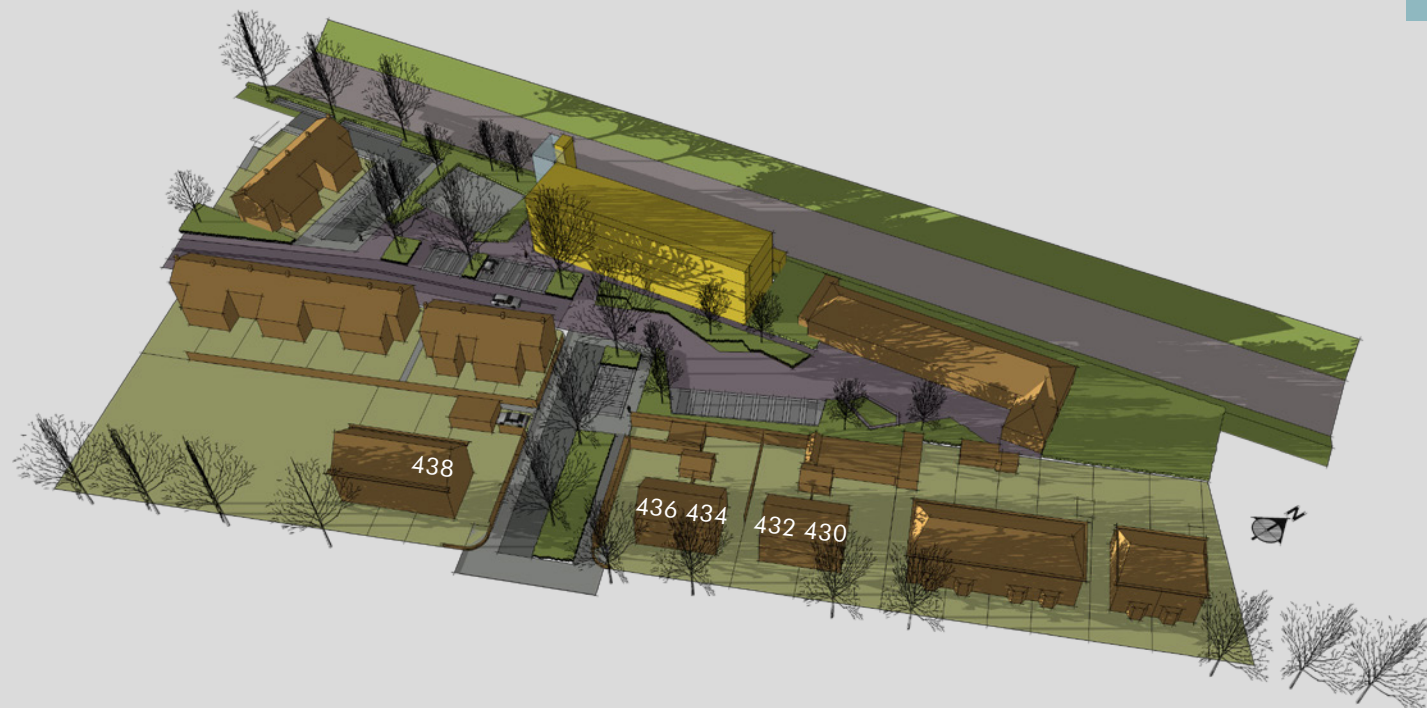
1



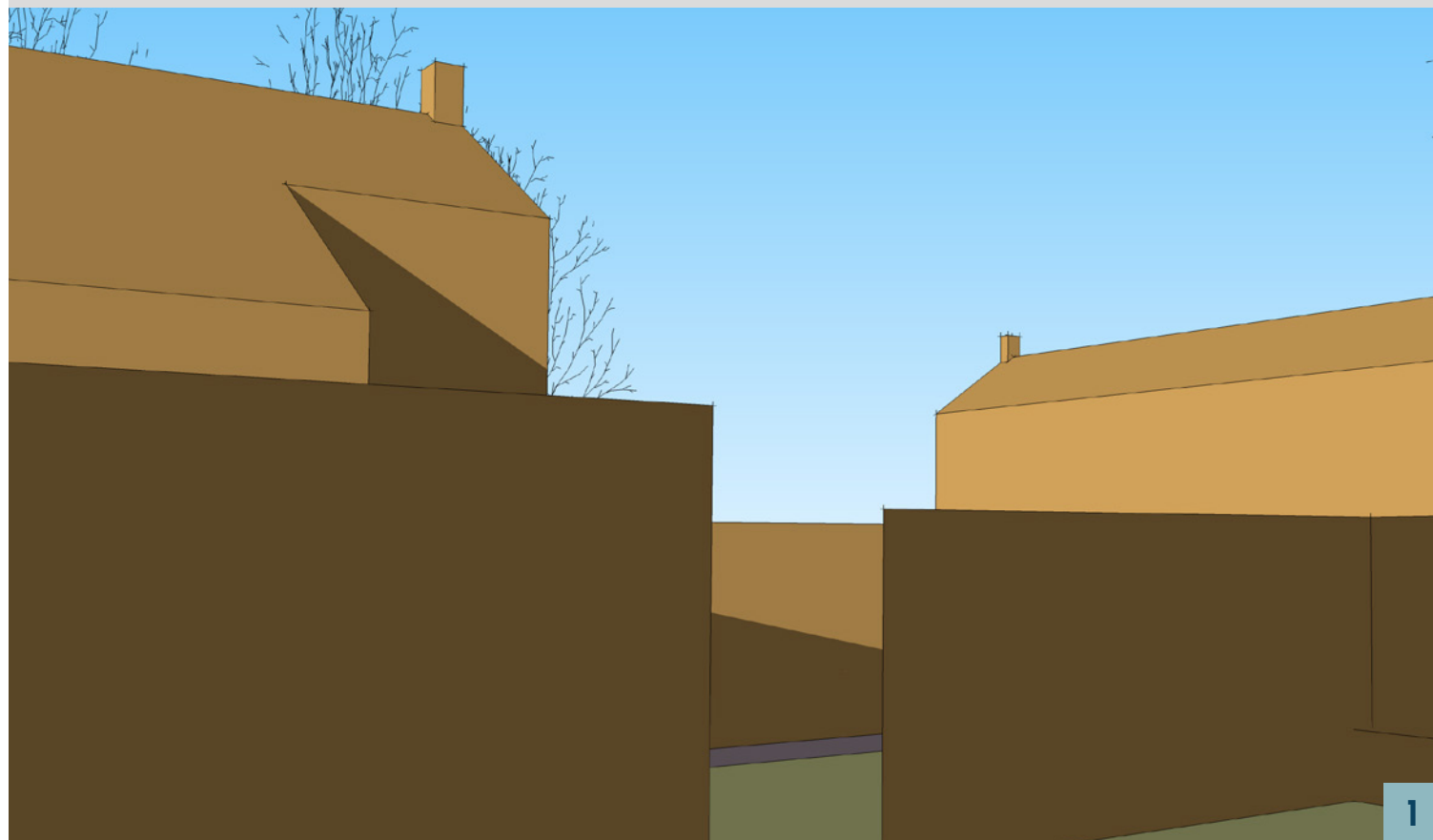
2



3



- 1 Nieuwe situatie, 21 maart, 12:00 uur.
- 2 Nieuwe situatie, 21 juni, 12:00 uur.
- 3 Nieuwe situatie, 21 december, 12:00 uur.



1



2

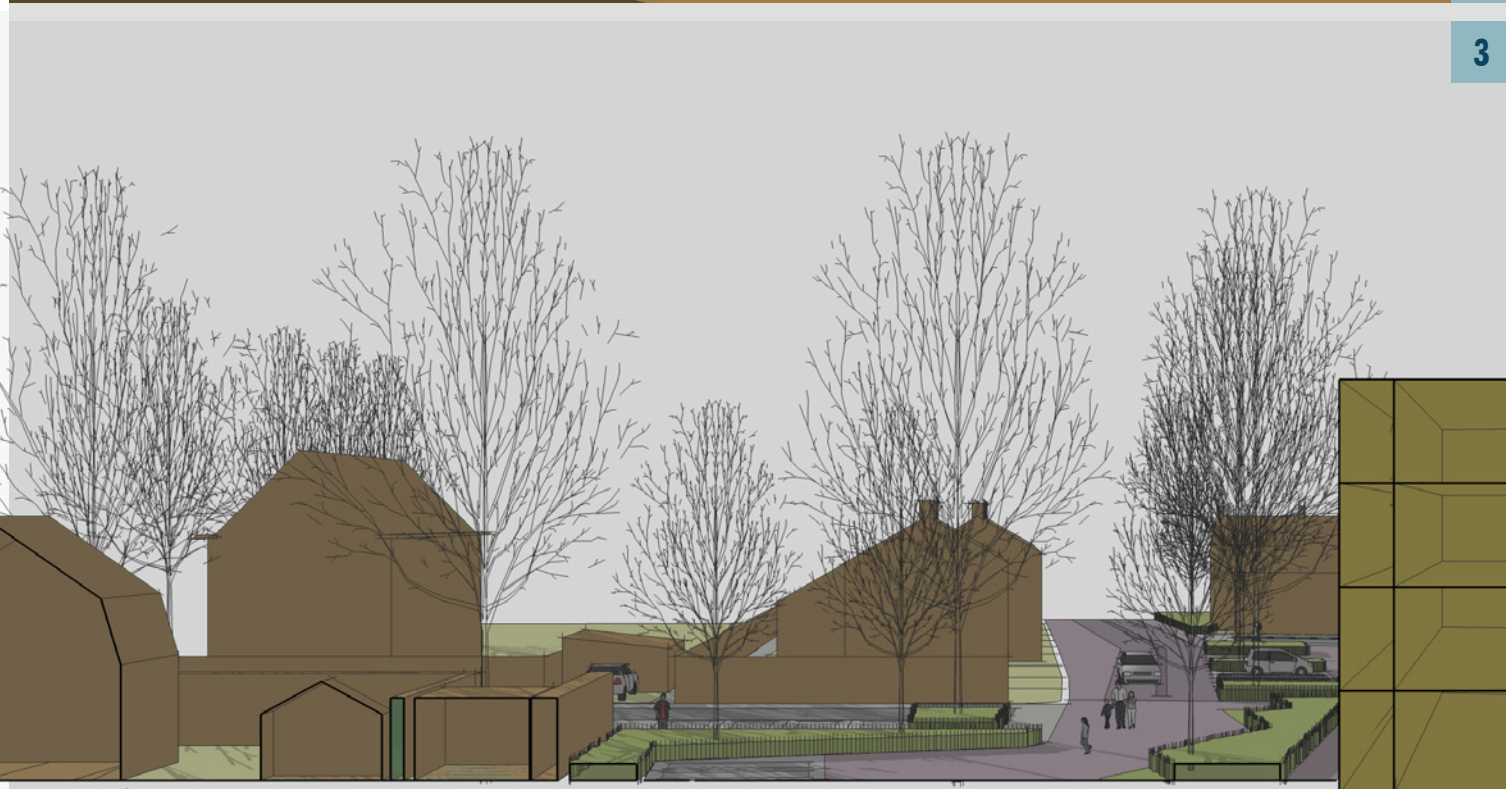
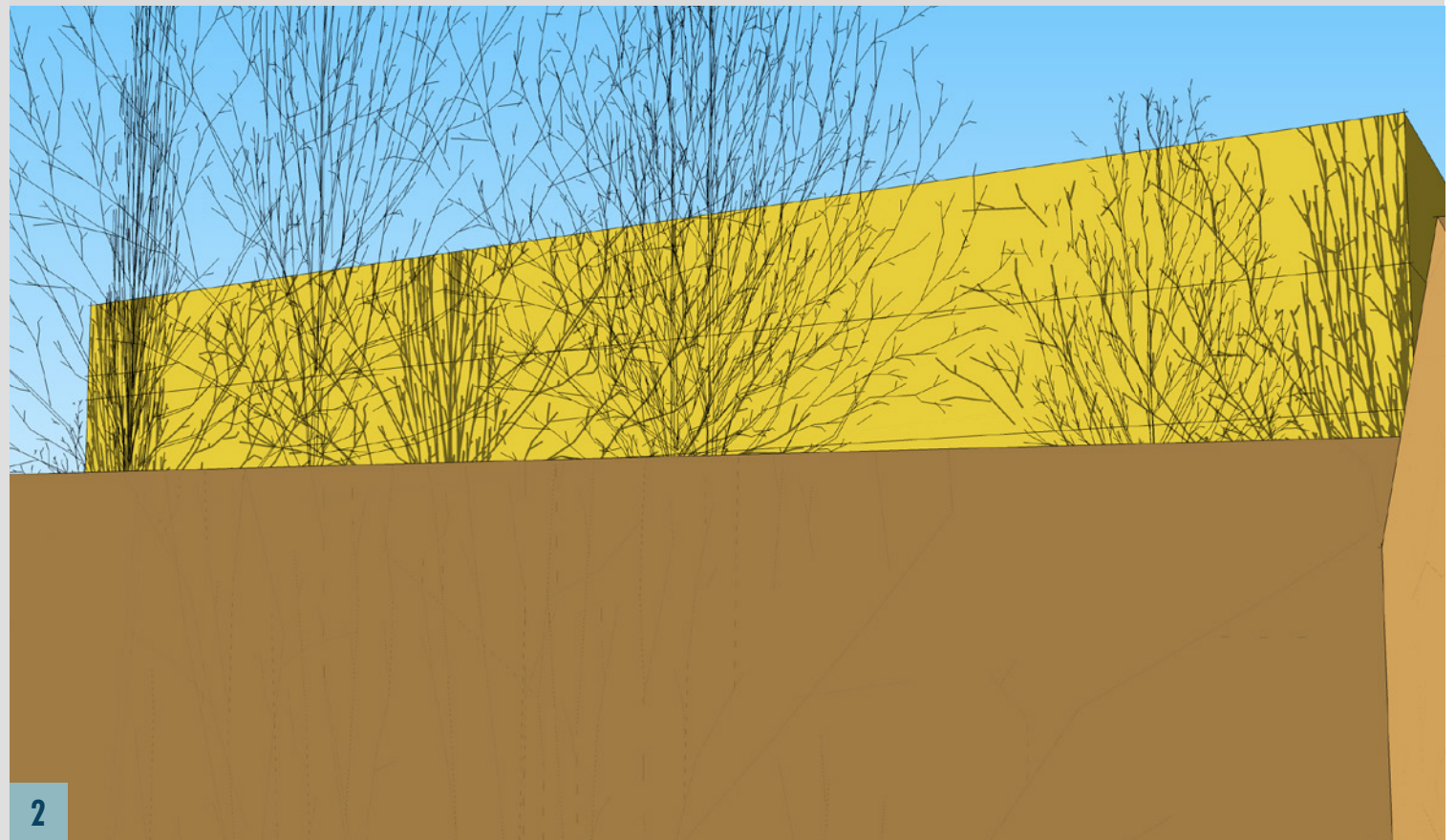
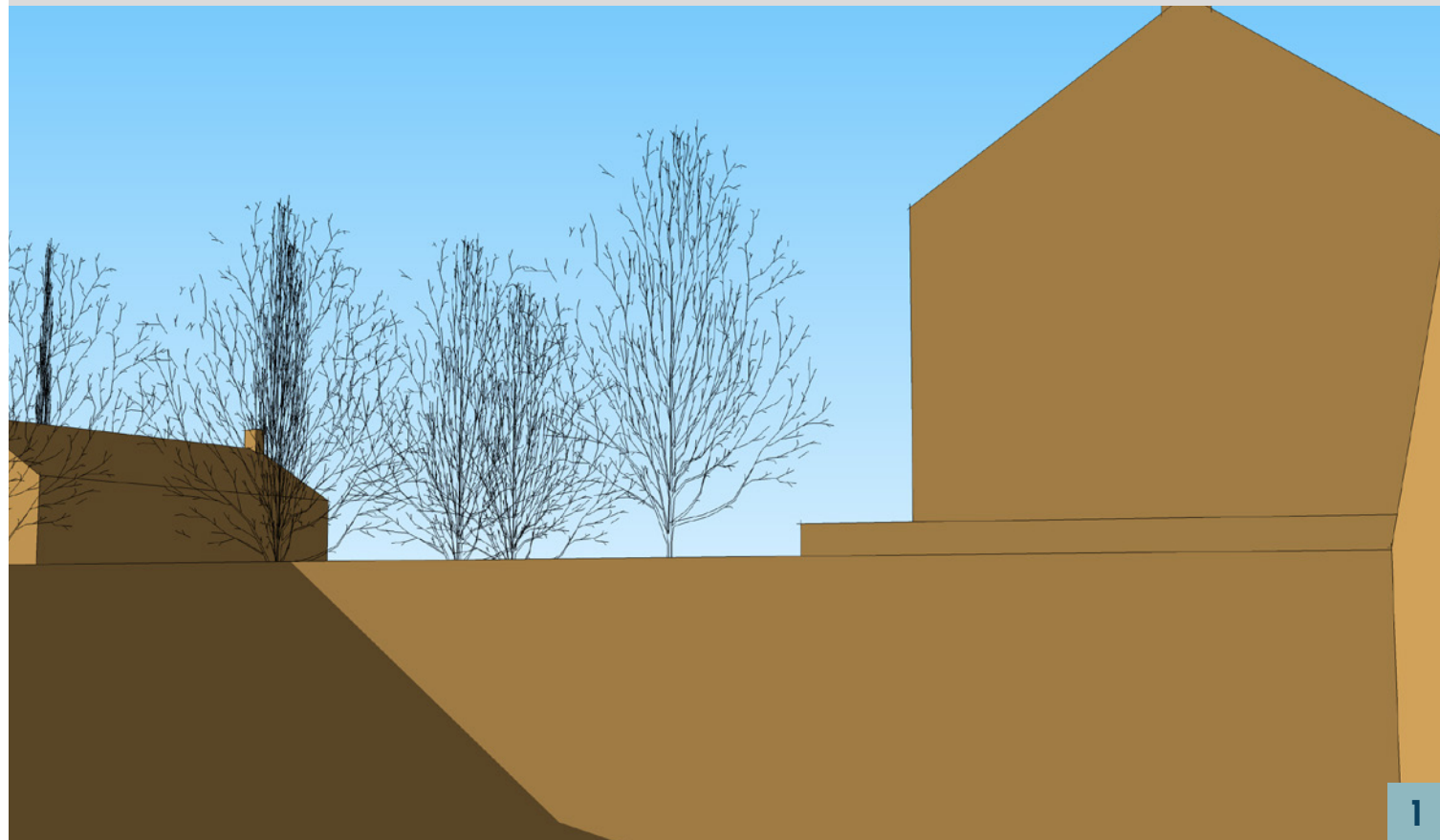


3

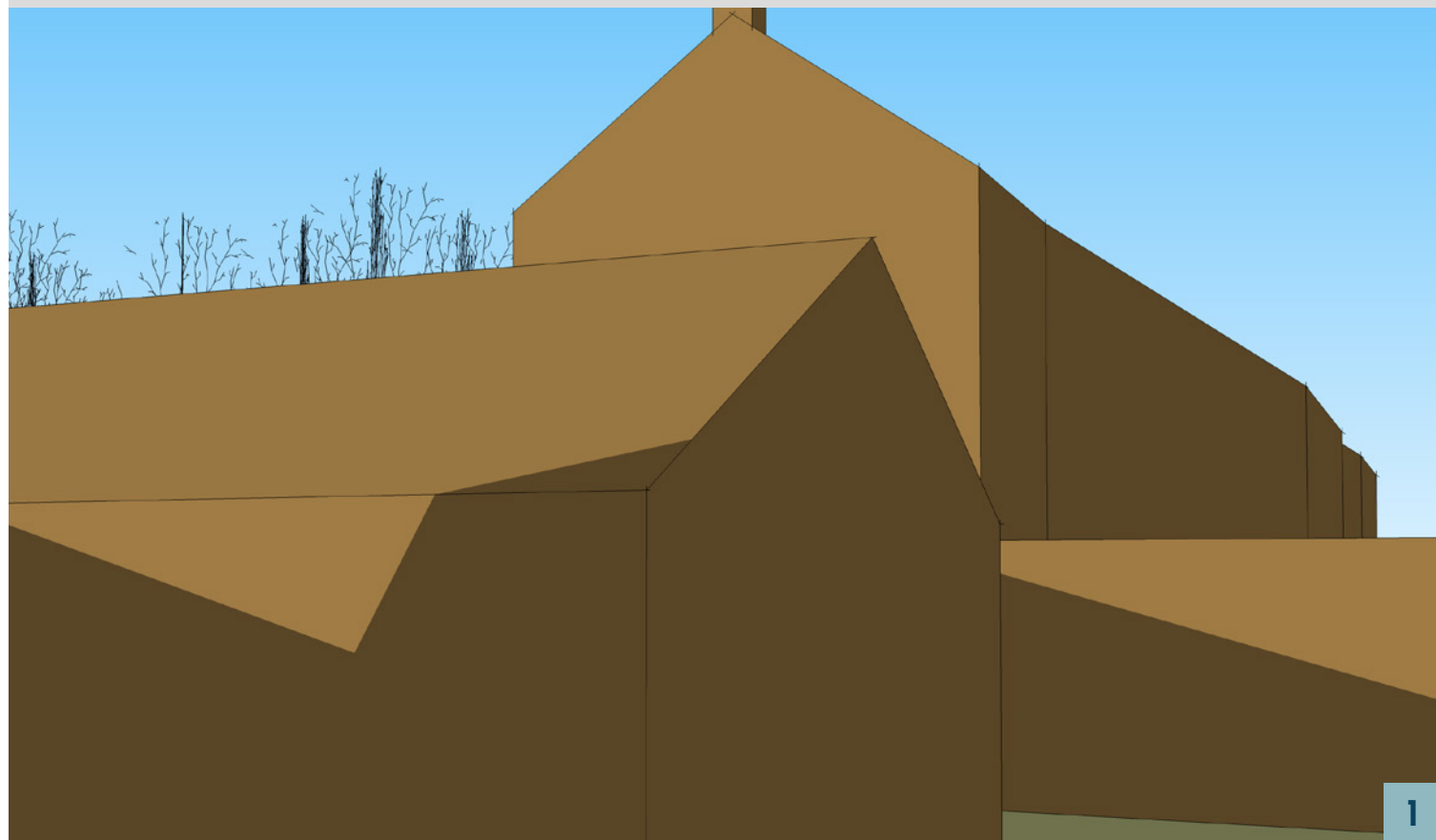
1 Bestaand uitzicht Muntweg 438 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)

2 Nieuw uitzicht Muntweg 438 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)

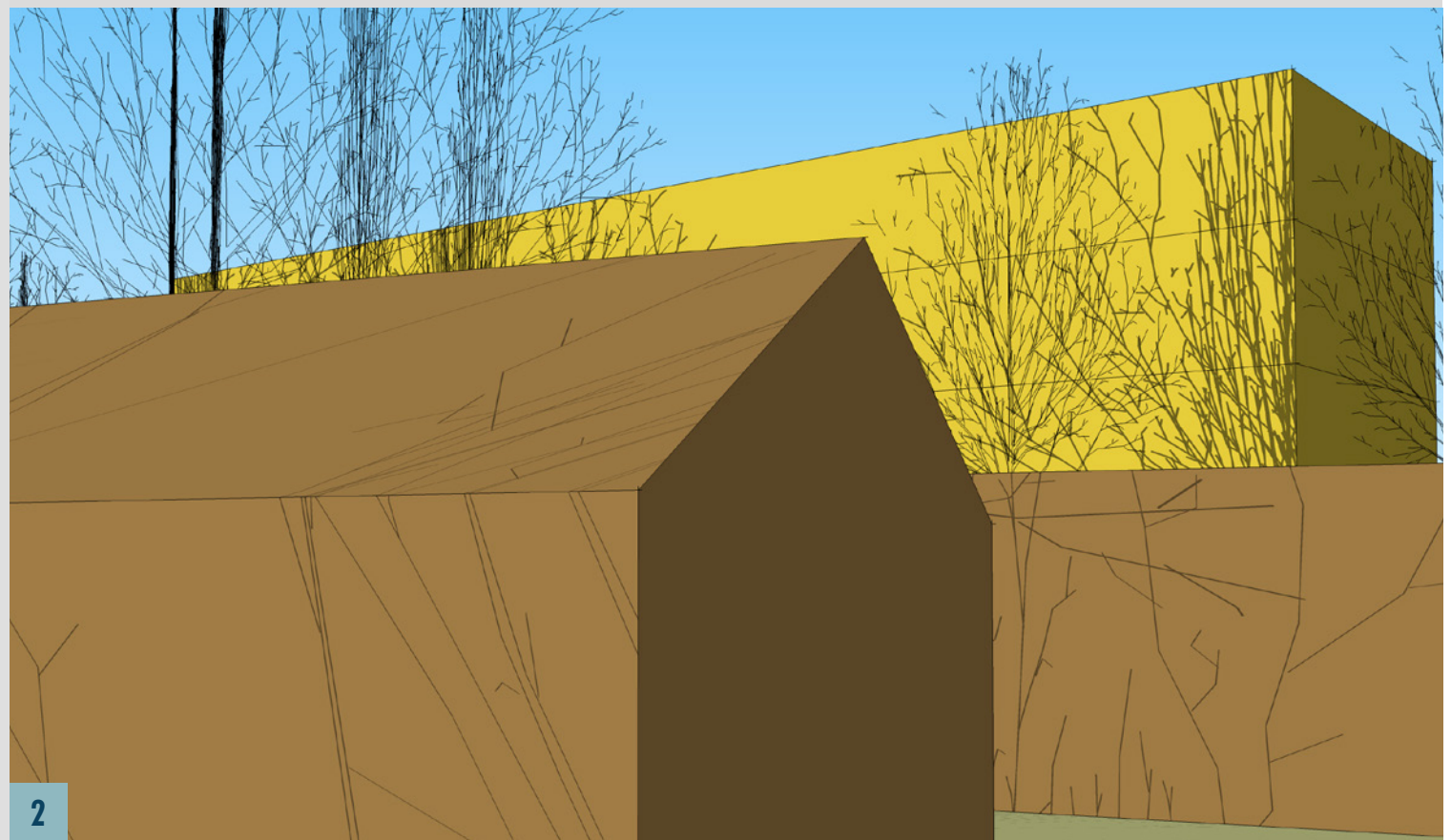
3 Profiel achtergevel Muntweg 438 richting nieuwbouw



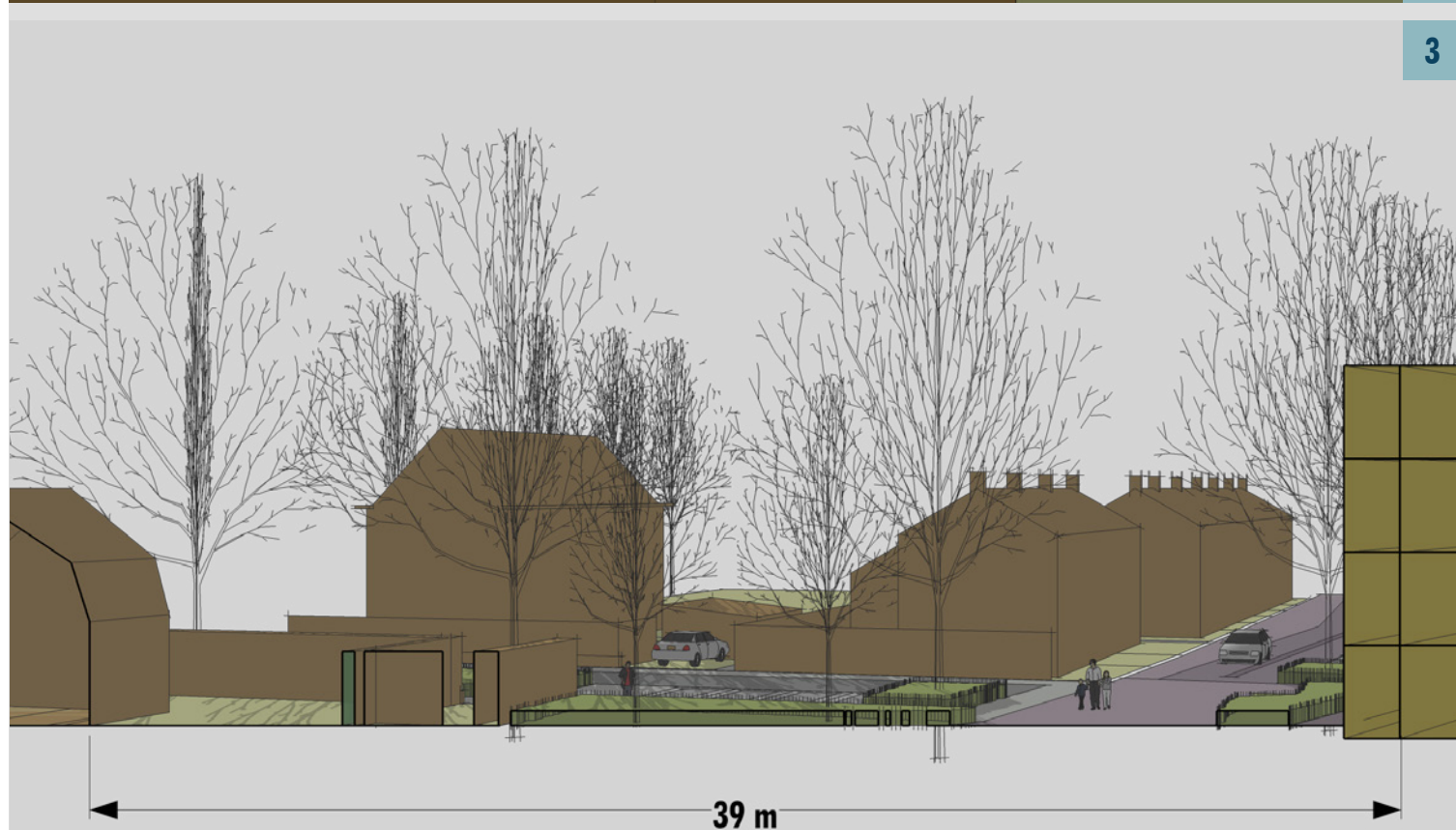
- 1 Bestaand uitzicht Muntweg 436 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 2 Nieuw uitzicht Muntweg 436 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 3 Profiel achtergevel Muntweg 436 richting nieuwbouw



1



2



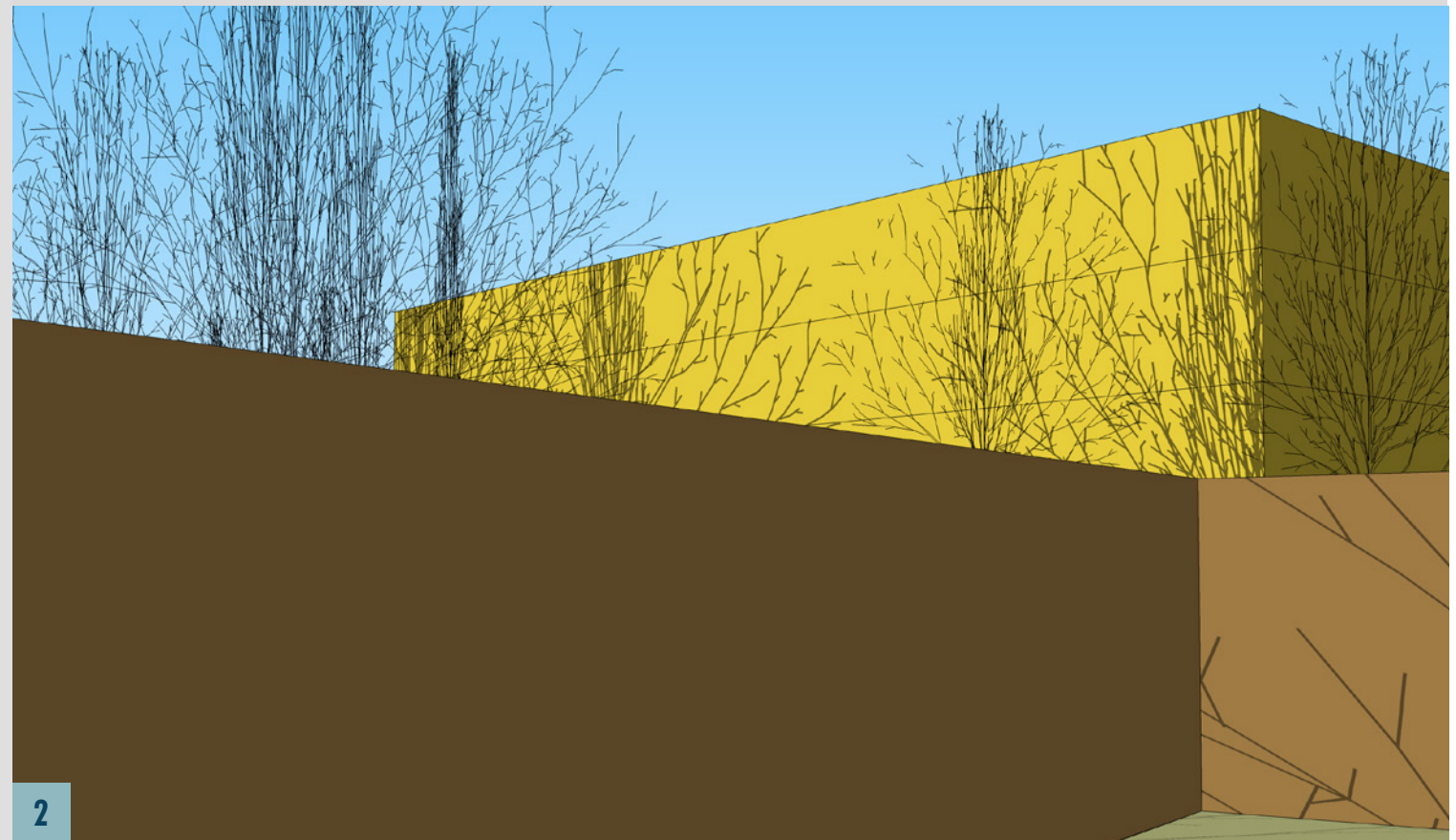
3

- 1 Bestaand uitzicht Muntweg 434 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 2 Nieuw uitzicht Muntweg 434 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 3 Profiel achtergevel Muntweg 434 richting nieuwbouw

39 m



1

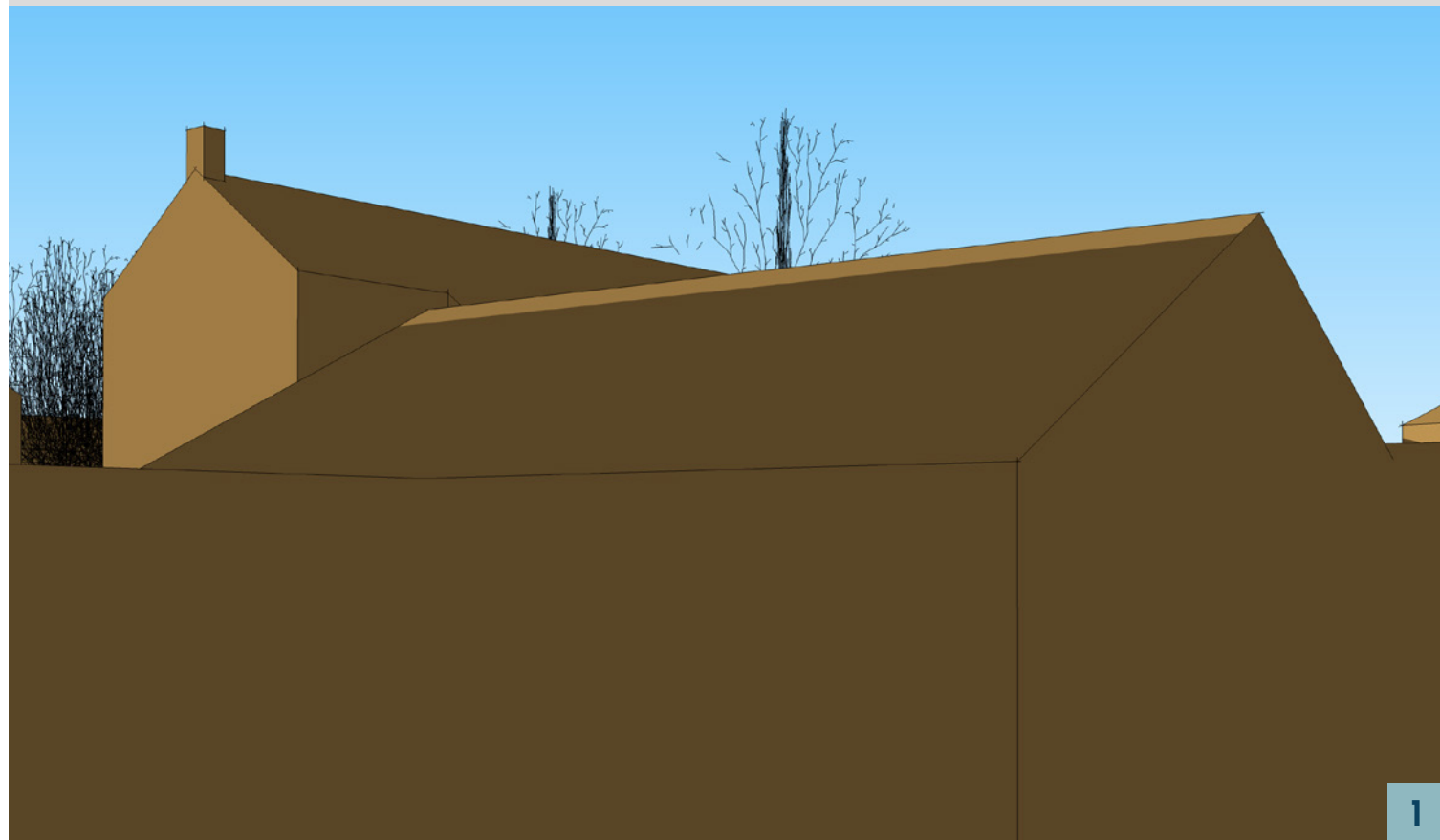


2

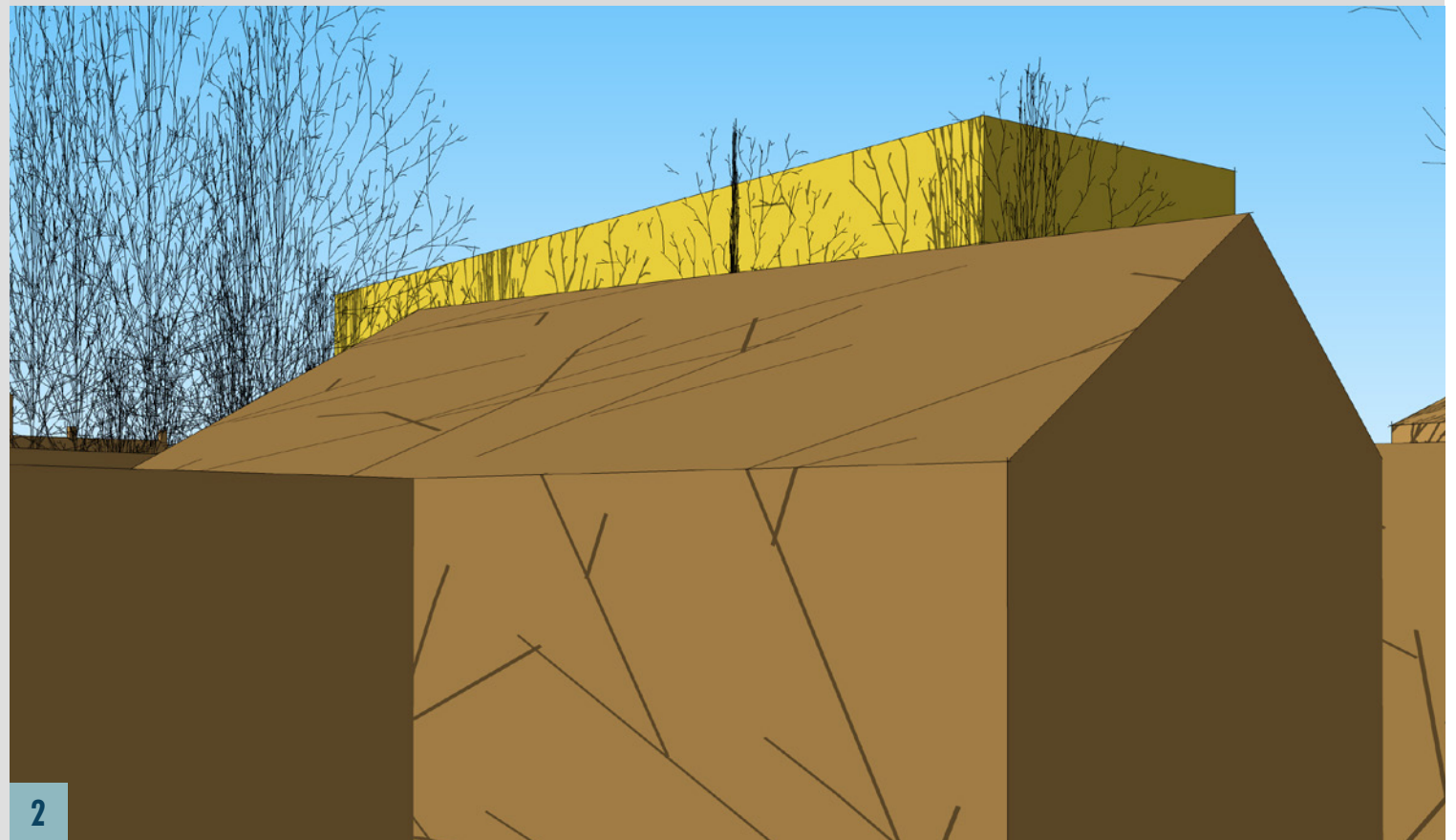


3

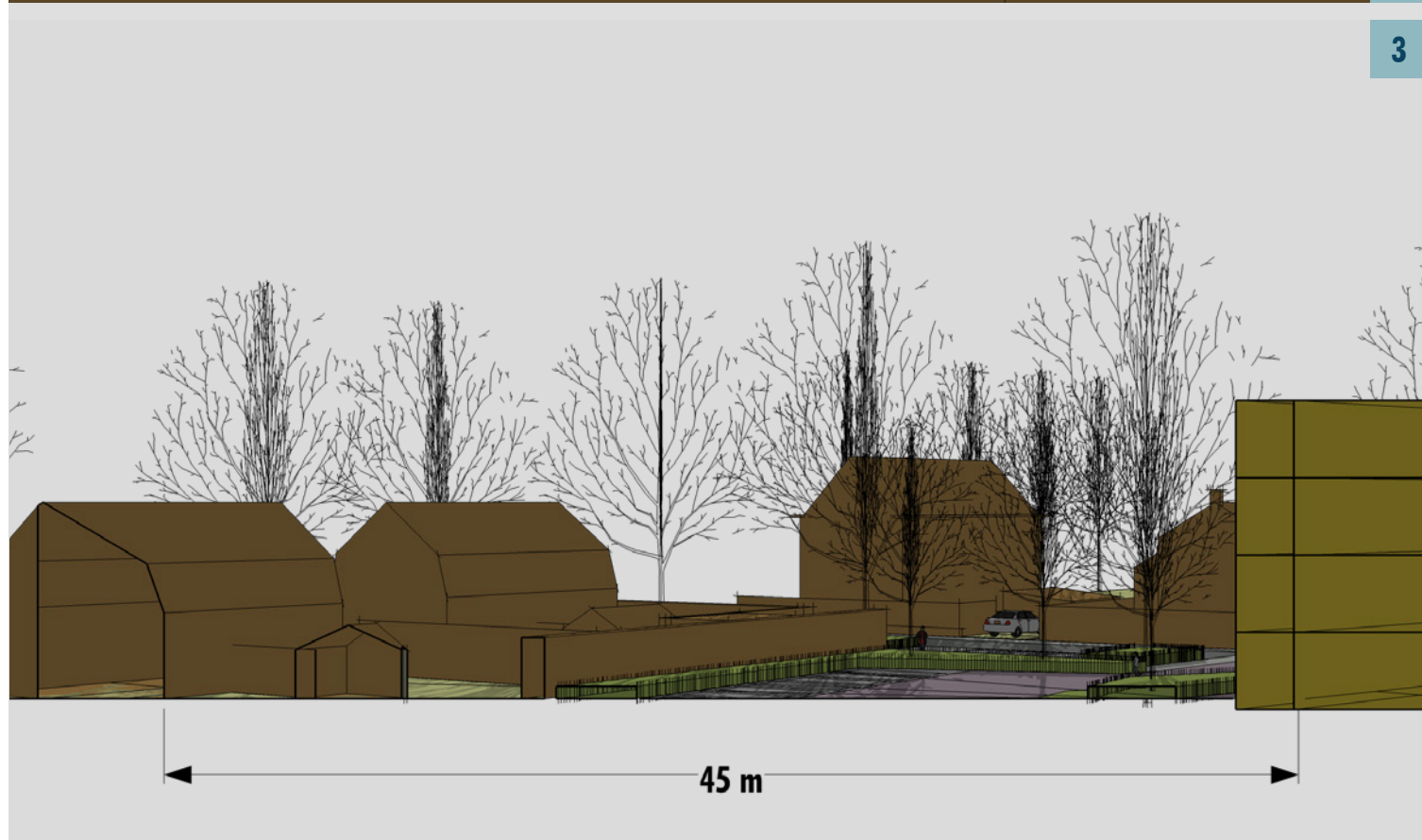
- 1 Bestaand uitzicht Muntweg 432 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 2 Nieuw uitzicht Muntweg 432 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)
- 3 Profiel achtergevel Muntweg 432 richting nieuwbouw



1



2



3

1

Bestaand uitzicht Muntweg 430 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)

2

Nieuw uitzicht Muntweg 430 vanuit achtertuin richting het noordwesten (lokatie nieuwbouw)

3

Profiel achtergevel Muntweg 430 richting nieuwbouw