

De raad van de gemeente Nijmegen

Gelezen het voorstel van

College van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024;

Gelet op

Het raadsvoorstel Bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Besluit

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa4002-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van woningbouw;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de openbare vergadering van 24 april 2024.

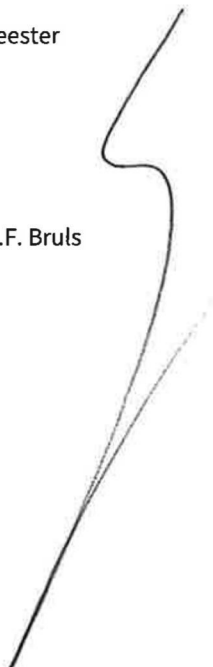
Raadsgriffier



Drs. S.J. Ruta

Burgemeester

Drs. H.M.F. Bruls



Onderwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en
Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Opsteller	M.J. Doove	Datum voorstel	.. 2024
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Samenvatting

De aanleiding van de herziening is de wens om een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit op de voormalige locatie ROC in Zwanenveld te realiseren. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 worden aangepast.

Met ingang van 21 december 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen. Beide plannen kunnen door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Voorstel

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa4002-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van woningbouw;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De voorgestelde wijziging betreft het project gebiedsontwikkeling Zwanenveld, voormalig ROC. Voorliggend plan genaamd Zwanenpark maakt de realisatie van maximaal 460 woningen in diverse gebouwen en het herinrichten en toevoegen van openbare ruimte mogelijk. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van woningbouw op de voormalige locatie ROC in Zwanenveld.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;
2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

Met het plan wordt beoogd op een voormalige ROC-locatie een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit te realiseren en openbare ruimte toe te voegen en herin te richten. Het plangebied wordt omsloten door het spoor in het noorden, het Maas-Waalkanaal en het Westkanaalpad aan de oostzijde, Zwanenveld 43e straat aan de zuidzijde en westelijk door de achtertuinen van Zwanenveld 51e straat.

De huidige situatie betreft een terrein dat al jarenlang braak ligt en in de hekken staat. Voorheen was het terrein voor een groot deel verhard en/ of bebouwd. Momenteel oogt het helemaal groen omdat alle verharding en funderingen inmiddels zijn overwoekerd.

Het braakliggende terrein zal in de toekomst gaan transformeren naar een woonbuurt bedoeld voor doorstromers en nieuwkomers. Er wordt ingestoken op sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel. De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en stedelijk karakter. Aan de zijde van het kanaal worden kleinschalige commerciële functies mogelijk gemaakt en aan het verblijfspark, centraal gelegen in het plangebied, maatschappelijke functies. Het parkeren zal (voor het overgrote deel) aan het zicht worden onttrokken.

Het plan maakt onderdeel uit van Kanaalzone Zuid. Door deze herontwikkeling zal het aanzicht van Dukenburg aan de noordoosthoek op stedelijke en eigentijdse wijze gemarkeerd gaan worden en betekenis krijgen op stads- en wijkniveau.

Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de toelichting van het bestemmingsplan).

De geluidsbelasting door verkeer hoger dan de voorkeurswaarden

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en spoorverkeer hoger is dan de voorkeurswaarden van 48 respectievelijk 55 dB. Voor het plan is een hogere waarde-procedure geluid benodigd. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na deze procedure, die parallel loopt met de bestemmingsplanprocedure.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”

Econsultancy heeft in april 2022 een quick scan beschermde soorten en in april 2023 het vervolg onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.12 Flora en Fauna en bijlagen bij toelichting. Op basis van deze onderzoeken kan gesteld worden dat bij de voorgenomen plannen geen sprake is van beschadiging of vernieling van een vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter, mits middels maatregelen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de steenmarter in de omgeving. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast is de zorgplicht altijd van toepassing.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen” van 14 november 2018

Op het bouwplan wordt de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen toegepast. De toepassing hiervan is geregeld in de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen (zie ook paragraaf 4.18 duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan). Het terrein wordt groen ingericht. Hemelwater wordt op het terrein opgevangen.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking. Ook met de inrichting van de toekomstige (openbare) ruimte wordt hier in het ontwerp rekening mee gehouden.

Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van hun advies. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitsplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden.

Participatie en Communicatie

In de geest van de Omgevingswet en het op dat moment nog niet geldende maar te verwachten participatiebeleid, is de ontwikkelende partij gestart met het participatieproces. Daartoe is het Participatieplan “Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg” opgesteld. Op 20 september 2021 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de plannen en procedures gepresenteerd en is aangegeven hoe de initiatiefnemers de omgeving verder wil betrekken bij het proces. Vervolgens is er een aantal (deels digitale vanwege COVID) thema- en tussentijdse bijeenkomsten gehouden. Plannen en procedures zijn toegelicht. Verder wordt verwezen naar www.zwanenpark.nl waar presentaties, verslagen van de bijeenkomsten en vragen en antwoorden te vinden zijn. Ontwikkelaars en hun ontwerpers waren aanwezig om de plannen toe te lichten en ambtenaren waren aanwezig om de diverse procedures toe te lichten en vragen te beantwoorden. Ook hebben er een aantal overleggen tussen bewoners individueel dan wel als groep met ontwikkelaars

plaatsgevonden m.b.t. vragen over de planvorming en wat het betekent voor hun woningen.

Middels een bewonersbrief en een (fysieke) gemeentelijke informatieavond (in de vorm van een inloopavond) is de directe omgeving over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geïnformeerd. In de bewonersbrief is de link naar het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vermeld en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel aan de Mariënborg en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend aangegeven. Bij vragen naar aanleiding van de brief of bij de wens van een nadere toelichting kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

De gemeente Nijmegen en Slokker Vastgoed en Ten Brinke Vastgoedontwikkeling met haar ontwerpers hebben tijdens de informatieavond het ontwerpbestemmingsplan en het verder uitgewerkte plan nader toegelicht en is er ruim gelegenheid geboden om met elkaar in gesprek te gaan.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Met ingang van 21 december 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn, niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Tegen vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staan geen beroepsmogelijkheden open.

Financiën

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om op het perceel van de voormalige ROC in Zwanenveld maximaal 460 woningen (sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel) te realiseren.

De betreffende woningbouwlocatie is particulier eigendom. Een gedeelte van het plangebied aan het Maas-Waalkanaal is gemeentelijk eigendom waarop groen en de ontsluiting van het woningbouwproject worden gerealiseerd.

In december 2023 is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Derhalve kan gesteld worden dat de planwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeentebblad). Het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, inclusief beeldkwaliteitsplan) is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst. Verder is het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, inclusief beeldkwaliteitsplan) digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlage:

Zienswijzennota (incl. bijlagen)
Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)
Kopie originele zienswijze
Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Onderwerp

Raadsvoorstel ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Opsteller	M.J. Doove	Behandeldatum	
Programma	Wonen en Stedelijke Ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N. Vergunst		

Advies

Aan de raad voor te stellen:

1. Vast te stellen de gegeven beoordeling van de ingekomen zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld);
2. Het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BPa4002-VG01 met bijbehorende bestanden, waarmee planologische kaders worden vastgelegd voor het realiseren van woningbouw;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De voorgestelde wijziging betreft het project gebiedsontwikkeling Zwanenveld, voormalig ROC. Voorliggend plan genaamd Zwanenpark maakt de realisatie van maximaal 460 woningen in diverse gebouwen en het herinrichten en toevoegen van openbare ruimte mogelijk. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 worden aangepast.

Beoogde impact

Het scheppen van het juridisch-planologisch kader voor het realiseren van woningbouw op de voormalige locatie ROC in Zwanenveld.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. Ambitie: “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen”;
2. Doel: “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening”;
3. Activiteit: “We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

Met het plan wordt beoogd op een voormalige ROC-locatie een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit te realiseren en openbare ruimte toe te voegen en herin te richten. Het plangebied wordt omsloten door het spoor in het noorden, het Maas-Waalkanaal en het Westkanaalpad aan de oostzijde, Zwanenveld 43e straat aan de zuidzijde en westelijk door de achtertuinen van Zwanenveld 51e straat.

De huidige situatie betreft een terrein dat al jarenlang braak ligt en in de hekken staat. Voorheen was het terrein voor een groot deel verhard en/ of bebouwd. Momenteel oogt het helemaal groen omdat alle verharding en funderingen inmiddels zijn overwoekerd.

Het braakliggende terrein zal in de toekomst gaan transformeren naar een woonbuurt bedoeld voor doorstromers en nieuwkomers. Er wordt ingestoken op sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel. De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en stedelijk karakter. Aan de zijde van het kanaal worden kleinschalige commerciële functies mogelijk gemaakt en aan het verblijfspark, centraal gelegen in het plangebied, maatschappelijke functies. Het parkeren zal (voor het overgrote deel) aan het zicht worden onttrokken.

Het plan maakt onderdeel uit van Kanaalzone Zuid. Door deze herontwikkeling zal het aanzicht van Dukenburg aan de noordoosthoek op stedelijke en eigentijdse wijze gemarkeerd gaan worden en betekenis krijgen op stads- en wijkniveau.

Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie de toelichting van het bestemmingsplan).

De geluidsbelasting door verkeer hoger dan de voorkeurswaarden

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en spoorverkeer hoger is dan de voorkeurswaarden van 48 respectievelijk 55 dB. Voor het plan is een hogere waarde-procedure geluid benodigd. De verlening van de hogere waarde vindt plaats na deze procedure, die parallel loopt met de bestemmingsplanprocedure.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”

Econsultancy heeft in april 2022 een quick scan beschermde soorten en in april 2023 het vervolg onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.12 Flora en Fauna en bijlagen bij toelichting. Op basis van deze onderzoeken kan gesteld worden dat bij de voorgenomen plannen geen sprake is van beschadiging of vernieling van een vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter, mits middels maatregelen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de steenmarter in de omgeving. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast is de zorgplicht altijd van toepassing.

Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Natuurinclusief bouwen” van 14 november 2018

Op het bouwplan wordt de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen toegepast. De toepassing hiervan is geregeld in de regels van het bestemmingsplan, via een voorwaardelijke verplichting.

Het bestemmingsplan houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen (zie ook paragraaf 4.18 duurzaamheid en klimaatadaptatie van de toelichting van het bestemmingsplan). Het terrein wordt groen ingericht. Hemelwater wordt op het terrein opgevangen.

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking

De woningen zijn ook bereikbaar voor mensen met een fysieke beperking. Ook met de inrichting van de toekomstige (openbare) ruimte wordt hier in het ontwerp rekening mee gehouden.

Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark is het toetsingskader voor Commissie beeldkwaliteit

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De Commissie beeldkwaliteit zal het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van hun advies. In inhoudelijke zin is dit beeldkwaliteitsplan een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, afgestemd op de specifieke ontwikkelopgaven met een daarop toegesneden detailniveau. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden.

Participatie en Communicatie

In de geest van de Omgevingswet en het op dat moment nog niet geldende maar te verwachten participatiebeleid, is de ontwikkelende partij gestart met het participatieproces. Daartoe is het Participatieplan “Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg” opgesteld. Op 20 september 2021 heeft de eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de plannen en procedures gepresenteerd en is aangegeven hoe de initiatiefnemers de omgeving verder wil betrekken bij het proces. Vervolgens is er een aantal (deels digitale vanwege COVID) thema- en tussentijdse bijeenkomsten gehouden. Plannen en procedures zijn toegelicht. Verder wordt verwezen naar www.zwanenpark.nl waar presentaties, verslagen van de bijeenkomsten en vragen en antwoorden te vinden zijn. Ontwikkelaars en hun ontwerpers waren aanwezig om de plannen toe te lichten en ambtenaren waren aanwezig om de diverse procedures toe te lichten en vragen te beantwoorden. Ook hebben er een aantal overleggen tussen bewoners individueel dan wel als groep met ontwikkelaars plaatsgevonden m.b.t. vragen over de planvorming en wat het betekent voor hun woningen.

Middels een bewonersbrief en een (fysieke) gemeentelijke informatieavond (in de vorm van een inloopavond) is de directe omgeving over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan geïnformeerd. In de bewonersbrief is de link naar het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vermeld en is de mogelijkheid van het bekijken van het bestemmingsplan in de Stadswinkel aan de Mariënborg en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst genoemd. Ook is in deze brief de wijze waarop eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend aangegeven. Bij vragen naar aanleiding van de brief of bij de wens van een nadere toelichting kon men zich wenden tot de gemeentelijke projectleider.

De gemeente Nijmegen en Slokker Vastgoed en Ten Brinke Vastgoedontwikkeling met haar ontwerpers hebben tijdens de informatieavond het ontwerpbestemmingsplan en het

verder uitgewerkte plan nader toegelicht en is er ruim gelegenheid geboden om met elkaar in gesprek te gaan.

Publicatie ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan

Met ingang van 21 december 2023 hebben het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) en het beeldkwaliteitsplan Zwanenpark in ontwerp gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode is er over het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Voor de originele versie van de zienswijze wordt verwezen naar de kopieën die ter inzage liggen. Over het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen juridisch bindende (ambtshalve) wijzigingen in de plannen doorgevoerd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen door de gemeenteraad ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttekeningen

Belanghebbenden die het met het besluit niet eens zijn, niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de beroepsperiode van 6 weken tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State in Den Haag. De Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepsschrift de beroepsgronden moeten worden aangevoerd. Na afloop van de beroepstermijn kan dit niet meer. Tegen vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staan geen beroepsmogelijkheden open.

Financiën

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om op het perceel van de voormalige ROC in Zwanenveld maximaal 460 woningen (sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel) te realiseren. De betreffende woningbouwlocatie is particulier eigendom. Een gedeelte van het plangebied aan het Maas-Waalkanaal is gemeentelijk eigendom waarop groen en de ontsluiting van het woningbouwproject worden gerealiseerd.

In december 2023 is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

Derhalve kan gesteld worden dat de planwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal bekend worden gemaakt op www.overheid.nl (in het elektronische Gemeenteblad). Het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, incl. beeldkwaliteitsplan) is in te zien bij de Informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente

Collegevoorstel

Nijmegen en bij het Steunpunt van de Stadswinkel in het Wijkcentrum Dukenburg in Meijhorst. Verder is het bestemmingsplan (met bijbehorende stukken, incl. beeldkwaliteitsplan) digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.omgevingswet.overheid.nl via Regels op de kaart.

Bijlage(n)

Zienswijzennota (incl. bijlagen)

Bestemmingsplan (met bijbehorende stukken)

Kopie originele zienswijze

Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) is de wens om op de voormalige locatie ROC Zwanenveld een duurzaam woongebied met landschappelijke kwaliteit genaamd Zwanenpark te realiseren. Het gebied wordt omsloten door het spoor in het noorden, het Maas-Waalkanaal en het Westkanaalpad aan de oostzijde, Zwanenveld 43e straat aan de zuidzijde en westelijk door de achtertuinen van Zwanenveld 51e straat. Het plan omvat maximaal 460 woningen in diverse gebouwen. Het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 moet hiervoor worden aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er is 1 zienswijze ingekomen.

Proces

Voor dit project is een uitgebreid participatieproces gevoerd:

- Met omwonenden hebben een aantal overleggen (digitaal en live) plaatsgevonden. Deze avonden zijn goed bezocht door omwonenden. Op deze avonden waren ontwikkelaars, architect en landschapper als ook een ambtelijke vertegenwoordiging aanwezig om het proces en procedures toe te lichten. Ook is tijdens de bijeenkomsten toegelicht welke opmerkingen betrekking hebben op het bestemmingsplan (goede ruimtelijke ordening) en welke opmerkingen en zorgen betrekking hebben op het vervolg (verdere uitwerking van het bouwplan en landschapsplan, vergunningentraject en daadwerkelijke realisatie).
- Op punten is het plan naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden aangepast. Denk hierbij aan bijv. het parkeren bij de twee woonblokken aan de westzijde meer onder de bouwblokken te brengen waardoor meer bomen dan in het oorspronkelijk ontwerp behouden kunnen worden, de toezegging m.b.t. uitwerking westgevels van deze gebouwen (materialisatie balkons en verplaatsen van een rij balkons georiënteerd op de woningen naar de kopse gevel en in overleg het verder ontwerpen van de toekomstige weg aan de westzijde).
- De ontwikkelaar heeft tot slot ook individuele gesprekken gevoerd met bewoners aan de westzijde van het plangebied.

De ontwikkelaar heeft toegezegd met omwonenden in het vervolgproces in gesprek te blijven.

Bij de zienswijze zit een bijlage: "Zorgen betreffende ontwerp (bestemming/beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen). Dit betreft een brief gericht aan de ontwikkelaars. Hierop hebben de ontwikkelaars reeds gereageerd. Omdat deze brief bij de zienswijze is ingediend, wordt deze hieronder ook behandeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Veel opmerkingen betreffen hier ook de verdere uitwerking van het bouwplan en het landschapsplan. Ook hier is door ontwikkelaars toegezegd omwonenden te blijven betrekken bij de verder uitwerking.

ZIENSWIJZE EN REACTIE VAN GEMEENTE

Indiener zienswijze

Buurtbewoner westzijde Zwanenpark Nijmegen.

Inhoud zienswijze

Betreft: Zienswijze en zorgen betreffende ontwerp bestemming /beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen. Hoogte van het gebouw B.

Ik schrijf deze zienswijze om mijn bezorgdheid te uiten met betrekking tot het voorgestelde bestemmingsplan, met name de voorgenomen bouwhoogte die resulteert in ongewenste inkijk in mijn (en medebewoners/ burens hun) achtertuin. Ik waardeer de voortgang en ontwikkeling in onze buurt, maar ik geloof dat het van vitaal belang is om rekening te houden met de privacy van de bestaande bewoners.

Reactie gemeente

De zienswijze heeft betrekking op zicht in de achtertuin en op de zijgevel van de indiener. Dit is een blinde gevel, waardoor er geen zicht is in de woning. Bij de planvorming is rekening gehouden met privacy van bewoners in de omgeving. Inkijk in de achtertuin is er alleen vanaf de balkons van de appartementen op de 4e en 5e woonlaag (zie bijlage) en is derhalve beperkt. De kortste afstand van de bebouwing van de appartementen tot de perceelsgrens van de achtertuin is ca. 40 meter. De afstand vanaf de 4e en 5e woonlaag van het appartementengebouw tot de tuin is 40 tot 40,5 meter. De aanwezigheid van een bosje met daarin grote exemplaren bomen belemmert het zicht. De afstand tot de tuin en de aanwezigheid van bomen is dusdanig dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien moeten er mooie, oudere bomen hiervoor wijken. Meerdere bewoners uit de wijk zijn het met mij eens dat de bomen hier moeten blijven bestaan.

Reactie gemeente

Er geldt een compensatieplicht voor de te rooien bomen en toegezegd is dat er meer bomen in het plan terugkomen dan dat er worden gerooid.

Bij de laatste bijeenkomst bij mij thuis zijn er zorgen besproken wat betreft de inkijk in mijn achtertuin. Via een doorsnede tekening die online werd getoond en uitgelegd, liet zien dat tot en met de derde verdieping geen inkijk zou zijn o.a. door het plaatsen van hoge heesters en dergelijke die de inkijk zouden gaan blokkeren. Echter gaan de twee hoogste verdiepingen van het gebouw juist inkijk hebben. Dit valt mij zwaar op mijn maag. Daarnaast is het aanleggen van paden in het bosje ook een inbreuk om verschillende redenen. (Zie zorgenverslag hierna).

Reactie gemeente

Door de afstand tot de tuin, de reeds aanwezige beplanting (inclusief bomen) en de voorgestelde nieuw aan te vullen heesterbeplanting is inkijk van de appartementen tot een minimum beperkt, wat een relatief luxe situatie is in een stedelijke setting.

Hieronder som ik enkele redenen op waarom ik bezwaar maak tegen de voorgestelde bouwhoogte en geef ik positieve alternatieven aan.

Privacy: De voorgestelde bouwhoogte resulteert in aanzienlijke inkijk in mijn achtertuin, waardoor mijn privacy wordt aangetast. Mijns inziens is het een idee om schuttingen, inclusief groen beplanting, op te hogen bij mij tuin zodat er geen inkijk/ doorkijk is.

Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het ontwerp aan te passen, het gebruik van privacy verhogende elementen te gebruiken zoals verspringende gevels, balkons en raampartijen die geen doorkijk hebben en/of het integreren van groene bufferzones en verhogen van beplantingen en schuttingen.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente op eerste punt van de zienswijze. Zoals in de eerdere beantwoording is aangegeven is de inkijk tot een minimum beperkt. .

Suggestie, financiële bijdrage: Ik begrijp dat de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan kosten met zich meebrengt. In het belang van harmonie in onze buurt hoop ik dat u bereid bent een redelijke financiële vergoeding voor de aanschaf en plaatsing van de schuttingen en groenbeplanting of andere privacy verhogende maatregelen beschikbaar te stellen.

Reactie gemeente

Het maken van financiële afspraken is bij het bestemmingsplan niet aan de orde. Indien van toepassing geldt de wettelijke mogelijkheid van planschade.

Ik hoop en ben ook van mening dat mijn bezorgdheid serieus wordt genomen en dat er ruimte is voor dialoog en samenwerking. Samen kunnen we werken aan een plan dat zowel de groei van de buurt ondersteunt als de belangen van de huidige bewoners respecteert.

Reactie gemeente

Wij hebben alle zorgen die in de loop van het traject geuit zijn serieus genomen. Zie m.b.t. dialoog en samenwerking de toelichting onder proces.

Bijlage: Zorgen betreffende ontwerp (bestemming /beeld en kwaliteit plan Zwanenpark te Nijmegen (zorgenverslag).

In de brief van 13 december 2023 is het ontwerp (bestemming) plan Zwanenpark bekendgemaakt.

Als betrokken burger voel ik de verantwoordelijkheid om mijn bezorgdheid te delen over de mogelijke gevolgen van deze plannen voor onze leefomgeving en de kwaliteit van onze gemeenschap. Ik hoop dat het een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid, waarden, welzijn en levenskwaliteit van de bewoners.

Hierbij wil ik mijn zorgen uiten over dit ontwerp plan, waarbij ik enkele ideeën en suggesties aandraag om deze zorgen te verzachten.

1. Bomen/bosje

Tijdens de bewonersbijeenkomst van de 51e straat Zwanenveld is gecommuniceerd dat enkele bomen moeten wijken voor bouwwerkzaamheden vanwege wortelproblemen. Mijn bezorgdheid betreft de impact op het lokale ecosysteem en ik stel voor alternatieven te onderzoeken om de bomen te behouden.

Reactie gemeente

Er geldt een compensatieplicht voor de te rooien bomen en toegezegd is dat er meer bomen in het plan komen dan dat er worden gerooid.

2. Verkeer doodlopende straat zonder naam

Met de verwachte toename van verkeer door nieuwe woningen maak ik me zorgen over mogelijke overlast. Het voorstel van een slagboom of omhoogkomende palen bij de doorgang van het huis Zwanenveld 51-40 naar het parkeren, het gebruik van pasje/ qr code of iets dergelijks zou een stap in de goede richting kunnen zijn.

Reactie gemeente

De weg zal een straatnaam krijgen. Uit onderzoek blijkt dat de toename van de verkeersbewegingen niet dusdanig is dat er extra maatregelen moeten worden getroffen. Het wordt een openbare weg.

3. Balkons

Om de privacy van bestaande bewoners te beschermen, maak ik me zorgen over de voorgestelde balkons aan de zijde van de 51e straat en de straat zonder naam. Het lijkt me belangrijk om alternatieve locaties te overwegen om de impact op de privacy te minimaliseren.

Reactie gemeente

Dit maakt onderdeel uit van de verdere planuitwerking.

4. Het Bosje - de inrichting

Terwijl ik waardeer dat het voorstel is om het gehele bosje te behouden, maak ik me zorgen over mogelijke verstoring en vervuiling van personen door wandelpaden. Ik kan vanuit meerdere bewoners laten weten dat de suggestie/wens is om dit bosje een bosje te laten maar dan te onderhouden. Nu fluiten de vogels nog!!!

De wandelpaden vanuit de nieuw te bouwen gebouwen zou ik bij/naast de gebouwen laten aansluiten.

Reactie gemeente

Zie ook de beantwoording onder Bomen/bosje. Door ontwikkelaars is toegezegd dit nader te onderzoeken. Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan, maar heeft betrekking op de verdere planuitwerking (ontwerpopgave) en een participatie onderdeel.

5. Optie parkeren naast mijn poort en achterkant van de andere bewoners

Gezien de voorgenomen wegversmallingen, maak ik me zorgen over parkeermogelijkheden van en door bewoners van de 51e straat. Ik stel voor dat de bewoners een ontzegging van parkeren krijgen tijdens werk en eventuele in/uitladen van spullen aan de zij-achterkant.

Reactie gemeente

Nadere uitwerking van de aanpassing van de doorgang naar de 51e Straat maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van het plan, waarbij rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerking.

6. Doorgang naar 51e straat vanuit de weg zonder naam

Om ongewenst verkeer te minimaliseren, maak ik me zorgen over de huidige doorgang naar de 51e straat. Een heroverweging kan helpen om ongewenst verkeer, zoals scooters, en verkeer dat geen bestemming van woonverkeer is te beperken.

Er staat nu 1 paaltje, wellicht kan er gedacht worden aan een andere oplossing.

Reactie gemeente

Genoemde doorgang is bedoeld voor langzaam verkeer. In het verleden (ten tijde van de school) was er sprake van overlast. Wij verwachten ten gevolge van de planontwikkeling hier geen ongewenste verkeersbewegingen in de te realiseren nieuwe openbare langzaam verkeersverbinding. De wijze waarop de aansluiting wordt ontworpen maakt onderdeel uit van de nadere planuitwerking en is niet des bestemmingsplan.

Naar aanleiding hiervan verzoek ik u, met inachtneming van deze zorgen en ideeën alles te overwegen en een passende oplossing te bieden.

Ik kijk uit naar uw aandacht voor deze kwesties en hoop gezamenlijk te werken aan een leefbare toekomst voor onze wijk/gemeenschap.

Ik hoop dat deze suggesties bijdragen aan het verminderen van zorgen en vertrouw erop dat u mij op de hoogte houdt van de verdere procedure.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat er met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Veel zorgen hebben betrekking op de verdere uitwerking van het plan en horen niet thuis in het bestemmingsplan.

Conclusie: Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Bijlagen:

- Doorsnede westzijde – zichtlijn
- Verslag bijeenkomst westelijke ontsluiting





moet geen
uitlaatplaats
worden

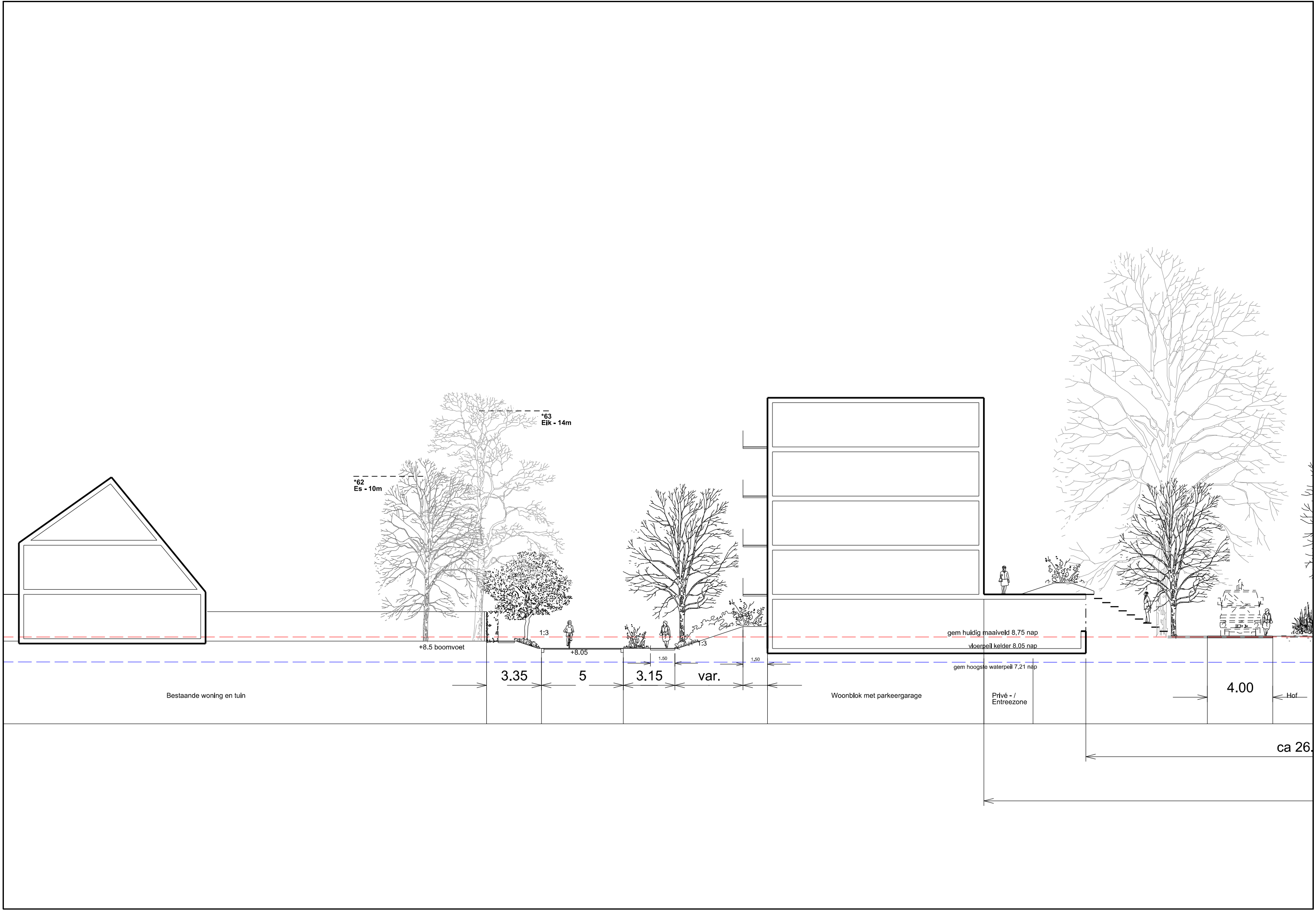


Bepanting

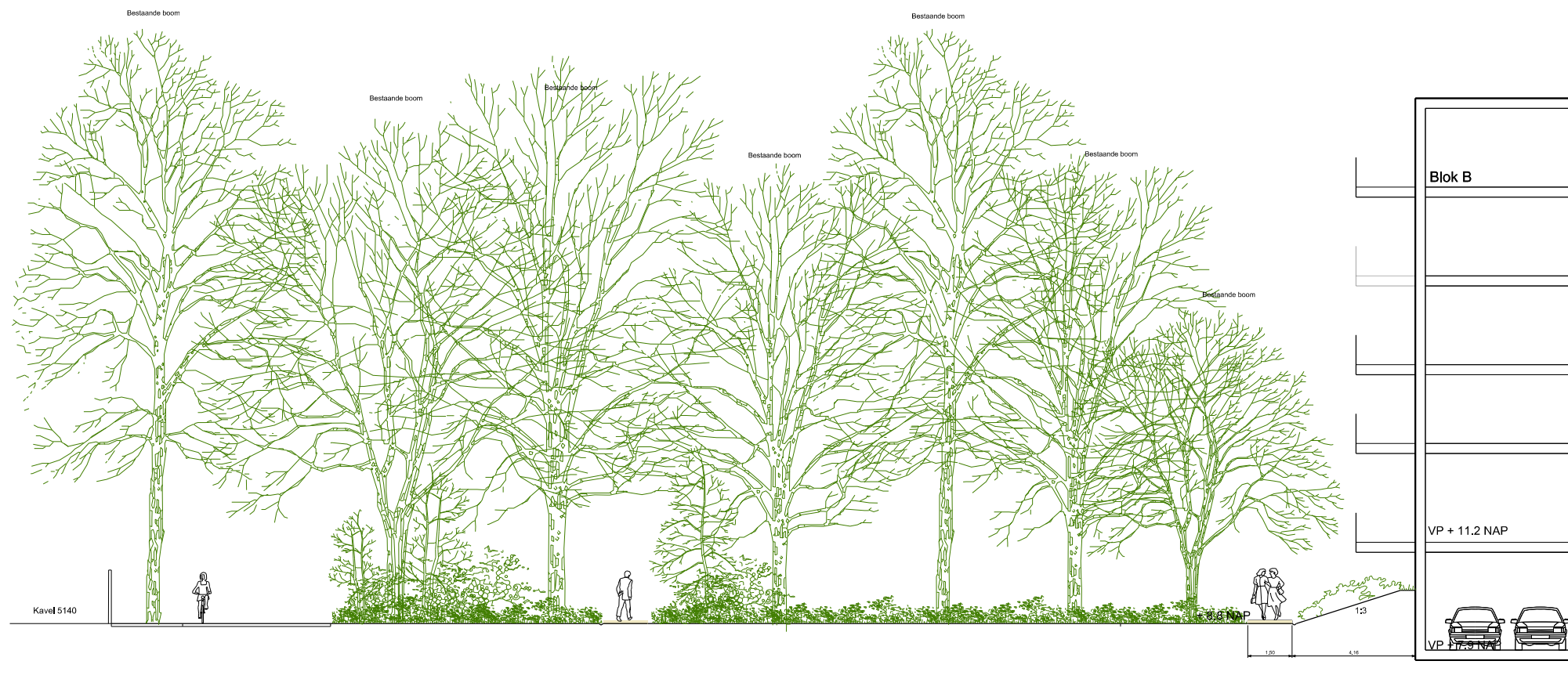


Legenda

-  Vaste planten
-  Gazon
-  Bloemrijk grasland
-  Heesters (open)
-  Heesters (gesloten)
-  Heesters (half open)
-  Bijzonder accent
-  Stinzen







Verslag extra sessie westelijke ontsluiting

Datum: 18 september 2023

Locatie: Brede School Prins Maurits

Aanwezigen: 3 huishoudens Zwanenveld 5140 t/m 5158 (ivm privacy worden namen en exacte huisnummers niet vermeld)

Jos van Schriek (Ten Brinke), Ingmar Eling (Slokker Vastgoed), Renzo Veenstra (RROG landschapsarchitectuur), Theo Dohle (De Wijde Blik Communicatie).

Opening

Theo Dohle heet iedereen welkom en alle aanwezigen stellen zich voor. Theo licht het doel van de bijeenkomst toe: op 4 juli vond een inloopbijeenkomst plaats voor de actuele stand van zaken van het plan en de wijzigingen die afgelopen tijd zijn opgetreden. Naar aanleiding daarvan hebben enkele bewoners van de 51^e straat gevraagd om een nadere toelichting op de westelijke ontsluiting naar de parkeervoorzieningen in dit plan. Deze avond is bedoeld voor een verdieping op dat onderwerp. Alle negen huishoudens die aan de straat grenzen zijn uitgenodigd en hebben daarna nog een reminder ontvangen.

Jos van Schriek memoreert nog kort de hoofdlijnen van de bijeenkomst van 4 juli. Hij vond dat een bijeenkomst waar op een plezierige en open manier met elkaar gesproken kon worden. Voor de volgende stappen in het planproces is het nodig om een goede kaart te maken van het plan, waar gebouwen, wegen en groen zorgvuldig ingetekend staan. Het precieze ontwerp komt later, maar deze bijeenkomst is bedoeld om met elkaar te kijken hoe de westelijke ontsluiting voor twee nieuwe woongebouwen goed wordt ingepast.

Renzo Veenstra laat vervolgens zien hoe de huidige situatie er op de kaart uitziet. Voor de ontsluiting wordt de 51^e weg die nu ter hoogte van nummer 40 doodloopt doorgetrokken naar de parkeervoorzieningen onder de nieuwe woongebouwen. Het eerder geplande parkeerterrein komt daarmee te vervallen. De bomen kunnen daardoor ter hoogte van nummer 40 blijven staan. Dit was ook eerder al bekend gemaakt. Wel moeten op de locatie van de nieuwe woongebouwen enkele bomen gekapt worden. Hun wortelstelsel overleeft het aanbrengen van een extra grondlaag niet. Door de parkeervoorziening onder de gebouwen te schuiven kan het bosje op de hoek gespaard blijven.

De ontsluitingsweg zelf wordt iets verdiept aangelegd, ivm privacy voor de bewoners van de 51^e weg. Ook komt er een afscheiding van hun achtertuinen in de vorm van een heg of iets dergelijks.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vanuit de omwonenden zijn er een aantal vragen en opmerkingen:

Vraag: hoe ver komt de nieuwbouw van onze woningen te liggen?

Antwoord: voor huisnummer 40 is dit circa 40 meter, voor de andere woningen circa 34 meter tot de gevel.

Vraag: komen er ook balkons aan onze kant van de nieuwe woongebouwen?

Antwoord: de gebouwen krijgen een corridorontsluiting. Dat betekent dat er een gang in het midden komt met aan weerszijden woningen die allemaal een balkon krijgen. Dus ook de woningen die aan jullie kant van het gebouw liggen.

Vraag: ik maak mij zorgen over de privacy, hoe voorkomen jullie dat mensen met balkons in ons huis en onze tuin kijken?

Antwoord: in zijn algemeenheid geldt dat er een flinke afstand ligt tussen de nieuwbouw en jullie woningen, dat is een stuk verder dan normaal gesproken bij een straat het geval is. Daarnaast staan er flinke bomen tussen, die de zichtlijnen afschermen.

Vraag: maar hoe zit het dan in de winter als de bomen kaal zijn?

Antwoord: dan zitten mensen over het algemeen ook niet op hun balkon. Maar we begrijpen jullie zorg. We gaan kijken of we de ramen in de woningen niet tot de vloer gaan lopen, maar op een soort borstwering komen. Daardoor kijk je vanuit de woonkamer niet zomaar naar beneden. Daarnaast onderzoeken we of de balkonhekken minder transparant uitgevoerd kunnen worden, zodat je daarmee ook het zicht op jullie woningen beperkt. En tot slot onderzoeken we nog of bomen van de 2^e categorie kunnen worden geplaatst. Die zijn niet zo hoog dat ze zonlicht op jullie huis tegenhouden, maar wel de directe inkijk. Mogelijk is het planten van enkele groenblijvende bomen ook een optie, dat onderzoeken we.

Vraag: hoe breed wordt de nieuwe ontsluitingsweg?

Antwoord: we willen de bestaande straat iets smaller maken, zodat mensen voorzichtig richting de parkeervoorziening rijden.

Het antwoord leidt tot enige discussie bij bewoners. Eén bewoner wil liever een wat bredere weg, zodat er ook langs geparkeerd kan worden voor bezoek. Andere bewoners willen dat juist niet ivm hangjongeren in auto's, zij vinden de versmalling juist goed. Een optie zou kunnen zijn om het eerste deel van de bestaande weg te handhaven en na de knik te versmallen. Voor het bezoekersparkeren komen er overigens een aantal plekken direct bij de aansluiting met de 41^e weg.

Vraag: wat voor materiaal maken jullie de ontsluitingsweg?

Antwoord: het krijgt een andere uitstraling dan de 41^e weg omdat we willen laten zien dat je van de hoofdweg af gaat.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vraag: we hebben nu verschillende materialen om onze achtertuin af te schermen. Hoe gaan jullie daar mee om?

Antwoord: we streven er naar om daar een uniform geheel van te maken met een groene uitstraling. In een latere fase gaan we met jullie overleggen hoe we dat precies invullen. Dat geldt ook voor het aanleggen van een voetpad langs de ontsluiting en het driehoekje bij de doorgang bij nummer 51-40. Voor de precieze invulling gaan we met jullie overleggen als we in de fase van uitwerking komen.

Vraag: er staat voor huisnummer 40 een paaltje ter plaatse van de doorgang ~~een doorgang met een paaltje~~, ik wil graag dat die blijft staan om te voorkomen dat scooters daar doorheen gaan.

Antwoord: die blijft gewoon staan.

Vraag: hoe maken jullie de ontsluiting naar onze achtertuin? We moeten daar met een aanhanger of een motor uit kunnen rijden.

Antwoord: goed dat jullie dit melden, daar zullen we maatwerkoplossingen voor moeten maken. We gaan inventariseren welke bewoner welke ontsluiting nodig heeft en zullen hier in het ontwerp rekening mee houden.

Vraag: hoe zien de volgende stappen er uit? Wanneer wordt er echt gebouwd?

Antwoord: we doorlopen nu eerst de bestemmingsplanprocedure. Als alles meezit, dan zouden we in het meest optimistische geval eind 2024 met die bouw kunnen starten. Maar daar houden we nog wel een slag voor om de arm.

Daarna sluit Theo Dohle de bijeenkomst. De bewoners geven aan dat zij de bijeenkomst waarderen, zowel over het ontwerp van de ontsluiting als hoe met de inbreng van de omwonenden serieus wordt omgegaan. De ontsluiting zelf staat voor hen verder niet ter discussie. Jos van Schriek geeft aan, mede namens Slokker Vastgoed, dat hij de constructieve inbreng van de omwonenden zeer waardeert. Zodra er meer duidelijkheid is over de bestemmingsplanprocedure komt er een nieuwe bijeenkomst.

De
Wijde
Blik