Toelichting op Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld-7, Van Slichtenhorststraat 91 - 93 (NL.IMRO.0268.BP7007-ON01)

Raadscommissie dd 1 december 2021

Geachte dames en heren,
Dank voor de mogelijkheid om mijn zienswijze met ambtelijke reacties die nu voorligt mondeling aan te mogen vullen.
Ik ga niet in detail op de ambtelijke reacties in. Dat kost nu te veel tijd. Ik maak er drie opmerkingen over:

- De ambtelijke reactie op mijn zienswijze vind ik te eenzijdig en slecht onderbouwd. Er komen ook veel naamwoorden in voor die een slag om de arm aangeven en vaagheid oproepen ('zoveel mogelijk', 'overbodige', 'voornamelijk', een 'passende verhouding').
- Er wordt niet ingegaan op de impact die dit besluit heeft op alle huidige en toekomstige bewoners. Dat vind ik zeer jammer. Ik zie geen integrale afstemming met de diverse gemeentelijke beleidsverantwoordelijkheden, die gaan over een gezond woon- en leefklimaat voor de inwoners. Ik verzoek uw raad daarom om mijn gehele zienswijze te lezen, tezamen met deze opmerkingen en pas daarna uw standpunt te bepalen.
- Dit ontwerp bestemmingsplan beperkt zich in haar effecten niet tot ruimtelijke ordening. Gemeentelijk sociaal maatschappelijk verantwoord woon- beleid staat niet voorop. Beleid maken is vooruitzien. Besluiten zoals deze dienen vooraf integraal te worden voorbereid en vervolgens op efficiëntie en effectiviteit voor de gehele situatie inclusief omgeving beoordeeld te worden.

Aanvullend noem ik de volgende punten:
In het algemeen belang:

1. Zijn in het wordingsproces van dit initiatief de ruimtelijke èn de sociale en maatschappelijke aspecten en implicaties goed afgewogen? Zowel voor het leefklimaat van toekomstige bewoners Piushove als voor de bewoners in de omgeving?
2. Te dicht op de erfgrenzen bouwen levert risico's voor de bebouwde omgeving. Dat geldt voor de geplande garage en de bijgebouwen. Het aantal appartementen tot de helft terugbrengen lost veel van de bezwaren op, omdat de belasting van het terrein dan ook minder kan zijn.
3. Het plaatsen van bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten levert het risico op dat te veel lawaai en overlast binnen de bebouwde binnenruimte (w.o. echo's tussen huizen en kerk) zich voor gaat doen. Wilt u s.v.p. beperkingen opleggen in de aard van de bedrijfsactiviteiten, aangeven wat wel en niet mogelijk is, zodat geluids- en geuroverlast voorkomen worden, nu en voor de toekomst.
4. In de doelstelling van de bestemmingsplan bebouwing wordt niet aangegeven wie er komt te wonen? De term Beschut wonen geldt voor vele indicaties, elk met eigen woon- en leefbehoefte. Is daar al over nagedacht? De bewonerskeuze heeft implicaties voor de leefkwaliteit van iedereen. Beschut wonen is immers maatwerk!!
5. Laten we stellen dat de behoefte en het welzijn van de Beschut- bewoners centraal moet staan. Dan vraag ik u: Wie bepaalt of iemand in aanmerking komt om beschut en zelfstandig te wonen? Is dat de gemeente? Wie betaalt de voorzieningen waarvoor de bewoners in aanmerking komen? Is dat de gemeente? Dan is de gemeente dus belanghebbende bij een evenwichtige bewoning zonder overlast. Immers, onrust onder

bewoners door over-bewoning of onrust door onvoldoende bewoners-afstemming, leidt vervolgens tot meer behoefte aan ondersteuning. en klachten uit de buurt.

6. Wie heeft de regie over de goede balans in bewonerskeus en bewoningssamenstelling? *De ambtelijke reactie zegt: "de exacte passende invulling van het pand in aan de eigenaar zelf".* Het gaat niet om de eigenaar, het gaat om de bewoners. Het ambtelijk antwoord lijkt mij niet te sporen met de verantwoordelijkheid die de gemeente draagt voor deze mensen. Uw gemeente kan nu nog begrenzingen aangeven die in het belang van eenieder een goed leefklimaat garanderen. Een daarvan is om het gepland aantal bewoners in het pand (en op deze relatief kleine buitenruimte) terug te brengen tot de helft. Teruggrijpen op een destijds niet openbare anterieure overeenkomst is niet transparant en niet bijster democratisch.

Persoonlijk belang:

1. Ik word in dit initiatief ondergedompeld in vaagheid en onzekerheid. De ambtelijke reacties geven onvoldoende inzicht in wat er staat te gebeuren.
2. Ruimtelijk: In de ambtelijke reactie op de zienswijze wordt voor de parkeergarage nu 2 meter van de erfgrens aangehouden. Dat is al fijn, maar dat is te weinig om er zeker van te zijn dat gebouwen en bomen (boomwortels) daadwerkelijk veilig zijn. Ik verzoek U om (volgens uw eigen beleid) de niet te bebouwen ruimte aan mijn erfgrens, vanwege de aanwezigheid van boomwortels en het veiligstellen van mijn pand te vergroten. Dat is ook mogelijk als u de parkeerruimte kleiner en in een andere richting bouwt.
3. In de stukken wordt een vrijbrief gegeven voor bedrijfsmatige activiteiten in de tuin. In de stukken staat dat de gemeente zich niet meer wil bemoeien met bebouwing in de toekomst. Dit kan leiden tot grote overlast voor eenieder op een later moment. En zeker voor mijzelf, ik zit er erg dicht op. Ook mijn pand heeft een woonbestemming en recht op privacy. Dit punt lijkt mij makkelijk aan te passen.
4. De bijgebouwen in de tuin mogen niet meer dan 50 m2 bevatten. Over de mogelijkheid van de locatie bij de erfgrenzen, over de hoogte ervan en over de inhoud ervan is ambtelijk niet gereageerd! Mijn verzoek aan u is om dit te beperken tot enkel begane grondbouw met een plat dak en enkel gelokaliseerd tegen de bestaande bebouwing aan, in ieder geval niet bij de erfgrenzen. ik verzoek u dat alles ook vast te leggen in het plan, óók voor de toekomst.
5. Sociaal: Dit ontwerpplan biedt kaders voor de Omgevingswet, die hierna gaat volgen. Is het niet zo dat wij bouwen om te leven, en niet andersom? Hieruit volgt dat in dit ontwerp zoals eerder gezegd, dus ook eerst gekeken moet worden naar het sociaal maatschappelijk effect van de gehele woonomgeving. Maak het sociaal duurzaam.
6. De gemeente *verwacht geen 'onevenredige aantasting' van mijn woon- en leefklimaat en 'onevenredige waardevermindering' van mijn woning*. Ik verzoek de gemeente om, nu het plan nog kan worden aangepast, er alles aan te doen om woon- en leefklimaat goed te houden, en óók zorg te dragen voor behoud van eigendomswaarde en privacy van eenieder.

Maakt u er alstublieft een mooi project van voor alle betrokkenen en belanghebbenden.

Een groet,

A. Reichgelt, Groesbeekseweg 98 en 102