

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93)

Algemeen

Directe aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) is de wens om op het perceel Van Slichtenhorststraat 91-93 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen te realiseren. Het bestaande pand Piushove krijgt hiervoor een woonbestemming (nu maatschappelijk). Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld worden aangepast.

De ontwikkelaar is voornemens om het bestaande complex grotendeels in zijn oorspronkelijke, bouwkundige staat terug te brengen en aan de achterzijde een nieuwbouwvleugel toe te voegen in de achtertuin op eigen terrein. Daarnaast voorziet het plan in de mogelijkheid van een parkeergarage.

In totaal zijn er 44 zelfstandige appartementen voorzien met een gemeenschappelijke functie en een gemeenschappelijke tuin. De doelgroep betreft één- of tweepersoonshuishoudens met bewoners met een leeftijd van ca. 50+. De appartementen worden verhuurd in de vorm/functie van beschut wonen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021 ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 5 zienswijzen binnengekomen. De ontvankelijke zienswijzen zijn volledig in de beoordeling betrokken.

ZIENSWIJZE EN REACTIE VAN GEMEENTE

1. Indiener zienswijze

Bewoners Van Slichtenhorststraat 82, 6524 JV te Nijmegen

Inhoud zienswijze

1. Inleiding:

1.1 Artikel 3.1 Ontwerpbestemmingsplan zegt:

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 44 appartementen voor (beschut) wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen; (...)."

1.2 Hoofdstuk 2.2 Toelichting Ontwerpbestemmingsplan zegt:

"Met het voorliggende bestemmingsplan krijgt het perceel een woonbestemming, waardoor het gebouw omgevormd kan worden tot maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens, die verhuurd worden in de vorm van beschut wonen."

(...)

"Er is formeel geen toename van de parkeervraag (gelet op rechtens verkregen niveau uit de oude situatie). Desondanks wordt in de nieuwe situatie een parkeerkelder gerealiseerd voor circa 22 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw."

En Hoofdstuk 4.14 Toelichting Ontwerpbestemmingsplan zegt:

"Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020-2030" en "Beleidsregels parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets."

2. Zienswijze:

2.1 Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waardoor het gebouw Piushove omgevormd kan worden tot maximaal 44 zelfstandige woonappartementen, heeft een toename van de parkeerbehoefte/-vraag tot gevolg. De toename is fors en relevant ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Want:

Parkeerbehoefte in nieuwe functie (bestemming wonen; 2021-situatie, voorgenomen):

woningen	schil 1e ring	autoparkeernorm
huur appartement, (middel)duur 44 wooneenheden	1,1 per eenheid	48,4 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte in oude functie (bestemming maatschappelijk; 2004-situatie, laatst legaal vergund):

gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	schil 1e ring	autoparkeernorm
verpleeghuis/beschermde wonen, 32 wooneenheden	0,5 per wooneenheid	16,0 parkeerplaatsen
waarvan op eigen terrein, 1 inpandige garage		1,0 parkeerplaats

15,0 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte neemt toe door enerzijds de bestemmingswijziging van "Maatschappelijk" naar "Wonen", en anderzijds een verbouwing (vergroting van het bruto vloeroppervlak). De extra parkeerbehoefte bedraagt: $48,4 - 15,0 = 33,4$ parkeerplaatsen, afgerond 34 parkeerplaatsen. Hiervan zijn 22 parkeerplaatsen in de nieuwe functie geprojecteerd op eigen terrein, in een parkeerkelder, waardoor de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planontwikkeling na saldering is: $34 - 22 = 12$ parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" en "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets".

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1e schil".

Wanneer men uitgaat van de prognose zoals beschreven in onderstaande tabel, met in achtneming van de bestaande parkeervraag is er een afname van de parkeervraag na het toepassen van het salderen.

Salderen: het berekenen van de parkeereis op basis van het verschil tussen de parkeervraag in de nieuwe situatie en de parkeervraag in de oude situatie (voor en na het realiseren van een ontwikkeling).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om na salderen te voldoen aan de parkeereis die wordt gesteld in de Beleidsregels Parkeren van de Gemeente Nijmegen.

Op basis van rechtens verkregen niveau o.b.v. meest recente vergunning 2002 en op basis van parkeernota 2020					
Rechtens verkregen niveau					
Woning/functie	GO/BVO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen
Verpleeghuis/beschermd wonen 2002	31	0,20	0,30	15,5	Tabel 2.3.6 (verpleeghuis/beschermd wonen)
Kantoor zonder baliefunctie	275	1,24	0,07	3,6	Tabel 2.3.2 Werken
Totaal				19,1	
Nieuwe situatie conform Schetsontwerp 30-01-2019					
Woning/functie	GO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen
Zorgwonen	44	0,55	0,30	37,4	Tabel 2.3.1 en 2.3.6 (zorgwonen/beschut wonen)
Totaal	44	24,20	13,20	37,4	
Balans					
Bestaande situatie	19,1				
Nieuwe situatie	37,4				
Balans nieuw/oud	-18,3				
Vervallen ppl voormalige garagebox	-1,0				
Nieuw bij te maken openbaar	0,0				
Balans rechtens verkregen	-19,3	Rekenkundig verschil parkeren op basis van rechtens verkregen niveau			
Parkeerplaatsen nieuw	22,0	in parkeerbak op eigen terrein conform plan en afspraken anterieure overeenkomst			
Restant aantal ppl	2,7	rekenkundig verschil parkeren zonder inzet deelauto			
Inzet deelauto	3,0	conform deelautoregeling en afspraken anterieure overeenkomst (1 deelauto ppl. vervangt 4 normale (=3))			
Extra fietsparkeerplaatsen	0,0	verder te onderzoeken in omgevingsvergunning			
Restant aantal ppl	5,7	rekenkundig restant parkeren			

De definitieve toetsing van de parkeerbalans vindt plaats ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal moeten voldoen aan de nota parkeren. Voor het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat de parkeerbalans voldoet.

3. De toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planontwikkeling die NIET op eigen terrein kan worden opgevangen, is in de nieuwe functie echter relevant **hoger** dan wordt gesteld in Hoofdstuk 2.2 Toelichting Ontwerpbestemmingsplan en wordt gesuggereerd middels de achterliggende planpresentatie; de toename van de parkeerbehoefte die NIET op eigen terrein kan worden opgevangen bedraagt (namelijk 8 parkeerplaatsen extra, mitsdien na saldering leidende tot) **20 parkeerplaatsen** gegeven de dwingendrechtelijke regelen als blijkt uit art. 4.31 Bouwbesluit 2012. 1, 2

Een goede ruimtelijke ordening noopt tot een rechtens correcte, zorgvuldige uitwerking/maatvoering van de planontwikkeling naar de dwingende regelen ter zake de maatvoering van bergingen als blijkt uit art. 4.31 Bouwbesluit 2012, gelet op de in deze situatie aanwezige directe causale relatie met het vigerende "Facet bestemmingsplan parkeren" en de Beleidsregels parkeren 2020.

Reactie gemeente

Een goede ruimtelijke ordening wordt hier door reclamant aangehaald op het ontwerp van de bergingen. Dit is niet correct. Artikel 4.31 is van toepassing op nieuwbouw en niet op verbouw/transformatie. Het plan van de ontwikkelaar ziet op zowel een transformatie van het bestaande klooster naar 32 appartementen alsmede een nieuwbouw van 12 appartementen. Voor deze nieuwe appartementen is een privéberging conform bouwbesluit vereist. Voor de transformatie niet.

Overigens is het plan nog niet tot een omgevingsvergunning uitgewerkt en is het mogelijk om 44 privé bergingen op te lossen binnen het bestaande complex ten koste van m²'s woonoppervlak in de kelder. Dit hoeft in ieder geval niet ten koste te gaan van het aantal te realiseren parkeerplaatsen en staat dus los hiervan. Derhalve is er onzes inziens dus geen causale relatie met het aantal parkeerplaatsen zoals door reclamant gesteld. Daarnaast is het nog mogelijk om de parkeerkelder binnen het daarvoor opgenomen ondergrondse bouwvlak te vergroten ten opzichte van het huidige schetsontwerp, ten gunste van parkeren en/of bergingen om dit op te lossen in de omgevingsvergunning.

4. Onderzocht en beoordeeld moet worden of de parkeerbehoefte van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan past binnen de vigerende kaders van het "Facet bestemmingsplan parkeren" respectievelijk de Beleidsregels parkeren 2020. Dat is hier NIET gebeurd, NOCH middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gewaarborgd, waardoor geen althans onvoldoende rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante belangen van omwonenden.

Reactie gemeente

Zie eerdere reactie inzake parkeren.

5. EVENMIN is in het plan gewaarborgd dat de volgens het voorliggende ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming "Wonen" voorgestane functies worden geëffectueerd; in het bijzonder dat de zelfstandige appartementen worden gebruikt voor 50+ bewoners in de vorm van beschut wonen, hetgeen volgens de plantoelichting de bedoeling is.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is in de regels alleen beschut wonen toegestaan (zie artikel 3.1 onder a, de haakjes zullen worden verwijderd). Zie artikel 1.21 van de regels voor de definitie van Beschut wonen. Ook is het aantal appartementen in de regels gemaximeerd (44 appartementen). Deze afspraken zijn aanvullend in de anterieure overeenkomst geborgd.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, waardoor het gebouw omgevormd kan worden tot maximaal 44 zelfstandige appartementen, zijn blijkens de achterliggende planpresentatie evenwel slechts 36 bergingen geprojecteerd, elk met een vloeroppervlakte van slechts ca. 3,5 m² en een breedte van slechts ca. 1,60 m. De parkeerbehoefte als gevolg van de planontwikkeling die NIET op eigen terrein kan worden opgevangen, wordt door de dwingende eisen van art. 4.31 Bouwbesluit 2012 KENBAAR verhoogd met 8 extra parkeerplaatsen (zie noot 2; betreft de berekening van de verhoging van het aantal parkeerplaatsen), en wel van **12 naar 20 parkeerplaatsen**.

2

Bergingen:

- situatie volgens maatvoering dwingende regeleisen art. 4.31 Bouwbesluit 44 bergingen x 5,0 m² = 220 m²
- situatie blijkens maatvoering ontwerpbestemmingsplan met planpresentatie 36 bergingen x ca. 3,5 m² = 126 m²

94 m²

Parkeerplaats:

- situatie blijkens maatvoering ontwerpbestemmingsplan met planpresentatie 2,5 m x 5 m = 12,5 m²

Hierdoor vermindert de beschikbare ruimte in de situatie van het ontwerpbestemmingsplan met planpresentatie geprojecteerd op eigen terrein, derhalve in de geprojecteerde parkeerkelder, met: 94 m²:12,5 m² = 7,52 parkeerplaatsen > (afgerond) 8 parkeerplaatsen.

2. Indiener zienswijze

Bewoonster Groesbeekseweg 98 en 102, 6524 DK Nijmegen

Inhoud zienswijze

Op 31 januari 2021 ontving ik de kennisgevingsbrief dat bovenstaand ontwerp bestemmingsplan door uw College van B&W is vrijgegeven voor ter visielegging. Bij deze bied ik u mijn zienswijze aan en verzoek ik u om mijn opmerkingen bij uw besluitvorming te betrekken.

Voor mijn zienswijze heb ik gekeken naar het Collegeadvies, de regelgeving, de toelichting, de bijbehorende tekeningen op de site en andere gerelateerde beleidsstukken, voor zover dat lukte. Dit alles is namelijk erg complex en dat maakt het voor een gewone inwoner bijzonder lastig om het helemaal te doorgronden binnen de beperkte termijn voor visiebepaling. Desondanks heb ik mijn uiterste best gedaan om in mijn zienswijze zo volledig mogelijk te zijn en alles goed uit te leggen. Ik heb tijd nog moeite gespaard, want het onderwerp van deze brief gaat mij en mijn buurtgenoten aan het hart. Bovendien zijn er goede redenen om aan te nemen dat de huidige plannen problemen zullen opleveren zowel voor mij persoonlijk, als voor mijn buurt, voor nieuwe bewoners, als voor de gemeente. Ik schrijf deze brief dus vanuit welbegrepen eigenbelang, maar vooral ook vanuit het maatschappelijk belang.

Samenvatting

Het doel van deze ontwerp bestemmingsplanwijziging is om woningen te realiseren voor personen die beschut wonen nodig hebben. Dat vind ik op zich een goed plan. Echter, in mijn zienswijze leg ik uit dat het huidige plan mij persoonlijk zal schaden en ga ik bovendien in op het negatief sociaal maatschappelijk effect dat door dit ontwerp bestemmingsplan bewerkstelligd zal worden. Dat kan niet de bedoeling zijn en ik ben dan ook van mening dat de huidige plannen aangepast dienen te worden. Daarvoor heb ik verschillende argumenten:

- Het collegevoorstel is onvolledig.
- De ingetekende omgeving van de ontwerp plantekening is onjuist en geeft dus een verkeerde voorstelling van de situatie.
- De bijlage Regelgeving is veel te ruim opgezet. Het geeft zowel voor nu alsook voor de toekomst te veel bebouwingsruimte. De eigenaar | ontwikkelaar wordt te weinig beperkt in wat hij -zowel nu als in de toekomst- kan (laten) realiseren of bouwen.
- De bijlage Regelgeving geeft ruimte voor andere bewoning dan beschut, terwijl met de omgeving is afgesproken dat het beschut wonen wordt;
- Het aantal woningen en opties voor extra gebouwtjes dat in dit ontwerp mogelijk is, is zo groot dat er een risico op over-bewoning, over-gebruik en overlast ontstaat. Dat is voor niemand goed en zeker ook niet voor de toekomstige beschut-bewoners.
- De Regelgeving is op onderdelen niet in overeenstemming met gerelateerde bestaande vastgestelde regelgeving.
- Bestaande regelgeving over het behoud van bomen is niet gerespecteerd in het ontwerpplan.
- De Toelichting op de regelgeving is eveneens onvolledig en daarmee deels onjuist.
- Het risico bestaat dat uitvoering van bouw op basis van dit ontwerp extra kosten voor zorg en ondersteuning teweeg zal brengen. Die kosten zullen voor rekening van de gemeente komen terwijl Claver de (levensloopbestendige) huuropbrengsten blijft innen. Zo legt dit ontwerp de kiem

voor privacy aantasting en over-bewoning.

- Als laatste opper ik een idee voor een gezonde omgeving met kwaliteit van leven voor eenieder.
- Het huidige ontwerp zal mij persoonlijk ook schaden: 5 punten tot slot.

Reactie gemeente

Beschut wonen betreft de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning (voor zover dit in het bestaande gebouw technisch en praktisch haalbaar is) woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd). De appartementen zullen dan ook (voornamelijk) aan 50+ worden verhuurd. De toekomstige bewoners wonen in principe zelfstandig. Wanneer ze ondersteuning nodig hebben, wordt deze door een thuiszorgorganisatie geleverd. Een plek waar ze veilig ouder kunnen worden.

Het gaat hier dus om Beschut wonen, niet Beschermd wonen. Onder Beschermd wonen wordt verstaan: woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en toezicht. Met nabij wordt hier bedoeld op zorg die permanent aanwezig is in het gebouw. Maar dat wordt dus op de betreffende locatie niet gerealiseerd. Van grootschalige mantelzorgfuncties zal derhalve geen sprake zijn.

De aangehaalde functie door reclamant valt onder de noemer "beschermd wonen" en is een maatschappelijke functie in een bestemmingsplan. Voor een dergelijke functie had het bestemmingsplan ook niet gewijzigd hoeven te worden omdat deze past binnen de vigerende bestemming maatschappelijk.

Inleiding

Het betreft het terugdringen van het woningtekort voor inwoners met een behoefte aan beschut wonen. Beschut wonen heeft van doen met de extramuralisering van GGZ-cliënten. De invoering van de Wmo 2015, het afschaffen van de AWBZ en het invoeren WLZ hebben geresulteerd in een situatie waarin grote groepen cliënten niet meer in aanmerking kwamen voor de steun en woonvormen van voorheen. Het Rijk vereenvoudigde de zorgzwaartepakketten GGZ en dus was er een tussenvorm van wonen nodig waar 24-uurs zorg binnen bereik is. De gemeenten zijn hiermee belast en staan dus voor de vraag: Waar vinden we de woningen?

Dit ontwerpplan is gebaseerd op een bouwschets.

De onderhandelingen ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging die hier voorligt, heeft zo te zien een tweeledig doel: Claver neemt de bouwkosten en het rendement voor de woningen op zich, de gemeente kan 44-66 personen huisvesten.¹ We gaan zien dat het niet leidt tot het behalen van de doelstelling 'beschut' zoals eerder geformuleerd.

Reactie gemeente

Bovenstaande inleiding is gebaseerd op de functie "beschermd wonen". Zie eerdergenoemde reactie. Inhoudelijk is bovengenoemde niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Sociaal maatschappelijk effect?

Een gezond woon- en leefklimaat zal altijd actief beschermd moeten worden, in principe kan elk bouwplan een grotere of minder grote bedreiging voor een gezonde en kwalitatieve leefomgeving vormen. Daarom moet elk bouwplan goed getoetst worden. En dat begint bij een nauwkeurige analyse van het onderhavig ontwerp bestemmingsplan.² Besluit op de eigenlijke bouwplannen volgt pas na vaststelling van dit ontwerp. Hoewel juridisch waarschijnlijk acceptabel, is het toch zo dat door de besluitvorming op het ontwerp bestemmingsplan en de bouw-ontwerpschets op te knippen in twee opeenvolgende stappen, u een groot risico neemt. De kans is groot dat Claver de enige partij

is die voordeel heeft bij de uiteindelijke realisatie. Het is om die reden dat juist dit ontwerp nu bekeken moet worden op wat er nu en in de toekomst mogelijk mag plaatsvinden op dit perceel en of het ook sociaal maatschappelijke voordelen zal brengen. In de volgende opsomming treft u een reeks overwegingen die u wellicht inzicht verschaffen in de reikwijdte en de effecten van het huidige ontwerp bestemmingsplan.

- Coalitieakkoord 2018-2022: Afspraken met zorgverzekeraars, pagina 13: "...Daarnaast willen we de mogelijkheden onderzoeken om met zorgverzekeraars het gat tussen zorg thuis en verpleeghuis dicht te lopen. We willen dat mensen zo lang mogelijk thuis en in de eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld door de inzet van een kleinschalige voorziening in de wijk te organiseren..."

1 Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) spreekt over 50 appartementen. Wat is het nu?

2 Omgevingsvisie, Meer dan ruimte alleen, "In de Omgevingsvisie gaat het nadrukkelijk om meer dan alleen de ruimtelijke omgevings- aspecten. Zo beschrijven we in de visie ook hoe we de fysieke leefomgeving zo willen inrichten dat we maatschappelijke doelen op het terrein van gezondheid en het sociale domein kunnen realiseren....", pagina 10.

- Claver heeft een pand aangekocht en wil dit renoveren. Claver is een bedrijf met winst oogmerk. In deze woningnood-situatie is het beschikken over grond- en gebouwen een groot machtsmiddel. Dit manifesteert zich in het bestemmingsplanontwerp.

- De huidige planning van 44 appartementen een- en twee persoons, beschut wonen impliceert aantallen aanwezigen op het perceel. Ik doe een inschatting: bewoners 44 - 66; professionals die dagelijks aanwezig zijn, beschermingsmedewerkers, individueel begeleiders, zorgpersoneel GGZ, Wmo ondersteuningspersoneel + schoonmaak 20; mantelzorgers 15; bezoek familie PM. Je komt al snel aan een kleine 100 personen. Als het mooi weer is wil iedereen naar buiten. De tuin in de oude situatie was afgestemd op 25 personen, tijdelijk voor 50 pp. In huidige ontwerp is zeer weinig tuin over.

-Als de kwaliteit van wonen door over-bewoning minder wordt kan de behoefte aan ondersteuning voor deze mensen toenemen. Ook voor middelhoge huur en hoge huur geldt het recht op ondersteuning. U mag immers in Wmo ondersteuning geen inkomenspolitiek bedrijven. Het is dus zinvol om de woonkwaliteit voor deze mensen hoog te houden, opdat zelfredzaamheid bevordert wordt en tevens de Wmo kosten niet in lengte der jaren onnodig stijgen.

-U geeft aan dat u wilt dat deze mensen hun zelfredzaamheid behouden en niet opnieuw in een crisissituatie belanden.³ Goed is om vooraf de opties, nu en toekomstige, die dit ontwerp biedt te betrekken bij de afweging of het sociaal maatschappelijk effect voor bewoners wel zo positief zal zijn.

- Uw visie en ambities voor stadsontwikkeling stellen kwaliteit voorop. Kwaliteit is in dit ontwerp nog niet aangetoond. Het gehele ontwerp bestemmingsplan dient te worden afgestemd op wat de doelgroep nodig heeft en wat deze omgeving hen kan bieden. Een maatschappelijke kosten baten analyse is nodig, zoals uw WING-rapport u al in overweging gaf toen uw ambitiedocument Omgevingsvergunning, Nijmegen, stad in Beweging moest worden opgesteld. ^{4 en 5}

- In de Regels bij het ontwerp komen veel verschillende beleidsregels, die voorwaarden stellen, samen. Echter, de sociale beleidsregel staan niet als criterium opgenomen. Ze zijn geen voorwaarde

voor wat wel en niet mogelijk is op het perceel. Terwijl u in uw Omgevingsvisie ook pleit voor een goed maatschappelijk leefklimaat.⁶ Een ander citaat:

*'Onze stad heeft een sterke traditie in zorg en welzijn voor al haar inwoners. Die zetten wij voort. De financiële tekorten op het sociaal domein willen we aanpakken door maatregelen gericht op grotere efficiëntie en effectiviteit en door een beperkte versobering. Voor de grote veranderingen die nodig zijn trekken we extra geld uit Gebiedsgerichte aanpak in de stadsdelen, preventie, integrale benadering en maatwerk zijn daarbij uitgangspunten. We bieden mensen perspectief op zinvol werk; sterker dan voorheen leggen we de verbinding tussen werk, inkomen, onderwijs, welzijn en zorg. We willen dat zo veel mogelijk mensen volwaardig meedoen in de Nijmeegse samenleving en de ondersteuning bieden die daar echt bij helpt.'*⁷

- Uw Collegeakkoord 2018-2022 vermeldt ook het volgende. Een sociale stad blijven, zorg en welzijn. We zetten in op betere zorg voor minder kosten door zaken beter te organiseren. Daarom maken we twee keuzes:

1. We werken toe naar een omslag in het sociaal domein per 2021.
2. We nemen in de jaren daarvoor een aantal kosten-beheersende maatregelen.⁸

3 Zie. Gemeente Nijmegen, Beleidsregels maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp, 07-04-2020, gemeenteblad 2020 90780. Beschermd Thuis (BT) hoofdstuk 3.3 en paragraaf 1 t/mZ, paragraaf 3.4 en 3.5.

4 Maatschappelijk rendement zie ik als de toegevoegde waarde van een bouwproject voor de samenleving. Wat zijn de maatschappelijke baten? Ook de effecten die niet direct in geld om te zetten zijn wil je inzichtelijk maken, juist voor deze groep inwoners

5 Wing, Strategische beleidsanalyse Omgevingsvisie Nijmegen, 12 april 2019.

6 Gemeente Nijmegen, Omgevingsvisie. Sociale en gezonde stad, pagina 14

7 Uit: Coalitieakkoord, pagina 9.

8 Uit: College-akkoord 2018-2022, pagina 9.

Reactie gemeente

Bovenstaande is ook (voornamelijk) gebaseerd op de functie "beschermd wonen": Zie hetgeen hiervoor reeds is aangegeven. Inhoudelijk is bovengenoemde niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan en heeft geen invloed op het sociaal domein. Dit geldt ook voor het aantal aanwezigen. Volkshuisvestelijke belangen zijn door de gemeente afgewogen, getoetst en zijn passend gebleken. Het voorliggende bestemmingsplan is op ruimtelijke gronden afgewogen en akkoord bevonden. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het Collegevoorstel van 26 januari 2021 vind ik onvolledig

Het collegevoorstel is een begeleidend document bij de bijlagen. De bijlagen worden ter vaststelling voorgelegd. Het collegevoorstel dient ertoe om duidelijkheid en inzicht in de stukken te geven. En om een politiek besluit op de stukken te nemen. Om die reden dient het collegeadvies een zuivere weergave van de bijlagen te zijn. Dat is hier niet het geval. En wel om de volgende redenen:

- In het Collegevoorstel is de 'impact' van deze bijlagen omschreven als: "een juridisch planologisch kader voor het realiseren van de zelfstandige appartementen voor beschut wonen". Echter, de juridische impact van iets is niet hetzelfde als het maatschappelijke effect van iets. De juridische impact duidt op vastleggen van regels en de ruimte die de regels openlaat. Maar het

maatschappelijk, economisch, sociaal, cultureel-historisch effect dat dit teweeg brengt voor de nieuwe bewoners en omwonenden wordt nergens in de stukken uiteengezet. Terwijl dat effect wel is waar we mee leven en waarvoor we leven. De doelstelling van de bouw, waarvoor dit ontwerp is opgesteld, is immers bij uitstek sociaal-maatschappelijk. U wilt met de juridische impact in het belang van de bevolking regisseren en opereren. Maar door in de voorbereiding van de stukken zo weinig genuanceerd ten behoeve van bewoners en omgeving ruimtelijk te bestemmen, bewerkstelligt u het tegenovergestelde.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor reeds is aangegeven. Het voorliggende bestemmingsplan is op ruimtelijke gronden afgewogen en akkoord bevonden. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het collegevoorstel en -besluit betreft de zakelijke weergave van de onderbouwing om het bestemmingsplan vrij te geven voor wettelijke inspraak. De motivering van het bestemmingsplan wordt gegeven in de toelichting, regels en verbeelding en ondersteunende bijlagen. In deze documenten worden alle ruimtelijk relevante aspecten gewogen.

- In het Collegevoorstel staat onder argument twee (toekomstige situatie) het beschut wonen als argument en doel voor de bestemmingswijziging omschreven. 'Beschut wonen' staat niet tussen haakjes. Echter, in Hoofdstuk 2, artikel 3.1.a **van de bijlage Regels** staat in de bestemmings-omschrijving het woord 'beschut' wel tussen haakjes. Welnu, de bijlage Regels bepaalt wat er juridisch en feitelijk wel en niet mag plaatsvinden op het terrein. Het collegeadvies is immers niet het bindende document. De vraag is dus: waarom staat dit opeens tussen haakjes en wat is daar de juridische impact van? Die haakjes geven de eigenaar van het perceel de mogelijkheid om andere vormen van bewoning toe te staan. De haakjes impliceren immers dat wat tussen haakjes staat optioneel is. Waarom staat dit niet in het Collegeadvies? U wilt als gemeenteraad immers weten wat en waarover u beslist.

Reactie gemeente

Beschut wonen is afgesproken in de anterieure overeenkomst. De betreffende haakjes zullen worden verwijderd.

- Ook met de wijkbewoners is, voor zover ik heb vernomen, afgesproken dat het beschut wonen wordt. Hoe durft u, gemeente, dit nu dan optioneel te maken door de Regels te verruimen ten behoeve van andere vormen van bewonen?

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt.

- De term 'beschut wonen' heeft in de gemeentelijke Beleidsregels de benaming 'Beschermd Thuis' (BT).⁹ Het ontbreken van de juiste, eenduidige formulering in het collegeadvies en de onderhavige stukken is verre van transparant en verhindert bewoners om goed te reageren op het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan dat gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter visie heeft gelegen is in de Regels in Hoofdstuk 1 Inleidende regels, artikel 1 Begrippen onder 1.21 de definitie voor Beschut wonen opgenomen. Onder Beschut wonen wordt verstaan: betreft de situatie waarbij

een huishouden in een levensloopgeschikte woning (voor zover dit in het bestaande gebouw technisch en praktisch haalbaar is) woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd).

- In uw collegeakkoord 2018-2022 stelt u het volgende.

"We willen dat zo veel mogelijk mensen volwaardig meedoen in de Nijmeegse samenleving en de ondersteuning bieden die daar echt bij helpt..... Het zal een grote opgave zijn om de extra woningen daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen binnen deze periode. Het vraagt om tempo in de planvorming en de beschikbaarheid van voldoende locaties in de bestaande staddoelgroepen samen, enzovoort. We willen op diverse plekken ruimte bieden voor eigen initiatief van inwoners, met ondersteuning van de gemeente (pagina 9 e.v.).

Is aan potentiële bewoners de vraag voorgelegd waar hun woningen zouden moeten worden gebouwd? Is de locatie anders gezegd door hen beoordeeld? En,

- Hier is balans geboden. Wat zullen de effecten op de bewoners beschut wonen zijn als het plangebied de mogelijkheid biedt om zo overvol te raken met mensen en bouwwerkjes. Deze doelgroep die rust, regelmaat, structuur en ruimte nodig heeft, is dus niet gebaat bij een overvolle en continu veranderende tuin-perceel situatie.

Reactie gemeente

In de afgelopen jaren is door de ontwikkelaar op veel verschillende momenten met de gemeente gesproken over de toekomstige invulling van het pand Piushove. Uit deze gesprekken is de doelgroep bepaald en is de functie "Beschut Wonen" naar voren gekomen als meest passend op deze locatie. Deze gesprekken liepen al voordat het huidige coalitieakkoord werd gesloten. De exacte, passende invulling van het pand is aan de eigenaar zelf.

Stedenbouwkundig is de huidige opzet passend binnen de kaders die gesteld zijn. Er wordt door reclamant gewezen op de bouwmogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan versus het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan kent een zeer ruim bouwvlak in de kloostertuin, dat grenst aan de achtertuin van Groesbeekseweg 98 en de overige aangrenzende achtertuinen tot op 4-5 meter nadert. Dit bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van 12 meter. Binnen de huidige bestemming Maatschappelijk is wonen in principe ook toegestaan, echter uitsluitend in onzelfstandige vorm zoals beschermd wonen.

Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast circa 600m² kleiner en houdt aan de achterzijde van het voormalige klooster aan alle zijden een ruime afstand tot de aangrenzende woonpercelen. De bouwmogelijkheden op het perceel worden beperkt tot de zone in de oksel van het voormalige klooster, grenzend aan de achtergevels. Dit bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De bestemming is Wonen, in de regels benoemd als 'maximaal 44 appartementen voor beschut wonen'.

Met de voorgestelde bestemmingsplanregeling wordt op perceelniveau een passende verhouding gevonden tussen bebouwing en onbebouwde ruimte (tuin). Een groot deel van de kloostertuin blijft vrij van bebouwing (die op basis van het bestaande bestemmingsplan is toegestaan). Ook in relatie tot de omgeving en de herbestemming van het voormalige klooster naar wonen heeft afstemming plaatsgevonden: het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van bebouwing geconcentreerd ter plaatse

van de bestaande bebouwing en bouwt ruime(re) afstanden in tussen de (nieuwe) bebouwing en de aangrenzende woonpercelen.

9 Zie voetnoot 1. Beleidsregels BT.

- Parkeerplaatsen: In het collegevoorstel bij het ontwerp wordt onder het kopje toekomstige situatie gesproken over meer parkeerplaatsen dan wat nodig is voor een toename aan parkeerdruk. Gesproken wordt ook over parkeerplaatsen onder de nieuwbouw. De garage staat op www.ruimtelijkeplannen.nl echter voor een groot deel ingetekend in het bouwvlak ver buiten de ingetekende nieuwbouw. Bovendien wordt niet beargumenteerd waarom er meer parkeerruimte is ingepland dan wat nodig is. Meer parkeerruimte creëren doet afbreuk aan het gebruik van deelauto's, meer lopen en fietsen, hetgeen uw ambitie is.¹⁰ Bovendien is het achteraf voor de gemeente niet na te gaan of de parkeerruimte die niet door bewoners wordt gebruikt, door de eigenaar geëxploiteerd wordt voor gebruik door anderen. De beschrijving van Deelauto's en Mobility as a Service (MaaS) in het door u aangehaalde Parkeerbeleid 2020-2030, geeft aan dat door deze MaaS het aantal parkeerplaatsen met 20% kan worden teruggebracht. Echter, noch in het collegevoorstel noch in de Regels....zie ik dit terug.¹¹ Verder lijkt het erop dat er parkeergarageruimte wordt gepland om installatieruimte te creëren, terwijl er toch voldoende kelder aanwezig is.¹²

Reactie gemeente

De aanduiding voor de parkeergarage op de verbeelding ten opzichte van het plan van de ontwikkelaar is groter omdat daardoor meer ruimte beschikbaar is om de 22 parkeerplaatsen die nu schetsmatig zijn ingetekend straks bij de planuitwerking in het kader van de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het plan is in dit stadium nog niet verder uitgewerkt dan een schetsontwerp en derhalve nog onderhavig aan nadere technische uitwerking. Ook wil de ontwikkelaar voldoende fietsparkeren realiseren en is nog niet precies bekend wat er aan installatieruimte, etc. in de garage nodig zal zijn. Het aanbieden van een deelauto (minimaal 1) is verplicht en in de anterieure overeenkomst (middels kettingbeding) vastgelegd.

- Participatie en communicatie: De gemeentelijke overheid is zelf direct verantwoordelijk voor de informatie, communicatie, voorlichting en het betrekken van haar inwoners. Het lijkt erop alsof de gemeentelijke overheid het participatieproces voor een lange periode heeft overgelaten aan de belangenbehartiger Claver. Claver heeft op zijn beurt een bewonersstichting als aanspreekpunt genomen. Het lijkt mij niet juist om bewonersparticipatie over te laten aan een belangenbehartiger. Daarmee is volledige onpartijdige informatie en bereik van alle omwonenden niet gegarandeerd.

Reactie gemeente

Buurtparticipatie is nog geen eis in de WRO. Buurtinformatie daarentegen wel. Buurtinformatie heeft plaatsgevonden zoals het hoort. Onder andere via de Stichting Buurtbewoners Piushove (SBP) maar ook rechtstreeks vanuit de gemeente en/of de ontwikkelaar.

- U stelt dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer, juridisch gezien moet Planschade bij de gemeente worden ingediend en door de gemeente worden vastgesteld en vergoed. Dat staat los van een eventueel verhaal van de gemeente op de ontwikkelaar. Aangezien dit gemeentelijk ontwerp bestemmingsplan al in zich heeft dat problemen kunnen gaan ontstaan zal ik bij schade de gemeente verantwoordelijk stellen. Door de te ruime opzet van het ontwerpbestemmingsplan veroorzaakt u problemen die er niet hoeven te komen. Beter is het om nu het ontwerp bestemmingsplan bij te stellen.

Reactie gemeente

De gemeente verwacht door het voorliggende bestemmingsplan geen onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat van reclamant dan wel een onevenredige waardevermindering van haar 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 hierover is te vinden op de gemeentelijke website.

De plantekening¹³ laat onjuistheid zien in de ingetekende omgeving

Ligging en begrenzing van het plangebied en de duiding van omringende percelen.

- In de ontvangen kennisgevingsbrief aan omwonenden wordt verwezen naar de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar treft u het plangebied in zijn ruimtelijke context. Die ruimtelijke context is niet conform de werkelijkheid. Het pand Groesbeekseweg 98 (GBW98) heeft sinds de bouw in 1917 al een uitbouw die hier niet staat ingetekend. In 2014 heeft een van uw juristen al erkend dat uw gemeente hier foutief heeft ingetekend. U krijgt dus een onjuist beeld van de context.

- De tekening in de Toelichting op de Regels, laat weer een andere situatie zien, waarin de uitbouw wel is aangegeven.¹⁴ Deze is ook onjuist en geeft wederom geen beeld van de feitelijke situatie.¹⁵

- De hoogte van de parkeergarage is in de legenda niet benoemd. De garage staat veel ruimer dan het bouwvak ingepland. Bovendien ligt het tegen de perceelgrens GBW 98 aan. Dat is zeer ongewenst.

Reactie gemeente

Aangenomen wordt dat er bedoeld wordt op de kleine aanbouw van circa 10m² aan de zuidgevel van het pand Groesbeekseweg 98. Deze staat niet op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) maar wel op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Het gehele hoofdgebouw incl. de brede overkapping/serre is in het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld bestemd door middel van een bouwvlak en de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2.

Het klopt dat het aanduidingsvlak 'parkeergarage' op de verbeelding tot kort op de erfgrans (<1 meter) is gelegen. Dit betreft een bouwmogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage. Om tegemoet te komen aan reclamant is in overleg met de ontwikkelaar besloten om het vlak van de aanduiding van de parkeergarage op de verbeelding met 1 meter te verkleinen zodat deze op minimaal (circa) 2 meter van de erfgrans blijft. De bovengrondse inrichting blijft kloostertuin. De bestaande tuilmuren blijven behouden. Voor de inrichting van de kloostertuin zal door de ontwikkelaar een tuinontwerp worden gemaakt.

Overigens maakt het ruime bouwvlak in het huidige bestemmingsplan bebouwing van 12 meter hoog mogelijk tot op de erfgrans met Groesbeekseweg 98. Het nieuwe bestemmingsplan perkt het

bouwvlak flink in en creëert een afstand van circa 13 meter tussen de grens van het bouwvlak en de tuin van Groesbeekseweg 98.

Met een bovengrondse parkeergarage in de tuin gaat de gemeente niet akkoord. Er is altijd gesproken over een verdiepte, ondergrondse parkeergarage onder de nieuwbouw. Het mogelijke oppervlak van de garage is vergroot vanuit de wens om flexibel te kunnen zijn aangaande de parkeeroplossing en technische invulling van bergingen, fiets parkeren en/of techniek. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt deze nog wel met 1 meter verkort aan de achterzijde.

De kloostertuin blijft zoveel mogelijk behouden, zonder overbodige bovengrondse bouwwerken. Buiten het bouwvlak is 50m² aan/uit/bijgebouwen/overkappingen toegestaan. Dit is in het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming Maatschappelijk reeds toegestaan.

Zie hetgeen reeds is opgemerkt aangaande het vigerende bestemmingsplan.

10 Gem. Nijmegen, Omgevingsvisie. Maatschappelijke doelen bereiken door meer lopen, fietsen en OV gebruik, pagina 63.

11 Gemeente Nijmegen, Parkeren in Nijmegen, Auto en Fiets. 2020-2030. pagina 12.

12 Bron: E. Messina. mailbericht, ambtelijke antwoord op gestelde vraag 18, 8 februari 2021.

13 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, adres Van Slichtenhorststraat 93 Nijmegen.

14 Toelichting op de tegels van het ontwerp bestemmingsplan (pagina 4 van 31), die zoals door u aangegeven, op ruimtelijkeplannen.nl te downloaden is.

15 Zie Toelichting, Passage groen en bomen.

Bestemmingsregels zijn te ruim opgezet Hoofdstuk 2 Wijze van meten

- **Wonen Art 3.1.a** maximaal 44 appartementen voor (beschut) wonen. Dat betekent een te grote verdichting van het perceel. De helft zou aanzienlijk beter passen.

Reactie gemeente

Met het bouwplan blijft voor de stad een beeldbepalend gebouw behouden. Het bouwplan voor de nieuw te bouwen vleugel aan het voormalige klooster is gemaakt binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld. In dit bestemmingsplan waren de grenzen van het bouwvlak echter heel ruim getrokken en kon tot dicht op de omliggende bebouwing gebouwd worden. In die zin maakt het ontwerpbestemmingsplan niet meer of grotere bebouwing mogelijk (uitgezonderd de mogelijkheid voor een ondergrondse parkeergarage buiten de gevels van de bebouwing) en kan er ook geen sprake zijn van een grotere verdichting. Met het ontwerpbestemmingsplan nemen de bouw mogelijkheden in de tuin (en daarmee het risico op het volbouwen van het perceel) aanzienlijk af en er ontstaat een (grotere) afstand tot de aangrenzende woonpercelen.

- **Art. 3.1.b:** (ondergrondse) parkeergarage met bijbehorende voorzieningen. Zie s.v.p. opmerking onder het kopje collegevoorstel.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt.

- **Art. 3.1.c.** toestaan van beroeps en bedrijfsactiviteiten. Dit artikel verwijst naar artikel 6.1, dat vervolgens weer terugverwijst naar artikel 3.2.2. Daarin wordt te veel bouwruimte gegeven. Het toestaan van activiteiten is heel leuk, maar over-bebouwing ligt op de loer. Tuin en rust horen onlosmakelijk bij de nieuwe bewoning.

Reactie gemeente

Het betreffen landelijk geldende uniforme standaardregels. Hetgeen nu binnen de woonbestemming in het plan mogelijk wordt gemaakt wijkt (bijna) niet af van hetgeen reeds mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan binnen de huidige bestemming Maatschappelijk.

- **Specifieke bouwregels Art 3.2.2.b.1** Ik heb nergens een bebouwingspercentage aangetroffen. Het bouwvlak mag dus in zijn geheel worden bebouwd? Daar ben ik op tegen.

- **Art. 3.2.2.c.1** rekent tot de achterste perceelgrens, maar de perceelgrens van 98 ligt ongeveer 5 meter dichterbij! Graag aanpassen en minstens 5 meter terugbrengen.

- **Art. 3.2.2.c.2**"... op de perceelgrens wordt gebouwd of anders 1 meter wordt aangehouden." Dat meent u niet! Dat betekent dat een illegaal gebouwd schuurtje, dat als muur NB de erfafscheidingsmuur heeft gebruikt, met asbest dak (!) nu legaal wordt? Beter is om het volgens de milieuregels af te breken en een fatsoenlijke erfgrens aan te houden. Art 3.2.2.c 2 Met de bouwhoogten die blijkbaar worden toegelaten en de korte afstand tot de perceelgrens wordt een hopeloze situatie gecreëerd. Als je dit combineert met Art. 3.2.2.d.2, dan kan er dus een 'ander bouwwerk' van 4 meter hoog of een ander soort gebouw van 5 meter hoog vlak achter mijn erfafscheiding staan! Dat is zeer onwenselijk. Nog meer zichtbeperking en minder daglicht.

- Perceel GBW98 heeft een dubbel bestemming: woonbestemming J bijzonder bestemming. Het is het meest dichtbijgelegen pand en is in gebruik. Als bebouwingsopties volgens dit ontwerp zullen worden toegelaten, zeker met de aangegeven toegestane hoogte (**art 3.2.2.c3 en 3.2.2.c.4 3.2.2.c.5**) en de toestemming om op de perceelgrens te bouwen, dan verwordt het Piusperceel tot een aaneengesloten bebouwde massa in hoofd- en bijgebouwtjes. Daardoor wordt ook pand 98 een onleefbaar perceel. Ook overige panden raken uitzicht kwijt, lichtinval vermindert, overbebouwing, over-bewoning en -gebruik is aan de orde. Dit is zeker ook niet in het belang van beschut wonen bewoners. Evenmin van andere groepen bewoners.

Reactie gemeente

T.a.v. de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in artikel 3.2.2. willen we als gemeente graag benadrukken dat het bestemmingsplan onder 3.2.2c bepaalt dat het totaal bebouwde oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 50m² mag bedragen. Dat betekent dat er in de kloostertuin buiten het bouwvlak beperkt gebouwd mag worden. Van een 'aangesloten bebouwde massa in hoofd- en bijgebouwen' kan dus geen sprake zijn. Hetzelfde geldt voor grootschalige mantelzorgfuncties.

Bij het toevoegen van aan- en uitbouwen aan (de achterzijde van) het hoofdgebouw moet er altijd 5 meter vrije ruimte blijven tot de erfgrenzen, dus ook tot die van Groesbeekseweg 98 (perceel Hatert G 1521). Bouwen tot op de erfgrens of anders op 1 meter uit de erfgrens is toegestaan, maar achter de achtergevel alleen in de vorm van bijgebouwen, en opzij van het gebouw in de vorm van aan-, uit- of bijgebouwen en overkappingen. Voor genoemde gevallen geldt: in totaal maximaal 50m².

Het bovenstaande zijn landelijk geldende uniforme standaardregels.

Daarnaast wordt op deze plaats benadrukt dat het huidige bouwvlak en de bebouwingspercentages lager zijn dan in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk was.

- **Art.3.3** Maakt huisvesting van mantelzorg mogelijk in bijgebouwen. Gezien de doelgroep is het zeer aannemelijk dat mantelzorgers nodig zijn. Als we dit in relatie zien tot overige artikelen, en het aantal wooneenheden, dan duidt dit opnieuw op over-bewoning. Bovendien lijkt het erop alsof mantelzorgverblijf nu wordt weggestopt in de hoeken van de tuin. Bewoning van de 50+ bewoners kan levenslang zijn. De mantelzorgbewoning is dan ook levenslang nodig.

Reactie gemeente

Het gaat hier om Beschut wonen, niet Beschermd wonen (24 uren zorg). Van grootschalige mantelzorgfuncties zal geen sprake zijn.

Bouwvlak, Bouwgrens extra bouwopties voor de toekomst zijn reeds in deze Regels verdisconteerd

- Zie dit gehele **artikel 3 in combinatie met artikel 4**

Wijzigingen van het bestemmingsplan wordt niet zonder reden gedaan. Een 'schets' van de bouwplannen zou volgens de kennisgevingsbrief aanwezig zijn. In het collegevoorstel staat weer 'voorlopig ontwerp'. Op basis van deze 'schets' is dus de bestemmingsplanwijziging opgesteld en in procedure gebracht. Het komt mij aan de hand van alle regels toe, dat deze schets toch wel iets meer is uitgewerkt dan een 'schets'. Dat komt niet erg transparant en geloofwaardig over.

Reactie gemeente

Het huidige ontwerp van de ontwikkelaar betreft een schetsontwerp (SO). Dit ontwerp dient nog uitgewerkt te worden in een voorlopig ontwerp (VO) en vervolgens in een definitief ontwerp (DO). SO, VO en DO zijn vaktermen die gebruikt worden om de status van een ontwerp aan te duiden. Een schetsontwerp wordt in de volksmond weleens verward met een voorlopig ontwerp maar is echt nog op basis van een eerste idee. Een SO is nog op basis van pentekeningen en een VO is de technische vertaling daarvan.

Bestemmingsregels zijn te ruim opgezet Hoofdstuk 3 Algemene regels

- **Artikel 4.** Het gehele bouwvlak in dit ontwerp kan dus op termijn worden volgebouwd! Met alle schade voor alle (om-) wonenden betreffende leefklimaat en andere risico's. Dit kan de bedoeling niet zijn. Het ontwerp behelst dus Risicovolle Effecten voor de toekomst.

De kern is derhalve: wat u nu als woonvlak aanmerkt dient zich te beperken tot wat strikt noodzakelijk is op dit moment voor de renovatie van het bestaande gebouw. Geen groen licht voor bouwen, bouwwerkjes in de toekomst! Ik vraag u dit ontwerp en de regels aan te passen aan wat gepast is voor doelgroep en omgeving.

Reactie gemeente

Bovenstaande reactie is qua inhoud vergelijkbaar met de eerder beantwoorde zienswijze als het gaat om bouwvlak i.r.t. het vigerende bestemmingsplan.

- **Artikel 5.2** Als er plannen zijn om koude en warmteopslag in de grond te realiseren, dan dient u rekening houden met omliggende panden. Andere woningen hebben daar ook recht op. Binnen het tuinengebied is een beperkte capaciteit voor opslag mogelijk. Te veel opslag door Piusshove levert voor andere percelen rendementsverlies op.

Reactie gemeente

Momenteel is er nog geen uitwerking bekend van dergelijke installaties. Gezien een gasinstallatie niet meer mogelijk is, is een open of gesloten bodemenergiesysteem of een lucht-water warmtepomp de meest voor de hand liggende optie. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geldende regelgeving. Dit wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst.

- **Artikel 5.3** Vindt u zelf ook niet dat hier wel erg veel vrijheid voor ondergrondse bouw wordt gegeven, gezien alle andere vrijheden en gezien het extreem grote bouwvlak.

Reactie gemeente

Bovenstaande reactie is qua inhoud vergelijkbaar met de eerder beantwoorde zienswijze als het gaat om bouwvlak i.r.t. vigerende bestemmingsplan.

Toelichting bij de Bestemmingsregels. Planbeschrijving. Beschrijving huidige en toekomstige situatie

- **Ad 1.4 Leeswijzer:** Naast de planregels en de verbeelding van het ontwerp als juridisch bindend element van het bestemmingsplan, is ook de Toelichting door het college van B&W vastgesteld en heeft mijns inziens als zodanig dus een juridische status. Ik heb dat niet vermeld zien staan.

Reactie gemeente

De toelichting in een bestemmingsplan heeft geen juridisch bindende status. De regels en de verbeelding daarentegen wel. De toelichting wordt opgesteld in de geest van de regels en de verbeelding.

- **Par. 2.1 Huidige situatie:** de Toelichting beschrijft de huidige situatie. Het gebouw, met kapel met grote tuin wordt door u terecht in zijn geheel als identiteitsbepalend benoemd. Achter de kapel zit nog een woonhuis dat destijds voor de nonnen was gebouwd (zie oorspronkelijke bouwtekeningen). Dat noemt u niet en is door de bomen op de luchtfoto niet goed te zien.

De vervolgpassage is een onvolledige weergave van de historie. Het geeft een vertekend beeld voor de situatie van nu. Het pand is destijds gebouwd voor 25 priesterstudenten. Als gevolg van naoorlogse woningnood en hoogtijdagen van de katholieke kerk woonden er tijdelijk 50 (bron: Noviomagus.nl). Dat aantal nam in de jaren 60 weer af (ontzuiling) en er was minder animo voor het priesterambt en er waren inmiddels meer woningen voorhanden. Bovendien was de woonruimtenorm beduidend anders dan nu. De tuin had inderdaad een wezenlijke functie, verbonden met het gebouw. Vanaf de bouw van Piushove in 1926 lazen de priesters, al wandelend in de tuinen, hun brevier. Dat had een heilzame functie.¹⁶ Het aantal bewoners van kort na WOII is derhalve geen valide argument om het geplande aantal wooneenheden dat nu berekend wordt te legitimeren. Bovendien ontkracht u zelf het cultuurhistorisch argument door de tuin in dit ontwerpplan niet meer als onderdeel van cultureel (religieus) erfgoed te behouden.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan stuurt juist (vanuit cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardering) op behoud van een groot deel van de kloostertuin door de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan op deze plaats mogelijk maakt, grotendeels te schrappen. Voor de inrichting van de kloostertuin zal nog een tuinontwerp worden gemaakt door de ontwikkelaar in de vergunningsfase.

In de redengevende beschrijving van het identiteitsbepalend object Piushove, vastgesteld door het college, wordt de tuin niet genoemd als cultuurhistorisch waardevol (zie bijlage). Derhalve heeft deze tuin geen formele status.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt weliswaar aan de tuin cultuurhistorische waarde toegekend als functioneel onderdeel van het 'klooster', maar wordt tevens begrip getoond voor het bebouwen van een deel van de tuin t.b.v. de restauratie en exploitatie van het gebouw en de rehabilitatie van de geschonden voorgevel.

- **Par. 2.2 Toekomstige situatie**, citaat "er is formeel geen toename van de parkeervraag, gelet op het rehtens verkregen niveau uit de oude situatie. Desondanks wordt er in de nieuwe situatie een parkeerkelder gesitueerd voor circa 22 plaatsen onder de nieuwbouw".

De parkeergarage staat in het ontwerp wel onder, maar ook ver **buiten** de begrenzing van de geschetste nieuwbouw/bouwwak ingepland, zelfs tot aan de erfgrens van pand GBW98. De toelichting geeft dus een onjuiste weergave van de plannen. Ik vind de plannen uitermate onwenselijk. Wilt u het aantal parkeerplaatsen terugbrengen tot een minimum en binnen de (eveneens door mij ongewenste) nieuwbouw houden. Bovendien stelt u dat fietsen en wandelen gestimuleerd moet worden. Verder bevindt zich op minder dan 10 minuten lopen van Piushove al vrije parkeerruimte.

Reactie gemeente

Het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen dat conform de nota parkeren benodigd is, zal worden gerealiseerd. Daarbij is het uitgangspunt om de omvang van de parkeergarage zoveel mogelijk te beperken. Om enige flexibiliteit te hebben bij de planuitwerking is het aanduidingsvlak voor de ondergrondse parkeergarage op de verbeelding echter ruimer gekozen.

- **Par. 4.3 Bedrijven en milieuzonering**: Hier vergeet u te vermelden dat behalve de kerk-bestemming maatschappelijk, ook GBW98, naast wonen ook een bijzondere bestemming heeft. Ik hoop dat u met uw nieuwe bouwvlak mijn gebruiksmogelijkheden niet beperkt.

Reactie gemeente

Inderdaad is de gemengde bestemming niet vermeld in de tekst van de toelichting. De gemengde bestemming betreft een woonbestemming of kantoren of maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn lichte functies die goed te combineren zijn met woonfuncties. De naastgelegen bestemming is immers ook al jaren een woonfunctie. Het bestaande bouwvlak van de maatschappelijke bestemming van Piushove (nu tuin) ligt veel dichterbij de gemengde bestemming dan het bouwvlak van het voorliggende plan. Het gebruik van de gemengde bestemming zal dan ook als gevolg van de realisering van het plan geen aanvullende beperkingen ondervinden.

- **Par. 4.10 Water**; De Waterwet en gemeentelijke zorgplicht voor grondwater." .. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of verdiepte parkeervoorziening..." ik kan me zo voorstellen dat u, wanneer u toestemming geeft voor ondergrondse bouw, ontstane overlast aan de belendende percelen van particulieren wel onder uw verantwoordelijkheid vallen.

Reactie gemeente

Overlast op belendende percelen moet voorkomen worden. De ontwikkelaar dient in de aanvraag omgevingsvergunning voldoende duidelijk te maken dat er geen wateroverlast op belendende percelen veroorzaakt wordt. Het gaat om zowel bovengrondse als ondergrondse overlast. Bij bovengronds gaat het om afstroming van hemelwater via het verharde terrein of onverharde terrein. Ook via infiltratievoorzieningen mag geen overlast ontstaan. Een gemeentelijke adviseur water toetst de aanvraag en kijkt daarbij naar gebouw- en terreinriolering. Maar ook naar de afstroming naar een infiltratievoorziening op eigen terrein die zowel bovengronds als ondergronds mag zijn.

- **Par. 4.11 Flora en Fauna Hoofdstuk**, gemeentelijk beleid. "Het Handboek (stadsbomen) heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeente grenzen...., maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen....(Toelichting pag. 19) Hoofdbomenstructuur speelt wel een rol in bestemmingsplannen....Binnen het plangebied is geen hoofdbomenstructuur aanwezig." ¹⁷

¹⁶ Zie ook noot 14. Rad boud universiteit

¹⁷ Bron: Handboek stadsbomen (2009) vier alinea's citaat, pagina 19.

De volgende passage uit het Handboek wordt in de Toelichting niet vermeld, maar is in dit geval wel zeer belangrijk: citaat "Bomen.... Randvoorwaarden..

"..... Voor alle te handhaven groenelementen geldt dat de volledige bovengrondse- en ondergrondse groeiplaats (kroonprojectie + 2 meter) beschermd moet worden. Dat betekent dat binnen deze zone geen graafwerkzaamheden en bodembewerking, geen transport en opslag materialen, geen ophoging van maaiveld, geen omvorming van open maaiveld naar verharding en geen (tijdelijke) verlaging of verhoging van grondwaterniveau. Op het bouwterrein horen de bomen fysiek beschermd te worden voorafgaand aan de werkzaamheden...." (pagina 222).¹⁸

- **GBW98** Op het terrein van pand Groesbeekseweg 98 staat een grote, goed onderhouden esdoorn van ruim 45 jaar oud. Het wortelgestel reikt ver over de perceelgrens in de grond van Piusdove. Vervolgens staat er een iets jongere esdoorn op de perceelgrens. En een derde rode esdoorn staat binnen een meter van de perceelgrens op het Pius-terrein. Het is dus zaak om het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Binnen de reikwijdte van de boomkruinen en wortels, die overeenkomt met de regels uit het Handboek, mag immers niets gebeuren! Dat zou in strijd met uw eigen vastgesteld beleid zijn. Bovendien bestaat het risico dat bij bouwactiviteit te dicht op de perceelgrens een boom op mijn pand GBW 98 valt.¹⁹

Reactie gemeente

Binnen het bomenbeleid is inderdaad aangegeven dat bij behoudenswaardige bomen zowel de bovengrondse als ondergrondse ruimte beschermd moet worden. Aan de hand van een Boom Effect Analyse (BEA) kan bepaald worden of de toekomstige bouw invloed heeft op de betreffende bomen en zo ja welke maatregelen noodzakelijk zijn om de boom duurzaam te behouden. Dit is echter aan de orde als er een uitgewerkt plan ligt. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning moet dit worden afgewogen. In principe kan het bouwplan zo aangepast worden dat er geen schade plaatsvindt aan de boom.

- **4.12 Cultuurhistorie Ontwikkeling20**: U geeft aan dat de planwijziging geen directe invloed heeft op het beschermde stadsbeeld ter plekke. Die bewering vind ik pertinent onjuist. Cultuurhistorie speelt

zich niet alleen af aan de voorgevel van een gebouw. Wat er zich binnen en achter de voorgevel afspeelde is minstens even zo belangrijk. Als gevolg van het feit dat u in 2017 toestemming heeft verleend voor anti kraak bewoning van een religieus cultuurhistorisch gebouw, zonder daarbij de opdracht te verlenen om de oude stadstuin/kloostertuin te blijven onderhouden, ligt deze er nu zeer armoedig bij. Enkele grote bomen zijn inmiddels ook geveld. Het zou u sieren als u de tuin weer een respectabele status teruggeeft, zulks in overeenstemming met de oorspronkelijke functie behorend bij het cultureel erfgoed, zij het nu voor beschut wonen bewoners. Verder noemt u "bebouwing van de tuin begrijpelijk gezien vanuit de exploitatie van het gebouw", maar "u vindt het vanuit cultuurhistorisch oogpunt jammer dat de tuin kleiner wordt." Daarom kan de exploitatie gemakkelijk worden aangepast, door kleinere of geen nieuwe bebouwing, met kostenafschrijving over een langere termijn.

Reactie gemeente

Bovenstaande reactie is qua inhoud vergelijkbaar met de eerder beantwoorde zienswijze als het gaat om bouwvlak i.r.t. vigerende bestemmingsplan. De tuin mocht in het vigerende bestemmingsplan al grotendeels bebouwd worden.

Piushove is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsbeeld 'Indische Buurt'. Het instrument 'Beschermd Stadsbeeld' heeft betrekking op het exterieur van panden en dan met name op de vanaf de openbare weg zichtbare gevels. Dit zijn in veel gevallen de voorgevels en bij hoekpanden ook de zijgevels van panden. Dit in tegenstelling tot gemeentelijke monumenten die integraal beschermd zijn. Piushove is geen gemeentelijk monument en ook geen stadsbeeldobject, maar een zogenaamd identiteitsbepalend object. Doel van de bescherming van identiteitsbepalend objecten is het stimuleren van hergebruik. De bescherming betreft alleen het exterieur.

- 4.17 Duurzaamheid en klimaat. Hittestress: De stenige omgeving, met zon op de gigantische kerkmuren, zal door de toename aan bouwwerken en de afname van groen nog heter worden. Dit is zeer ongezond, zeker voor oudere bewoners. De bestaande bomen dienen gerespecteerd te worden en dienen alle ruimte te krijgen om gezond te blijven.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor reeds is opgemerkt (onder 4.11 en GBW98).

Daarnaast wordt er door de ontwikkelaar een nieuw tuinontwerp gemaakt waarbij het doel is om een fijn en gezond leefklimaat voor bewoners en omwonenden te realiseren. Daarbij zullen zaken als biodiversiteit, hittestress en vergelijkbare zaken mee beschouwd worden.

Ad Bijlage bij Toelichting, Bezonningsstudie: Deze studie lijkt niet de werkelijke maten van de tuin weer te geven. De huidige uitbouw aan de achterzijde van Piushove ligt m.i. enkele meters dichter op de achterste perceelgrens. Er zal dus meer schaduw vallen in de beperkte vrije tuinruimte die overblijft na de bebouwing. Bovendien zal het nieuwbouwdeel erg donker en deprimerend zijn.

Reactie gemeente

Ook ten aanzien van de bezonningsstudie is het goed om te vergelijken met de bouw mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan. Omdat de grenzen van het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van de aangrenzende tuinen en bebouwing aanzienlijk worden teruggelegd, wordt ook de eventuele schaduwwerking door nieuwbouw aanzienlijk beperkt.

Het is zo dat er door de nieuwbouw in de herfst (opname 21 september) sprake zal zijn van enige schaduwwerking op het achterste gedeelte van de achtertuinen van de woning aan de Groesbeekseweg, inclusief Groesbeekseweg 98. Het is echter ook zo dat er in de herfst, met een lage zonnestand al schaduwwerking aanwezig is door de bestaande tuilmuren.

Verbeter uw plan en "Houd uw bestaande stad aantrekkelijk, sociaal en gezond"

Leefwereld, welbevinden en gezondheid dienen bij ruimtelijke ontwikkeling centraal te staan (Toelichting pagina 9). De huidige geplande bewoningsomvang is te omvangrijk en daarmee niet gezond voor de nieuwe bewoners, omwonenden, en niet in het belang van verzorgers en van de wijk. Zeker ook niet in het belang van de gemeente. Want als de woonkwaliteit daalt is het risico groot dat meer (wmo-) begeleiding nodig is. Die wordt er niet goedkoper op. Denk aan de toename van zeventigplussers in 2030 (die dan nog gemiddeld 20 jaar leven). Hoe beter de woonkwaliteit, des te minder last en kosten voor inwoners en gemeente.

Reactie gemeente

Zie hetgeen eerder hierover is opgemerkt. Het betreft geen beschermd wonen.

18 Doorwortelbare ruimte: de hoeveelheid grond die een boom tot haar beschikking heeft. Een richtlijn voor de hoeveelheid doorwortelbare ruimte is: minimaal 0.75m3 grond per m2 kroonprojectie {bron: www.simonstuin.nl boomzorg) NB het gemeente handboek hanteert leeftijd van bomen in drie categorieën. Handboek stadsbomen, pagina 223.

19 WUR, Duurzame bomen in stedelijk milieu. 2018, pagina 4-5: Als we de evolutie van gebouwen en bomen bekijken, dan valt het op dat de gebouwen steeds groter worden, terwijl de bomen in de bebouwde omgeving steeds kleiner blijven en steeds meer onzichtbaar werden. Dit is meestal het gevolg van onvoldoende geschikte ondergrondse groeiruimte voor de bomen. Als een boom zijn wortelgestel niet kan uitbreiden, stopt hij boven de grond met groeien, en gaat hij zelfs over naar de aftakelingsfase (<https://edepot.wur.nl/473686>).

20 Zie: Toelichting pagina 26.

De Radbouduniversiteit heeft onderzoek laten verrichten naar de helende werking van tuinomgeving op mentaal kwetsbare doelgroepen. Buitenruimte wordt betrokken bij de psychiatrisch medische praktijk "Healing Gardens". Ook het Trimbosinstituut en de WUR geven in onderzoeken aan dat meer natuur rondom huis gepaard gaat met minder angststoornissen. Het onderzoek is gepubliceerd in The British Journal of Psychiatry Open 2016. Door de tuin als wezenlijk ruimte-gebruik-deel aan te merken, creëert u meer woonkwaliteit, meer rust en veiligheid, meer zelfredzaamheid, minder belasting voor omwonenden.^{21 en 22}

Er is mijns inziens dus slecht één wezenlijke oplossing voor een betere benutting van het perceel. Het ontwerpbestemmingsplan Piushove aanpassen tot een bebouwingsplan dat beter op de locatie-situatie is toegesneden. Dat kan door de totale bebouwings- en bewoningsruimte, aanbouw- en garagebouwruimte etc. terug te brengen tot de helft. Met meer tuin als noodzakelijke leefruimte verbonden aan het gebouw. Bovendien vermindert u daarmee ook de (te verwachten toename van) zomerse hitte in de al stenige omgeving met de kerkmuren.

Aangepast realiseert u een verantwoord leef- en woonkwaliteit op voor de nieuwe bewoners, voor eventueel mantelzorg-onderdak, voor de gehele buurt en ook voor bewoning/gebruik pand GBW98.

Het Pius ontwerp bestemmingsplan bijstellen, door een aangepast bewonersaantal, met overeenstemmende bescheiden bebouwing, en beter gebruik van de buitenruimte zou een prachtig voorbeeld zijn voor alle (in de regio) nog te realiseren bouwprojecten voor personen die beschut wonen nodig hebben.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt.

Tot slot

1. Zoals wordt gezegd in de begeleidende brief wilt U een zienswijze op een ontwerp Bestemmingsplanwijziging die, 'gebaseerd is op een bouwschets', maar waar de bouw mogelijkheden zeer ongenueanceerd tot in het uiterste zijn vrijgegeven. Tot in lengte der jaren en in soort bewoning en bewoningsdichtheid, zelfs met kleine bedrijvigheid. Als u dit ontwerpbestemmingsplan op deze wijze laat doorgaan, dan belast u, op voorhand al, terwijl de omgevingsvergunning nog moet komen, de direct omwonenden en de nieuwe bewoners, met het risico van over-bewoning, waarmee overlast, extra (zorg-)kosten, ruimtebeperking etc. gepaard gaan. Dat is voor niemand goed, zeker niet voor personen die beschut dienen te wonen. We willen immers met ons allen een beetje voor ze zorgen.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt.

2. Ik wil graag dat voorafgaand aan de start van de bouw werkzaamheden en een halfjaar na de afronding van de bouw werkzaamheden, een bouwkundig rapport van mijn pand wordt opgesteld. Het rapport voor aanvang dient een inschatting te bevatten van mogelijke schade. De initiatiefnemers, Claver en gemeente Nijmegen, dienen zorg te dragen voor de betaling ervan. Ik wil betrokken zijn en mede de keuze bepalen van een onafhankelijk bouwkundige, die de werkzaamheden zal uitvoeren en het rapport opstellen.

Reactie gemeente

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit altijd door hen wordt gedaan.

21 Copijn.nl Utrecht. Therapietuinen, Radboudumc.

22 [Http://www2.nijmegen.nl/wonen/milieuenafval/groen/beleid/stadsbomen](http://www2.nijmegen.nl/wonen/milieuenafval/groen/beleid/stadsbomen) Doel: Hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling. Het handboek Stadsbomen verwoordt de gemeentelijke ambities en kaders ten aanzien van stads- bomen en boomstructuren. Het is te definiëren als een richtlijn bij ontwerp, aanleg en beheer van stadsbomen maar ook als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven....Het Handboek Stadsbomen is bedoeld voor alle burgers, ondernemers en medewerkers van de gemeente Nijmegen die te maken hebben met bomen in hun leefomgeving, bij ruimtelijke plannen of in het beheer. Het Handboek biedt hen inzicht in de beleidsuitgangspunten van de gemeente Nijmegen.....(uit: Handboek inrichting openbare ruimte deel 1, pagina 42 2009).

3. In bovenstaand betoog heb ik aspecten genoemd die het ongestoord gebruik van mijn pand Groesbeekseweg 98 aantasten. Samenvattend noem ik over-bewoning, over-bebouwing van de tuinruimte, te hoge bebouwing, beperking van lichtinval, als gevolg hiervan: toename schimmelgroei (allergische reacties), op beschadiging van goed onderhouden bomen, risico op schade aan mijn pand, risico op grondverschuiving (zandgrond geen heipalen), risico op luchtvervuilingsoverlast (astma), risico op extra geluidsoverlast door over-gebruik van de huidige tuin, risico op geluids- en stankoverlast door auto's, door machines e.d.

Reactie gemeente

Bovenstaande reactie is qua inhoud vergelijkbaar met de eerder beantwoorde zienswijze als het gaat om bouwvlak i.r.t. vigerende bestemmingsplan en overige zaken.

De bewering dat verminderd lichtinval zal leiden tot meer schimmelgroei en vervolgens tot een slechte luchtkwaliteit die vervolgens tot astma kan leiden wordt niet door reclamant onderbouwd. Het plan leidt niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit buiten. Het plan veroorzaakt ook geen concentraties hoger dan de richtwaarde (20 µg/m³ fijn stof) die de WHO hanteert. In de zienswijze wordt geen verdere uitleg gegeven van de bewering. Wij kunnen daarom ook niet reageren op de geopperde stelling/mening.

Bebouwing van de tuin was in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden. Het is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Toename van geluidsoverlast door auto's is voor reclamant niet aan de orde. In het binnengebied rijden geen auto's en de bijdrage aan het aantal autobewegingen op de Groesbeekseweg (nu circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal) door deze ontwikkeling is verwaarloosbaar. Het is niet duidelijk op welke andere machines wordt gedoeld. Installaties in en op de nieuwbouw en de bestaande bouw zullen uiteraard moeten voldoen aan de geldende geluidsnormen.

4. Mochten er wijzigingen komen in de doelstelling, de situatie, en/of dit ontwerp, dan zou ik graag zeer tijdig schriftelijk geïnformeerd willen worden.

5. Indien bezwaren, die niet in strijd zijn met mijn zienswijze, door andere belanghebbenden zijn ingediend, zal ik mij ook scharen achter die bezwaren.

Op basis van de bovenstaande argumenten en uitleg kan ik het niet eens zijn met dit ontwerp bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld-?, Van Slichtenhorststraat 91 – 93 (NL.IMR0.0268.BP7007-ON01).

Naar aanleiding van voorgaande overwegingen en argumenten verzoek ik u, met inachtneming van en in overeenstemming met mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan in positieve zin te wijzigen. Ik ga ervan uit dat u mij-tijdig schriftelijk op de hoogte brengt van de verdere procedure.

Reactie gemeente

Zie hetgeen hiervoor is opgemerkt. Het voorliggende bestemmingsplan is ruimtelijk afgewogen en akkoord bevonden. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

3. Indiener zienswijze

Stichting Buurtbewoners Piushove, p/a Van Slichtenhorststraat 97, 6524 JM Nijmegen

Inhoud zienswijze

Bovengenoemd ontwerp dient het plan voor de transformatie en nieuwbouw van de 'Piushove' (Van Slichtenhorststraat 91-93) tot 44 appartementen voor 50+-ers (beschut wonen) door een projectontwikkelaar. De functie wordt gewijzigd van Maatschappelijk naar Wonen en de bebouwing wordt uitgebreid.

Onze Stichting Buurtbewoners Piushove behartigt de belangen van omwonenden en maakt zich ernstig zorgen over de nadelige effecten van het plan, met name op het gebied van parkeren.

1. Het plan zorgt voor parkeer- en verkeersoverlast.

De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijk parkeerprobleem op straat. Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk, het gebied is niet voor niets een zone van gereguleerd parkeren door middel van een parkeervergunningsregime.

De constatering in de toelichting dat het plan voldoet aan de parkeernormering (p.11 'formeel is geen sprake van een toename van de parkeervraag rekening houdend met het rechtens verkregen nivo uit de oude situatie') wordt ten onrechte niet onderbouwd.

De ontwikkeling leidt tot aanzienlijk meer parkeren op straat dan er parkeerplaatsen op redelijke afstand van het plan aanwezig en beschikbaar zijn.

Toelichting: bij het plan zijn 30p-plekken op straat (vóór, tegenover en naast Piushove, tot 80 à 110 m. loopafstand van een appartement in de nieuwbouwvleugel). Daarvan worden er door de aanliggende woningen -17 huishoudens- ruim 15 reeds daadwerkelijk benut, blijkt uit een verkeerstelling van omwonenden.

De parkeervraag vanuit het plan bedraagt 49 plekken. Daarvan worden er slechts 22 binnenplans afgewikkeld. De toename op straat bedraagt dus 27 plekken, veel meer dan de ca. 10 plekken die er beschikbaar zijn.

Het niet volledig afwikkelen van de parkeervraag op eigen terrein staat haaks op de uitgangspunten van het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid: zoveel mogelijk auto's uit het straatbeeld. Dat is in dit plan ook goed mogelijk: er is fysiek ruimte voor een grote(re) ondergrondse parkeergarage op eigen terrein om veel meer dan de nu opgenomen 22 auto's te stallen. Dat sluit ook aan bij de relatief hoge en toenemende mate van autoafhankelijkheid van de beoogde seniorendoelgroep. Financieel is er ook geen beletsel: er is sprake van dure huur in de vrije sector, ook de parkeerplekken zijn rendabel te verhuren, daarnaast levert de bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Wonen een zeer grote waardestijging en dus investeringsmogelijkheid op.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" en "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets".

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijke’ het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1e schil".

Wanneer men uitgaat van de prognose zoals beschreven in onderstaande tabel, met in achtneming van de bestaande parkeervraag is er een afname van de parkeervraag na het toepassen van het salderen.

Salderen: het berekenen van de parkeereis op basis van het verschil tussen de parkeervraag in de nieuwe situatie en de parkeervraag in de oude situatie (voor en na het realiseren van een ontwikkeling).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om na salderen te voldoen aan de parkeereis die wordt gesteld in de Beleidsregels Parkeren van de Gemeente Nijmegen.

Op basis van rechtens verkregen niveau o.b.v. meest recente vergunning 2002 en op basis van parkeernota 2020					
Rechtens verkregen niveau					
Woning/functie	GO/BVO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen
Verpleeghuis/beschermd wonen 2002	31	0,20	0,30	15,5	Tabel 2.3.6 (verpleeghuis/beschermd wonen)
Kantoor zonder baliefunctie	275	1,24	0,07	3,6	Tabel 2.3.2 Werken
Totaal				19,1	
Nieuwe situatie conform Schetsontwerp 30-01-2019					
Woning/functie	GO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen
Zorgwonen	44	0,55	0,30	37,4	Tabel 2.3.1 en 2.3.6 (zorgwonen/beschut wonen)
Totaal	44	24,20	13,20	37,4	
Balans					
Bestaande situatie	19,1				
Nieuwe situatie	37,4				
Balans nieuw/oud	-18,3				
Vervallen ppl voormalige garagebox	-1,0				
Nieuw bij te maken openbaar	0,0				
Balans rechtens verkregen	-19,3	Rekenkundig verschil parkeren op basis van rechtens verkregen niveau			
Parkeerplaatsen nieuw	22,0	in parkeerbak op eigen terrein conform plan en afspraken anterieure overeenkomst			
Restant aantal ppl	2,7	rekenkundig verschil parkeren zonder inzet deelauto			
Inzet deelauto	3,0	conform deelautoregeling en afspraken anterieure overeenkomst (1 deelauto ppl. vervangt 4 normale (=3)			
Extra fietsparkeerplaatsen	0,0	verder te onderzoeken in omgevingsvergunning			
Restant aantal ppl	5,7	rekenkundig restant parkeren			

Een parkeeronderzoek is volgens de geldende nota parkeren alleen in specifieke gevallen vereist. Bij het plan van de ontwikkelaar is dit niet van toepassing. Er wordt immers geen beroep gedaan op extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte dan dat voor het complex, reeds rechtens verkregen (en daarmee reëel gezien) aanwezig is. Het plan betreft namelijk een verbouw c.q. functiewijziging. Bij een wijziging van gebruik wordt er gekeken naar de laatst (legaal) vergunde situatie. Voor het vaststellen van het rechtens verkregen niveau is het beleid uit de nota parkeren maatgevend. Daarin staat ook duidelijk aangegeven dat een reeds aanwezig te kort niet meegerekend wordt.

De definitieve toetsing van de parkeerbalans vindt plaats ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal moeten voldoen aan de nota parkeren. Voor het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat de parkeerbalans voldoet.

Dat het voorliggende plan een grote waardeinstijging oplevert, is suggestief en is niet onderbouwd. Kosten van transformatie, het bouwen van een parkeervoorziening en de nieuwbouw zijn zeer kosteningrijpend en zijn nodig om het plan überhaupt rendabel te krijgen.

2. Overlast van gestalde en geparkeerde fietsen.

De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijk probleem vanwege het stallen en parkeren van fietsen in het openbaar gebied.

Uitgaande van het gemiddeld fietsbezit van Nederlanders (1,5) en een aantal nieuwe bewoners (88), zullen er ruim 130 (!) fietsen gestald moeten worden. Te verwachten is dat de geplande ondergrondse stallingsmogelijkheid in de parkeerkelder met een steile hellingbaan en de moeilijk ontsloten individuele bergingen, niet benut gaan worden door de senioren die het pand gaan bewonen. Dit wordt nog versterkt doordat er in dit transformatieproject cf Bouwbesluit geen individuele bergingen gebouwd hoeven worden.

Dus gaan de fietsen op maaiveldniveau vóór het pand gestald worden. Aangezien in de voortuin van het pand nauwelijks ruimte is, zal dat op het openbare trottoir afgewikkeld worden. Met negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit in de omgeving (beschermd stadsgezicht) en de leefbaarheid voor omwonenden.

Reactie gemeente

Bovenstaand betoog is grotendeels gebaseerd op een verwachting/mening van reclamant en is niet nader onderbouwd. Eén en ander is ook al eerder aan reclamant toegelicht in de beantwoording van zijn vragen.

Het schetsontwerp dat reclamant heeft beoordeeld is nog niet nader uitgewerkt als het aankomt op de oplossing voor het stallen van fietsen. Wel is het volgende onwenselijk voor zowel gemeente als ontwikkelaar:

- Het stallen van fietsen op straat voor bewoners: Dit staat overigens los van het tijdelijk parkeren van fietsen (voor bezoekers en/of bewoners op eigen terrein) die de fiets later op de dag nog gaan gebruiken. Parkeren en stallen zijn dus twee verschillende onderwerpen in dezen;*
- Het niet goed gebruik kunnen maken van de bergingen, hellingbaan en ontsluiting voor voetgangers en/of fietsers.*

De ontwikkelaar is voornemens om een kwalitatief hoogwaardig project te realiseren waarbij een goede verhuurbaarheid van de woningen een belangrijk speerpunt is. Over bovengenoemde onderwerpen dient goed nagedacht te worden. De ontwikkelaar ziet deze opmerkingen dan ook als aandachtspunt en zal deze meenemen in de overwegingen. Eén en ander zal in de omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

3. De bebouwingsmogelijkheid van het perceel is te groot.

Het grote aantal (44) nieuwe appartementen leidt tot een te groot bouwvolume.

De bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende ontwerp worden vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat effect wordt versterkt door de mogelijkheid om een deels ondergronds te bouwen parkeerkelder buiten het bouwvlak te realiseren.

Deze vergroting staat haaks op de toezegging van het College. In haar voorstel aan de Raad van 17 februari 2009 (bijgevoegd) schrijft het College inzake Piushove:

“Voor de goede orde merken we hierbij op dat er geen medewerking zal worden verleend aan ontwikkelingsplannen die vragen om een wijziging (lees: verruiming) van de ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden”.

De nieuwbouw aan de achterzijde kan 12 m1 boven het peil worden. Het peil ligt echter beduidend hoger dan het maaiveld aan de voor- en achterzijde van het pand. Dat betekent een hoogte van wel 13,35 m1 boven het maaiveld aan de achterzijde van de nieuwbouw!

Dat levert stedenbouwkundig een discrepantie op met de hoogte van de aanliggende woningen aan de Groesbeekseweg, die ca. 10 m1 hoog zijn. En leidt tot een ernstige verstoring van het uitzicht vanuit die woningen en de privacy van de bewoners.

Reactie gemeente

Stedenbouwkundig is de huidige opzet passend binnen de kaders die gesteld zijn. Er wordt gewezen op de bouw mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan versus het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Dit bouwvlak mag voor 60% bebouwd worden met een goot- en bouwhoogte van 12 meter. Binnen de huidige bestemming Maatschappelijk is wonen in principe ook toegestaan, maar uitsluitend in onzelfstandige vorm zoals beschermd wonen.

Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is echter circa 600m² kleiner en houdt aan de achterzijde van het voormalige klooster aan alle zijden een ruime afstand tot de aangrenzende woonpercelen. De bouw mogelijkheden op het perceel worden beperkt tot de zone in de oksel van het voormalige klooster, grenzend aan de achtergevels. Dit bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De bestemming is Wonen, in de regels benoemd als ‘maximaal 44 appartementen voor beschut wonen’.

Met de voorgestelde bestemmingsplanregeling wordt op perceelniveau een passende verhouding gevonden tussen bebouwing en onbebouwde ruimte (tuin). Een groot deel van de kloostertuin blijft vrij van bebouwing (die op basis van het bestaande bestemmingsplan is toegestaan). Ook in relatie tot de omgeving en de herbestemming van het voormalige klooster naar wonen heeft afstemming plaatsgevonden: het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van bebouwing geconcentreerd ter plaatse van de bestaande bebouwing en bouwt ruime(re) afstanden in tussen de (nieuwe) bebouwing en de aangrenzende woonpercelen.

Met betrekking tot de opmerking van reclamant over peil en bouwhoogte wordt verwezen naar de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen over de wijze van meten: als peilhoogte geldt de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang (aan de Van Slichtenhorststraat). Zie ook hetgeen eerder aan reclamant is uitgelegd in de vragenronde over het bestemmingsplan.

De Commissie Beeldkwaliteit schrijft in haar advies aan het College inzake de beschermingswaardigheid van Piushove van 1 september 2008 (bijgevoegd):

“Het gebouw van Piushove is onmiskenbaar beeldbepalend in het stadsbeeld. In dit geval betreft het naar onze mening een negatieve kwalificatie. De schaal en de architectuur is zodanig dat het zich als een **té kolossaal volume tussen meer fijnmazige belendingen** manifesteert.”

Een groot deel van de huidige tuin moet wijken voor de nieuwbouw, de tuin zou geen cultuurhistorische waarde hebben. Ten onrechte: het gemeentelijke Bureau Archeologie en Monumenten meldt in een memorandum van 14 juni 2012 (bijgevoegd) inzake Piushove:

“De meest karakteristieke onderdelen van het gebouw zijn de imposante voorgevel, de bijzonder vormgegeven kapel **en de fraaie kloostertuin**. De cultuurhistorische waarde is gelegen in het feit dat het onder de vele Nijmeegse kloosters het enige ‘klooster’ voor niet-regulieren was. **Het geheel** weerspiegelt het rijke Roomse leven van ‘Monnikendam aan de Waal’, zoals Nijmegen vanwege zijn vele kloosters ook wel genoemd werd.”

Bovenstaande impliceert dat het ontwerpplan een substantiële verkleining (in plaats van de huidige vergroting) van de mogelijkheden tot nieuwbouw had moeten bewerkstelligen. En daarmee de karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle tuin in omvang beter zou beschermen.

Reactie gemeente

Met betrekking tot de opmerking over de waarde van de tuin: Het ontwerpbestemmingsplan stuurt juist (vanuit cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardering) op behoud van een groot deel van de kloostertuin door de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan op deze plaats mogelijk maakt grotendeels te schrappen. Voor de inrichting van de kloostertuin zal nog een tuinontwerp worden gemaakt door ontwikkelaar.

In het betoog van reclamant staat de reden waarom Piushove geen stadsbeeldobject is geworden, maar identiteitsbepalend object. De Commissie was namelijk van mening dat het gebouw door zijn grootschaligheid niet in het stadsbeeld past. Uiteindelijk heeft de discussie rondom Piushove in het kader van eerdere sloop-nieuwbouw-ontwikkelingen en de voorgenomen aanwijzing van de Indische buurt als gemeentelijk beschermd stadsbeeld geleid tot het behoud van Piushove en de aanwijzing ervan tot identiteitsbepalend object in 2014. In de redengevende beschrijving van het identiteitsbepalend object Piushove, vastgesteld door het college, wordt de tuin niet genoemd als cultuurhistorisch waardevol (zie bijlage). Derhalve heeft deze geen formele status.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt weliswaar aan de tuin cultuurhistorische waarde toegekend als functioneel onderdeel van het ‘klooster’, maar wordt tevens begrip getoond voor het bebouwen van een deel van de tuin ten behoeve van de restauratie en exploitatie van het gebouw en de rehabilitatie van de geschonden voorgevel.

4. De toename van omgevingsgeluid gaat overlast geven.

Met minder dan de helft van het aantal beoogde bewoners is de huidige situatie al overlast gevend. Er is sprake van een klankkast-effect omdat het pand Piushove met zijn 18 m1 aan de voorzijde veel groter is dan de omliggende woningen. Daarbij komt dat de aangrenzende Meander basisschool met ca. 500 leerlingen voor geluidsoverlast zorgt. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. De gevolgen van het plan zijn daardoor niet goed onderzocht, een onderbouwing wordt gemist.

Reactie gemeente

Het is niet duidelijk voor welke overlast wordt gevreesd. Omdat de voorzijde van het pand Piushove wordt genoemd gaan wij ervan uit dat het gaat om geluidsoverlast op straat. Geluid veroorzaakt

door pratende mensen op de openbare weg is niet wettelijk gereguleerd en dient dus te worden getolereerd. Bij excessen kan de politie op basis van de APV optreden.

Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting door het extra verkeer op de Van Slichtenhorststraat. Deze straat is een 30km/uur weg en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Als de Van Slichtenhorststraat een 50km/uur weg was geweest dan waren nieuwe ontwikkelingen die leiden tot een toename van de geluidsbelasting tot en met 48dB zondermeer toegestaan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geluidberekeningen gemaakt en onderzocht bij welke verkeersintensiteit de geluidsbelasting maximaal 48 dB bedraagt op de woningen tegenover de Piushove. Uit deze berekening blijkt dat bij een verkeersintensiteit van 2000 motorvoertuigen per etmaal de geluidsbelasting van 48dB nergens wordt overschreden. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit op de Van Slichtenhorststraat ook met de toename door de nieuwe ontwikkelingen ruim onder de 1000 motorvoertuigen per etmaal liggen. De geluidsbelasting door het verkeer ligt dus ook ruim onder de 48dB verkeerslawaai. De geluidsbelasting zal ten opzichte van de huidige situatie dus wel toenemen maar is en blijft binnen aanvaardbare grenzen.

Het resultaat van de berekeningen is te zien in het onderstaande plaatje.



Afbeelding: Geluidsbelasting op de gevels bij een fictieve verkeersintensiteit van 2000 motorvoertuigen per etmaal.

5. Het plan sluit niet aan op door de gemeenteraad vastgesteld beleid.

In de toelichting worden gemeentelijke ambities genoemd op het gebied van energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie en natuur inclusief bouwen. Deze door de gemeenteraad vastgestelde ambities zijn ten onrechte niet of nauwelijks vertaald in concrete (SMART-)regels in het ontwerpbestemmingsplan. Met de eventuele vaststelling van dit plan laat de raad kansen liggen.

Reactie gemeente

De gemeente mag geen eisen stellen die verder gaan dan de landelijke wetgeving. Energie en materiaalgebruik zijn geregeld in het bouwbesluit (respectievelijk BENG en MPG). We proberen deze ontwikkelingen wel zoveel mogelijk te stimuleren. De insteek ten aanzien van klimaatadaptatie water is aan het wijzigen. Beleidswijziging is aanstaande met mogelijk 60mm neerslag per uur op eigen terrein verwerken. Wel zijn er voorwaarden opgenomen in de anterieure overeenkomst waar de ontwikkelaar zich aan dient te houden.

In Nijmegen hebben we onze ambities voor wat betreft mobiliteit en parkeren opgeschreven in verschillende beleidsnota's. Ook in de overkoepelende omgevingsvisie worden ambities op het gebied van (duurzame) mobiliteit belicht. Echter binnen een kleinschalige ontwikkeling in een bestaand gebouw kan een ontwikkelaar zelf ervoor kiezen of er wordt ingezet op deelmobiliteit of de fiets. Dit zijn geen verplichtingen. De ontwikkelaar moet voldoen aan de beleidsregels parkeren, daarbinnen kunnen ze een korting op de parkeerbalans krijgen als ze deelmobiliteit inzetten. Maar dit is dus niet een verplichting. Wel zijn ze verplicht voor wat betreft fietsparkeren te voldoen aan het Bouwbesluit.

6. De communicatie rond het ter inzage vrijgeven van het ontwerp laat te wensen over.

Verzocht is om voorafgaand aan de vrijgave door B en W betrokken te worden bij de opzet van de (digitale) bewonerscommunicatie. Daarbij is gepleit voor een plenair karakter (dat is ook toegezegd in een bewonersbrief van 31 januari 2020). Er is door een bestuurder van onze stichting verzocht (in een telefoongesprek met de gemeentelijke gebiedsontwikkelaar op 9 april 2021) om die bijeenkomst op een dag te organiseren dat het voor raadsleden mogelijk is om als toehoorder deel te nemen. Deze verzoeken zijn ten onrechte niet gehonoreerd, wat op gespannen voet staat met (de geest van) de vastgestelde uitgangspunten inzake burgerparticipatie én de indruk gewekt heeft de betrokkenheid van de gemeenteraad te beperken.

Reactie gemeente

De brief van 31 januari 2020 was van voor de Coronamaatregelen. Helaas is een plenaire bijeenkomst daardoor niet mogelijk geweest. Om het ontwerpbestemmingsplan tot na de Corona maatregelen, om die reden niet in procedure te brengen is niet proportioneel. Daarom hebben wij u en de rest van de buurt de gelegenheid gegeven om naast vragen te stellen via brief/e-mail ook vragen te stellen in het daarvoor ingelaste digitale "vragenuurtje". Dit om de fysieke bijeenkomst op een alternatieve wijze toch te kunnen laten plaatsvinden. Hier is geen gebruik van gemaakt. Bijeenkomsten van deze aard (fysiek plenair of via een digitaal medium) worden altijd na werktijd ingelast zodat mensen hier niet tijdens werktijd mee worden belast. Voor raadsleden is dit in andere gevallen ook nooit een probleem geweest om hierop aan te sluiten. Dat de voorzitter van uw stichting dit in een telefoongesprek verzocht heeft, zou kunnen zijn. Buurtparticipatie heeft onzes inziens veelvuldig met u als vertegenwoordiger van de buurt plaatsgevonden. Daarnaast heeft dit en de opgehaalde informatie uit de buurtinformatiebijeenkomst tot meerdere planaanpassingen geleid.

Afsluitend.

Onze stichting is niet zozeer tegen de renovatie en functiewijziging van het pand. Wij missen echter zorgvuldige afwegingen en onderbouwingen ten aanzien van de vorenstaande thema's. Wij zijn bereid om met de gemeente mee te denken over andere oplossingen, met dien verstande dat u met

een voorwaardelijke verplichting komt om de ongewenste parkeersituatie en alle voornoemde problemen te ondervangen.

Reactie van gemeente

Zowel de ontwikkelaar als de gemeente heeft in de voorfase veelvuldig met reclamant, als woordvoerder van de buurt gesproken over de plannen. De ontwikkelaar heeft op meerdere vlakken het plan aangepast als het gaat om het aantal woningen, oplossing voor parkeren en het laten opnemen van beperkingen qua parkeren voor het complex in de anterieure overeenkomst. Hiermee is ontwikkelaar de Stichting Buurtbewoners Piushove en daarmee de buurt op meerdere vlakken reeds tegemoetgekomen. De totstandkoming van het huidige plan heeft derhalve zeer zorgvuldig plaatsgevonden.

4. Indiener zienswijze

Achmea Rechtsbijstand, namens bewoner Van Slichtenhorststraat 96, 6524 JW te Nijmegen

Reactie gemeente

Gezien het feit dat reclamant ook de voorzitter is van de SBP die separaat een zienswijze (3) heeft ingediend die grotendeels inhoudelijk lijkt aan te sluiten op deze zienswijze (4), wordt op deze plaats ook daarnaar en op de beantwoording daarvan verwezen.

Inhoud zienswijze:

Clïënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld 7

Vanaf 3 januari 2021 heeft u het ontwerp bestemmingsplan 'Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93)' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan dient het plan tot transformatie van de 'Piushove' tot 44 appartementen voor senioren te faciliteren. Clïënt woont tegenover de Piushove en maakt zich ernstige zorgen de nadelige effecten van dit plan, met name op het gebied van parkeren. Hierna zal ik daar verder op ingaan.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van 44 appartementen ten behoeve van 'beschut wonen', wat in feite een synoniem voor 'zorgwonen' is, wordt deze overlast nog groter. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Met het plan wordt tevens een verbetering van de parkeerkelder beoogd. Deze zou voorzien in 22 plaatsen. Verder wilt u ten hoogste 22 parkeervergunning verlenen. Daarmee zou het project uitkomen op een parkeernorm van 1,0. Het facetbestemmingsplan Parkeren verwijst op het punt van parkeren naar de 'Beleidsregels Parkeren, Parkeernormen Auto en Fiets'. Deze komt ook in de toelichting aan bod. Ten aanzien van parkeren bevat de plantoelichting een aantal pertinente onjuistheden. In dit verband zijn de navolgende frases uit verschillende paragrafen, voorzien van de reactie van clïënt, relevant.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

"Er is formeel geen toename van de parkeervraag (gelet op het rechtens verkregen niveau uit de oude situatie). Desondanks wordt in de nieuwe situatie een parkeerkelder gerealiseerd voor circa 22 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw."

Ten onrechte wordt hier gesuggereerd dat de verbouw geen toename van de parkeervraag zou meebrengen. Dit wordt overigens niet nader onderbouwd. Ook al zou het rechtens verkregen niveau de uitgangssituatie vormen voor deze ontwikkeling, een periode van antikraak daargelaten, bestond onder de oude situatie waarin het pand door de GGZ in gebruik was als verpleegtehuis geen te hoge parkeerdruk daar die doelgroep in mindere mate auto's bezit en rijdt. Bovendien zorgt het fenomeen 'zorgwonen' vanaf de leeftijd 50+ voor een enorme toename van de parkeerdruk vanwege aan- en afrijdende zorgverleners en eigen autobezit. De ontwikkeling leidt derhalve tot aanzienlijk meer parkeren op straat dan er parkeerplaatsen op redelijke afstand van het plan aanwezig en beschikbaar zijn. Aangezien clïënt chaotische situaties voorziet, heeft hij actuele parkeercijfers bij uw gemeente opgevraagd, doch niet verkregen daar deze nog slechts in concept zijn uitgewerkt. De vrees voor een parkeerprobleem in de straat is dus niet door uw gemeente weggenomen, integendeel.

4.14 Verkeer en parkeren

“Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030” en “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1e schil.

De beleidsnota kent voor de 1e schil waar het pand is gelegen de volgende normen (incl. 0,3 bezoek :
-Huur appartement, (middel)duur: 1,1, welke in het huidige bestemmingsplan niet is geborgd.

“Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten, belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoordt in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'.”

Op het punt van verkeersveiligheid gaat de plantoelichting voorbij aan het feit dat de auto intensiteit door het plan toeneemt, daar de doelgroep een geheel andere is dan die waarop het voormalige gebruik zich richtte. De verandering van een maatschappelijke bestemming -in dit geval een verzorgingshuis- naar regulier wonen voor 50 plussers brengt met 1 of 2 persoons huishoudens, zorgt immers voor een toename van het autobezit en gebruik in de straten.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030” en “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”.

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijke’ het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1e schil".

Wanneer men uitgaat van de prognose zoals beschreven in onderstaande tabel, met in achtneming van de bestaande parkeervraag is er een afname van de parkeervraag na het toepassen van het salderen.

Salderen: het berekenen van de parkeereis op basis van het verschil tussen de parkeervraag in de nieuwe situatie en de parkeervraag in de oude situatie (voor en na het realiseren van een ontwikkeling).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om na salderen te voldoen aan de parkeereis die wordt gesteld in de Beleidsregels Parkeren van de Gemeente Nijmegen.

Op basis van rechtens verkregen niveau o.b.v. meest recente vergunning 2002 en op basis van parkeernota 2020						
<u>Rechtens verkregen niveau</u>						
Woning/functie	GO/BVO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen	
Verpleeghuis/beschermd wonen 2002	31	0,20	0,30	15,5	Tabel 2.3.6 (verpleeghuis/beschermd wonen)	
Kantoor zonder baliefunctie	275	1,24	0,07	3,6	Tabel 2.3.2 Werken	
Totaal				19,1		
<u>Nieuwe situatie conform Schetsontwerp 30-01-2019</u>						
Woning/functie	GO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen	
Zorgwonen	44	0,55	0,30	37,4	Tabel 2.3.1 en 2.3.6 (zorgwonen/beschut wonen)	
Totaal	44	24,20	13,20	37,4		
<u>Balans</u>						
Bestaande situatie	19,1					
Nieuwe situatie	37,4					
Balans nieuw/oud	-18,3					
Vervallen ppl voormalige garagebox	-1,0					
Nieuw bij te maken openbaar	0,0					
Balans rechtens verkregen	-19,3	Rekenkundig verschil parkeren op basis van rechtens verkregen niveau				
Parkeerplaatsen nieuw	22,0	in parkeerbak op eigen terrein conform plan en afspraken anterieure overeenkomst				
Restant aantal ppl	2,7	rekenkundig verschil parkeren zonder inzet deelauto				
Inzet deelauto	3,0	conform deelautoregeling en afspraken anterieure overeenkomst (1 deelauto ppl. vervangt 4 normale (=3)				
Extra fietsparkeerplaatsen	0,0	verder te onderzoeken in omgevingsvergunning				
Restant aantal ppl	5,7	rekenkundig restant parkeren				

De definitieve toetsing van de parkeerbalans vindt plaats ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal moeten voldoen aan de nota parkeren. Voor het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat de parkeerbalans voldoet.

De parkeerdruk dient te worden onderzocht

Nu het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen valt daarmee ook een forse toename van de parkeerdruk te verwachten. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede parkeergelegenheid. Hoewel een verkeersonderzoek doorgaans uitsluitend nodig is bij nieuwbouwproject, kan een renovatieproject als deze -in geval mét een deel nieuwbouw- ook extra verkeersbewegingen meebrengen ten opzichte van de uitgangssituatie. Dit noopt tot een actueel verkeersonderzoek, temeer daar het gebied op dit moment ook al onder druk staat qua parkeren en gelet op het feit dat het een gereguleerd parkeergebied is met een parkeervergunningsregime. Althans, u zou er in de ogen van cliënt verstandig aan doen ambtshalve nieuwe onderzoek te initiëren. Het is cliënt niet duidelijk van welke gegevens thans is uitgegaan ter voorbereiding van het plan. Ten aanzien van de parkeerdruk is cliënt van mening dat de gemeente zich te weinig transparant opstelt. Nu er is geen actueel verkeersonderzoek is overlegd, waardoor niet kan worden gesproken van een deugdelijke motivering, noch een zorgvuldige voorbereiding. Het plan kan immers niet worden gedragen door onderliggend onderzoek.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Cliënt verwacht overlast van geparkeerde fietsen

De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijk probleem vanwege het stallen en parkeren van fietsen in het openbaar gebied. Uitgaande van het gemiddeld fietsbezit van Nederlanders (1,5) en een aantal nieuwe bewoners (88), zullen er ruim 130 (!) fietsen gestald moeten worden. Te verwachten is dat de geplande ondergrondse stallingsmogelijkheid in de parkeerkelder met een steile hellingbaan en de

moeilijk ontsloten individuele bergingen, niet benut gaan worden door de senioren die het pand gaan bewonen. Dit wordt nog versterkt doordat er in dit transformatieproject conform het Bouwbesluit geen individuele bergingen gebouwd hoeven worden. Cliënt verwacht hierdoor dat fietsen op vóór het pand gestald worden. Aangezien in de voortuin van het pand nauwelijks ruimte is, zal dat ongetwijfeld op het openbare trottoir afgewikkeld worden. Dit heeft negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit in de omgeving (beschermd stadsgezicht) en de leefbaarheid voor omwonenden. In het ontwerp is geen rekening gehouden met dit aannemelijke effect. Overigens zou dit reële probleem kunnen worden ondervangen door een verbod in het voorerfgebied, liggend voor het pand op eigen terrein, fietsen te stallen.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

De bebouwingsmogelijkheid van het perceel is te groot

De grote aantal (44) nieuwe appartementen leidt tot een te groot bouwvolume. De bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende ontwerp worden vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat effect wordt versterkt door de mogelijkheid om een deels ondergronds te bouwen parkeerkelder buiten het bouwvlak te realiseren. De nieuwbouw aan de achterzijde kan 12 m1 boven het peil worden. Dat wil zeggen dat het nieuw te bouwen deel (verbonden via het Atrium), 35 m1 boven het maaiveld aan de achterzijde van de nieuwbouw zou kunnen komen te liggen. Dat levert in stedenbouwkundig opzicht een discrepantie op met de hoogte van de aanliggende woningen aan de Groesbeekseweg die ca. 10 m1 hoog zijn. Naar de mening van cliënt leidt het tevens tot een ernstige verstoring van het uitzicht van die woningen.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Verder is het onbegrijpelijk waarom een groot deel van de huidige tuin moet wijken voor de nieuwbouw, terwijl de tuin als weldegelijk cultuurhistorisch en karakteristiek moet worden beschouwd. Bovendien heeft het een belangrijke binnenstedelijke ecologische functie. Met het bebouwen van een deel van de tuin verdwijnt weer een stukje biodiversiteit, natuurlijke bodem die tevens dient als natuurlijke afvoer van regenwater, met alle gevolgen van dien. Cliënt mist dan ook een ecologisch rapport die de gevolgen in kaart brengt. Kortom: het nut en de noodzaak van de verruiming van de bebouwingsmogelijkheid is niet goed onderbouwd, laat staan dat de nadelige effecten zijn afgewogen.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

In Nijmegen-Noord hebben ontwikkelaars de verplichting om natuurinclusief te bouwen. Dit geldt ook voor gronden in de bestaande stad die in bezit zijn van de gemeente Nijmegen en worden verkocht aan een ontwikkelaar. Voor overige ontwikkelingen hebben wij als Nijmegen de ambitie om natuurinclusief te ontwikkelen. Echter blijft het vooralsnog bij een ambitie. Overigens zijn er door de ontwikkelaar verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd die tevens ter inzage lagen bij de stukken. Daarin zijn alle nadelige effecten onderzocht en bij de planontwikkeling meegenomen. Tevens worden er in het plan voorzieningen voor natuurinclusief bouwen opgenomen.

Hierna volgen een aantal relevante passages aangaande de karakteristieken van het gebouw Piushove. De stukken waaruit vorige tekstgedeeltes zijn ontleend treft u aan in de BIJLAGE. De Commissie Beeldkwaliteit meldt in haar advies inzake de beschermingswaardigheid van Piushove van 01 september 2008 dat:

“Het gebouw van Piushove is onmiskenbaar beeldbepalend in het stadsbeeld. In dit geval betreft het naar onze mening echter een negatieve kwalificatie. De schaal en de architectuur is zodanig dat het zich als een té kolossaal volume tussen meer fijnmazige belendingen manifesteert”

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Het College van B&W schrijft in haar voorstel 17 februari 2009 aan de raad over Piushove:

“Voor de goede orde merken we hierbij op dat er geen medewerking zal worden verleend aan ontwikkelingsplannen die vragen om wijziging (lees: verruiming) van de ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden. ”

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Het gemeentelijke Bureau Archeologie en Monumenten meldt in een memorandum van 14 juni 2012 dat handelt over aan de cultuurhistorische aspecten:

“De meest karakteristieke onderdelen van het gebouw zijn de imposante, symmetrische voorgevel, de bijzondere vormgegeven kapel en de fraaie ‘kloostertuin’. De cultuurhistorische waarde is gelegen in het feit dat het onder de vele Nijmeegse kloosters het enige ‘klooster voor niet -regulieren was. Het geheel weerspiegelt het rijke Roomse leven van ‘Monniken aan de Waal’, zoals Nijmegen vanwege zijn vele kloosters ook wel genoemd werd”

Het vorenstaande impliceert dat het ontwerpbestemmingsplan eerder een substantiële verkleining (in plaats van de huidige vergroting) van de mogelijkheden van nieuwbouw had moeten bewerkstelligen. En daarmee de karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle tuin in omvang beter zou beschermen.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Het plan zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast. Vanwege het woningaantal en de vele nieuwe bewoners zal ook het omgevingsgeluid toenemen. Met minder dan de helft van het aantal beoogde bewoners is de huidige situatie al overlast gevend. Het feit dat het pand met 18 m1 aan de voorzijde veel groter dan de omliggende woningen zorg voor een klankkast-effect. Voor zover cliënt weet is specifiek ten aanzien van deze factoren geen akoestisch onderzoek gedaan. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Reactie gemeente:

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

Plan sluit niet aan bij gemeentelijke beleid

Met name op het gebied van verduurzaming voldoet het plan niet aan de kader van uw lokale beleid. In het ontwerp blijven de plannen op het gebied van milieu tamelijk vaag. Weliswaar wordt in de toelichting gerefereerd aan gemeentelijke ambities op het gebied van energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie en natuur inclusief bouwen. Deze door de gemeenteraad vastgestelde ambities vertalen zich niet of nauwelijks op een concrete wijze in (SMART-) regels in het ontwerpbestemmingsplan. Ter illustratie wordt het gebruik van deelauto's niet gefaciliteerd, blijkt niet hoe lopen of fietsen wordt gestimuleerd, enzovoort. Uw gemeente zou juist voorschriften kunnen stellen, maar laat dit na. Daarmee laat u in geval van vaststelling van dit plan ook een kans liggen. Gelet op het voorgaande sluit het plan totaal niet aan bij de volgende pijlen of is het effect juist averechts.

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

4. Duurzame mobiliteit

“In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.

Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.”

Reactie gemeente

Zie reactie en uitleg bij zienswijze 3.

5. Energieopgave

“Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.”

Met alleen de integratie van een Warmte-Koude opslagsysteem (WKO) systeem wordt onvoldoende gedaan om te handelen naar bovenstaande ambitie. Waarom is er geen sprake van een duurzame opwek van energie middels een warmtepomp, warmte-terug-win techniek of aardwarmte? Het niet realiseren van een warmtenet is een gemiste kans. Als uw gemeente verduurzaming hoog in het vaandel heeft staan, dan dient hier ook bij renovatie aandacht voor te zijn. Nog afgezien van de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) normen voor nieuwbouw is hier niet duidelijk of het

plan aan de wettelijke eisen over de energieprestatie bij renovatie, zoals neergelegd in het Bouwbesluit, voldoet.

Reactie gemeente

De eisen ten aanzien van opwek en besparing van energie zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Voor woningbouwprojecten waarvoor de vergunningaanvraag na 1 januari 2021 is ingediend gelden de eisen van de BENG. De BENG eisen gelden ook voor grootschalige renovatie. Vanaf 1 juli 2018 mogen nieuwbouwwoningen geen nieuwe aansluiting op het aardgasnetwerk krijgen. Indien er al een gasaansluiting aanwezig is, mag deze wel in gebruik blijven. De gemeente is niet bevoegd om eisen te stellen die verder gaan dan de eisen uit de landelijke wetgeving. We hebben als gemeente dus geen mogelijkheden om zonnepanelen of aardgasvrij maken bij renovatie af te dwingen. We proberen deze ontwikkelingen wel zoveel mogelijk te stimuleren.

Uit het wijkwarmteplan van Bottendaal is gebleken dat de aanleg van een warmtenet hier niet rendabel is. Daarmee blijft de optie van individuele systemen over als alternatief. Hierbij is een open (WKO) of gesloten bodemenergiesysteem i.c.m. een warmtepomp op dit moment de meest duurzame oplossing. Een WKO-systeem is altijd gecombineerd met een warmtepomp. Andere mogelijkheden zijn een lucht-water warmtepomp of verwarming via infraroodpanelen.

Concluderend: er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening

Hoewel cliënt niet zozeer tegen een renovatie van het gebouw Piushove is, mist hij de zorgvuldige afwegingen als het aankomt op de transformatie naar de bestemming wonen, met name ook op het vlak van duurzaamheid, leefbaarheid in relatie tot parkeerdruk en geluid, milieu en luchtkwaliteit. Op die vlakken kan korte en lange termijn ernstig nadeel ontstaan, hetgeen ook doorwerkt in het woongenot van omwonenden als cliënt. Al met al is het plan voor de projectontwikkelaar een 'quick win'. Er wordt te weinig gedaan aan het opwekken van duurzame energie. Uw gemeente is te weinig kritisch ten aanzien daarvan. Het is aan uw raad om de koers te bepalen door bijvoorbeeld voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren en het anderszins de duurzaamheid ambities te verdisconteren in plannen als deze. Wanneer uw raad ervoor zou kiezen om met dit ontwerp een dergelijk plan te faciliteren kunt u evengoed het beleid ten aanzien van energie en verduurzaming overboord gooien. Cliënt stelt zich op het standpunt, dat er geen sprake is van een goede ruimtelijk ordening daar het plan niet kan worden gedragen door actueel onderzoek.

Reactie gemeente

Zoals eerder opgemerkt mag de gemeente geen eisen stellen die verder gaan dan de landelijke wetgeving. Energie en materiaalgebruik zijn geregeld in het bouwbesluit (respectievelijk BENG en MPG). We proberen deze ontwikkelingen wel zoveel mogelijk te stimuleren. Wel zijn er voorwaarden opgenomen in de anterieure overeenkomst waar de ontwikkelaar zich aan dient te houden.

De stelling van reclamant over het behalen van een 'quick win' door de ontwikkelaar is suggestief. Onduidelijk is waarop dit is gebaseerd. De planuitwerking is immers nog niet op een dergelijk niveau om dit te concluderen. De ambitie is wellicht niet geborgd in het bestemmingsplan maar wordt bij de uitwerking van de omgevingsvergunning wel degelijk meegenomen. De ontwikkelaar heeft zich richting reclamant al meerdere malen in de overleggen met de SBP, waar reclamant zelfs voorzitter van is, uitgesproken over de zeer hoge ambitie die ze voor het complex heeft. Ook zijn er door de

ontwikkelaar meerdere malen voorbeelden gegeven van referentieprojecten waar veel is geïnvesteerd in woonkwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid. Onder andere door toepassing van warmtepompsystemen, pv-panelen, hoogwaardige isolaties van gevels/daken en aluminium en houten kozijnen met hoogrendement beglazing, afwerking van woningen, algemene ruimten en hoogwaardige inrichting openbare ruimte. Reclamant heeft volgens de ontwikkelaar een uitnodiging ontvangen om dit in een referentieproject in Utrecht te komen bekijken. Hier heeft reclamant als SBP echter geen gebruik van gemaakt.

Cliënt vraagt u het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt cliënt u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen. Cliënt verlangt een verdergaand onderzoek en een zorgvuldigere voorbereiding van het plan. Daarbij is cliënt bereid om met de gemeente meedenken over een andere oplossingen, met dien verstande dat u met een voorwaardelijke verplichting komt die de onwenselijke parkeersituatie en alle voornoemde problemen ondervangen.

Reactie van gemeente

Zowel de ontwikkelaar als de gemeente heeft in de voorfase veelvuldig met reclamant, als woordvoerder van de buurt gesproken over de plannen. De ontwikkelaar heeft op meerdere vlakken het plan aangepast als het gaat om het aantal woningen, oplossing voor parkeren en het laten opnemen van beperkingen qua parkeren voor het complex in de anterieure overeenkomst. Hiermee is ontwikkelaar de Stichting Buurtbewoners Piushove en daarmee de buurt op meerdere vlakken reeds tegemoetgekomen. De totstandkoming van het huidige plan heeft derhalve zeer zorgvuldig plaatsgevonden.

5. Indiener zienswijze

Bewoonster Van Slichtenhorststraat 90, 6524 JV te Nijmegen

Inhoud zienswijze

Hierbij maak ik bezwaar tegen het huidige ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93).

Laat de Piushove binnen zijn huidige muren bestaan! De expansiedrift voor het bouwen van een nieuwbouwvleugel in de kloostertuin zal meer schade toebrengen aan mens, dier en plant dan wenselijk is.

Gemeenteraad Nijmegen bezint eer ge begint!

De Van Slichtenhorststraat, één van de mooiste lommerrijke straten van Nijmegen gaat u verkwanselen door op een kleine honderd meter breedte 44 appartementen te realiseren dat nagenoeg gelijk is aan één straatlengte met woningen (zie het huisnummer). Bent u zich bewust van de impact hiervan?

De Van Slichtenhorststraat trekt zich in ongeveer vijfhonderd meter een kronkelende weg vanaf de Sint Annastraat tot aan het Sumatraplein. Dus ter vergelijking op de honderd meter die de Piushove breed is, zal er ongeveer vijfmaal meer bewegingen plaatsvinden. De leefbaarheid van de omgeving zal afnemen. Realiseert u zich wat dit betekent voor de omgeving?

Reactie gemeente

Stedenbouwkundig is het plan passend binnen de gestelde kaders. In de andere zienswijzen zijn hier ook opmerkingen over geplaatst. Allereerst wordt er gewezen op de bouwmogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan versus het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het aantal gebruikers welke binnen het vigerende bestemmingsplan al in het pand gehuisvest had kunnen worden.

Hiermee samenhangend kom ik ook uit op het (terugkerende) parkeerprobleem. Een deel (22 auto's) kan in de ondergrondse parkeerplaats maar het overige deel (22 auto's oplopend tot mogelijk 60 auto's) zal een inbreuk zijn op de parkeerplaatsen van de omwonenden.

Reactie gemeente

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" en "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets".

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1e schil".

Wanneer men uitgaat van de prognose zoals beschreven in onderstaande tabel, met in achtneming van de bestaande parkeervraag is er een afname van de parkeervraag na het toepassen van het salderen.

Salderen: het berekenen van de parkeereis op basis van het verschil tussen de parkeervraag in de nieuwe situatie en de parkeervraag in de oude situatie (voor en na het realiseren van een ontwikkeling).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om na salderen te voldoen aan de parkeereis die wordt gesteld in de Beleidsregels Parkeren van de Gemeente Nijmegen.

Op basis van rechtens verkregen niveau o.b.v. meest recente vergunning 2002 en op basis van parkeernota 2020						
Rechtens verkregen niveau						
Woning/functie	GO/BVO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen	
Verpleeghuis/beschermd wonen 2002	31	0,20	0,30	15,5	Tabel 2.3.6 (verpleeghuis/beschermd wonen)	
Kantoor zonder baliefunctie	275	1,24	0,07	3,6	Tabel 2.3.2 Werken	
Totaal				19,1		
Nieuwe situatie conform Schetsontwerp 30-01-2019						
Woning/functie	GO/aantal	Bewoner/personeel	Bezoekers	Totaal	Opmerkingen	
Zorgwonen	44	0,55	0,30	37,4	Tabel 2.3.1 en 2.3.6 (zorgwonen/beschut wonen)	
Totaal	44	24,20	13,20	37,4		
Balans						
Bestaande situatie	19,1					
Nieuwe situatie	37,4					
Balans nieuw/oud	-18,3					
Vervallen ppl voormalige garagebox	-1,0					
Nieuw bij te maken openbaar	0,0					
Balans rechtens verkregen	-19,3	Rekenkundig verschil parkeren op basis van rechtens verkregen niveau				
Parkeerplaatsen nieuw	22,0	in parkeerbak op eigen terrein conform plan en afspraken anterieure overeenkomst				
Restant aantal ppl	2,7	rekenkundig verschil parkeren zonder inzet deelauto				
Inzet deelauto	3,0	conform deelautoregeling en afspraken anterieure overeenkomst (1 deelauto ppl. vervangt 4 normale (=3)				
Extra fietsparkeerplaatsen	0,0	verder te onderzoeken in omgevingsvergunning				
Restant aantal ppl	5,7	rekenkundig restant parkeren				

De definitieve toetsing van de parkeerbalans vindt plaats ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal moeten voldoen aan de nota parkeren. Voor het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat de parkeerbalans voldoet.

Dit brengt mij op twee andere samenhangende thema's:

1. De Vrije School, Meander basisschool aan de Celebesstraat heeft haar ingang aan het Sumatraplein. Deze school heeft een brede regionale functie. Met als gevolg dat mogelijk de helft of meer van deze kinderen door hun ouders met de auto naar school worden gebracht en gehaald. Nu zie ik al dat lege plekken in de omgeving van de Piusshove worden ingenomen door deze ouders. Maar als hier straks de auto's van de appartementsbewoners staan. Waar moeten de ouders dan hun auto's parkeren?... dubbel? 's Ochtends tussen 8.00 - 9.00 is het spits in dit deel van de Van Slichtenhorststraat. Naast de auto's zijn er ook veel schoolgaande kinderen op de fiets samen met hun ouders op weg naar de omliggende basisscholen in de wijk. Nu ontstaan er al onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties. Hoe denkt u dat dit straks zal zijn als u goedkeuring geeft aan het huidige ontwerpbestemmingsplan? Al die auto's op een kluitje is ook zeker geen pré voor het stikstofbeleid. Wat vindt u hiervan? Is daar ook over nagedacht? Terzijde, het brengen en halen van veel kinderen met de auto vind ik ook een probleem dat ter discussie gesteld moet worden maar daar ga ik nu niet over uitweiden omdat dit van een andere orde is.

Reactie gemeente

Bovenstaand probleem staat los van dit bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op de reeds aanwezige verkeerssituatie, ontstaan door de school. De oplossing moet in relatie met de school worden bekeken. Bovenstaande is doorgegeven aan de verkeerskundige van de gemeente. Hiervoor is gekeken naar een oplossingsrichting welke separaat met de buurt besproken is. Weliswaar blijft het "druk" rond de tijden van het halen en brengen van de kinderen. Echter er wordt nu door het

personeel van de school geacteerd om de overlast te beperken. Hierbij wordt gelet op het parkeren voor de uitritten en het dubbel-parkeren. Er heeft in oktober 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen de buurt, school en de gemeente. Betrokkenen berusten in het feit dat het heeft geleid tot een acceptabele situatie nu het verkeer in betere banen wordt geleid.

2. Kijken we naar de levensloop van twee soortgelijke gebouwen in de wijk die ook ooit een maatschappelijke bestemming verwezenlijkten als de Kweekschool en de Meisjesschool aan de Heijendaalseweg/Groesbeekseweg die zijn beide niet volgestouwd met appartementen en uitgebreid met een vleugel. Nee, daar heeft men met de renovatie oog gehouden voor de leefbaarheid van mens, dier en plant. Laat deze koopappartementen in deze twee gebouwen een voorbeeldfunctie zijn voor de renovatie van de Piushove!

Reactie gemeente

In de door u genoemde projecten is in het bestemmingsplan een woonbestemming opgenomen. Ook daar hadden vanuit het bestemmingsplan voor beide projecten appartementen gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkelaar in deze heeft bij de planontwikkeling daar destijds een andere keuze gemaakt. Bij elk bestemmingsplan moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. We menen met het voorgenomen bestemmingsplan m.b.t. Piushove een goede ontwikkeling te realiseren, waar veel behoefte aan is. Kortweg is het vergelijken van een plan met een ander ruimtelijk plan in deze niet relevant.

Wat is voor u, Gemeenteraad Nijmegen de reden om te kiezen voor een totaal afwijkend concept voor de Piushove met alle gevolgen van dien?

In uw schrijven d.d. 28 januari j.l. staat dat Projectontwikkelaar Claver Real Estate BV voornemens is om het voormalige priesterhuis te transformeren naar 44 zelfstandige appartementen voor 5 bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen. Voor mij impliceer beschut wonen dat het hier gaat om minder zelfstandige 50+ bewoners die enige begeleiding behoeven.

Kunt u mij uitleggen wat u onder beschut wonen verstaat met betrekking tot de Piushove? In de planpresentatie onder projectomschrijving staat beschreven, ik citeer: “De huidige locatie heeft een maatschappelijke bestemming en wordt door de gemeente gewijzigd naar de functie (beschut wonen”. Aha beschut wonen tussen haken.. Wat wilt u nu zeggen, wel of met beschut wonen. Voor mij wordt dit nu wel heel twijfelachtig. De term beschut wonen als ook beschermd wonen is heden ten dage in en maatschappelijk relevant en verantwoord. Maar het mag toch met zo zijn onder de noemer beschut wonen nu gemakkelijk een omgevingsvergunning verleend wordt. Verklaar u nader! Wat is nu de bedoeling?

Reactie gemeente

Zoals overeengekomen is in de anterieure overeenkomst, wordt het Beschut wonen. De betreffende haakjes zullen worden verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan, dat gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter visie heeft gelegen is in de Regels in Hoofdstuk 1 Inleidende regels, artikel 1 Begrippen onder 1.21 de definitie voor Beschut wonen opgenomen. Onder Beschut wonen wordt verstaan: betreft de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning (voor zover dit in het bestaande gebouw technisch en praktisch haalbaar is) woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd).

Het gaat hier dus om Beschut wonen, niet Beschermd wonen. Onder Beschermd wonen wordt verstaan: woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en toezicht. Met nabij wordt hier bedoeld op zorg die permanent aanwezig is in het gebouw. Maar dat wordt dus op de betreffende locatie niet gerealiseerd. Van grootschalige mantelzorgfuncties zal derhalve geen sprake zijn.

Gezien ook de strekking dat het hier (middel)dure appartementen betreft, betekent dat het hier niet om verhuur in de sociale sector gaat. Deze bemiddelde 50-plussers zouden zich ook een hypotheek kunnen veroorloven. Waarom de Piushove niet verbouwen tot maximaal 22 (middel)grote, luxe appartementen met interne parkeerplaats en evt. faciliteiten? De beneden etage/partierre (deels) voor parkeren benutten i.p.v. wonen. Mijns inziens is dan iedereen content! De Projectontwikkelaar Claver verdient zijn investering snel en dubbel en dwars terug. De aanwonenden hebben een fraai in oorspronkelijke staat stadsbeeld bepalend gebouw terug met voldoende leefbaarheid voor mens, dier en plant.

Reactie gemeente

Dergelijk aanbod is minimaal aanwezig in de (Indische) buurt. Er is vanuit de markt behoefte aan vrije sector doorstroombmogelijkheden voor wijkbewoners die meer op leeftijd geraken. De ontwikkelaar heeft de ambitie om er een hoogwaardig en luxe woongebouw van te maken wat aansluit op deze vraag.

De stelling van reclamant, dat de ontwikkelaar zijn investering snel en dubbel en dwars terugverdient is suggestief. De planuitwerking is immers nog niet op het niveau van waaruit deze informatie überhaupt te concluderen valt. Daarnaast gaan er grote kosten gemoeid met een dergelijke ontwikkeling waardoor "snel en dubbel dwars terugverdiend" in perspectief moet worden geplaatst.

Ik wil nog wel even de gevolgen voor resp. dier en plant bespreken.

In het rapport wordt al melding gemaakt dat een aantal bijzondere diersoorten hun habitat dreigt kwijt te raken. Mijn eerste gedachten gaan dan uit naar de nieuwbouwwleugel als grote oorzaak. Het behoeft nog nader onderzoek zoals vermeld staat in het rapport. Het gaat om de vleermuizen, gierzwaluwen en steenmarters. Wanneer gaat dat nader onderzoek plaatsvinden? Waar staan de mitigerende maatregelen hieromtrent beschreven?

En dan ooit de trots van de Piushove, de kloostertuin zal met de komst van een nieuwbouwwleugel nooit meer de tuin van weleer zijn. De weelderige tuin vol prachtige planten en bomen gold als een trekpleister voor insect en dier. Een deel van de bloemenweide wordt hen ontnomen. Dit heeft ook zeker impact op insectenfamilies die hier hun leefomgeving hebben. Is dit nader onderzocht.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan kent reeds bouwmogelijkheden. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de flora en fauna en zijn er reeds mitigerende maatregelen getroffen. Hierbij is de impact van de planontwikkeling tot een minimum beperkt. Daarnaast is de nieuwe tuin straks vermoedelijk een betere en kwalitatief hoogwaardigere leefruimte voor flora en fauna dan in de huidige toestand.

In de redengevende beschrijving van het identiteitsbepalend object Piushove, vastgesteld door het college, wordt de tuin niet genoemd als cultuurhistorisch waardevol (zie bijlagen). Derhalve heeft deze geen formele status.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt weliswaar aan de tuin cultuurhistorische waarde toegekend als functioneel onderdeel van het 'klooster', maar wordt tevens begrip getoond voor het bebouwen van een deel van de tuin t.b.v. de restauratie en exploitatie van het gebouw en de rehabilitatie van de geschonden voorgevel.

Resumerend wil ik u, Gemeenteraad Nijmegen van harte vragen niet in te stemmen met dit huidige ontwerpbestemmingsplan. Ik hoop dat ik u met mijn pleidooi hernieuwde inzichten heb gegeven.

Laat dit duidelijk zijn dat ik níet tegen de renovatie van de Piushove ben maar wel tegen de nieuwbouwvleugel en het volproppen met appartementen in het huidige gebouw!

Laat de Projectontwikkelaar Claver op verantwoorde wijze omgaan met de renovatie van de Piushove dat goed is voor de leefbaarheid van mens, dier en plant en laat de voormalige Kweekschool en Meisjesschool als voorbeeld fungeren.

Ik wil u hartelijk danken en verneem graag uw antwoorden op mijn vragen met onderbouwing.

Reactie van gemeente

De gemeente is van mening dat voorliggend plan hoogwaardig en kwalitatief is voor de transformatie en nieuwbouw van Piushove. De ontwikkelaar heeft een hoge ambitie welke geborgd is in de anterieure overeenkomst en in het bestemmingsplan. Zie hiervoor inhoudelijk alle zienswijzen waarop op de vragen en opmerkingen zo goed als mogelijk, antwoord is gegeven.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

In de regels:

- De haakjes () om beschut wonen en ondergrondse parkeergarage in artikel 3 Wonen zijn verwijderd;

Op de verbeelding:

- Aanduiding parkeergarage is aan de achterzijde met 1 meter ingekort.

In de bijlagen behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan is de Quick scan flora en fauna vervangen (12 mei -> 25 mei 2019) en zijn het definitieve Archeologisch proefsleuvenonderzoek, het Planningskader wonen en zorg ouderen 2017 en de Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bottendaal Galgenveld - 7 toegevoegd.

Bijlagen bij deze zienswijzennota:

- Beschrijving identiteitsbepalend object Van Slichtenhorststraat 91-93 en het bijbehorende collegevoorstel en -besluit