

Veelgestelde vragen en antwoorden

bewonersavond Villanovastraat

24 maart 2022

De getoonde presentatie van 24 maart 2022 kunt u op mijn wijkplan terugvinden:
nijmegen.nl/omgevingvillanovastraat

Wat is het doel van de bewonersavond?

De gemeente wil omwonenden en betrokkenen meenemen in de toekomstige ontwikkelingen van omgeving Villanovastraat, reacties en suggesties ophalen en informeren over het vervolgproces.

Hoe zien de plannen eruit?

In de wijk Wolfskuil wil de gemeente zorgen voor betaalbare woningen en permanente werkateliers in de omgeving van de Villanovastraat. Het karakteristieke scholencomplex (Mariaschool, Jozefschool en Fröbelschool) en de pastorie willen we behouden. Het scholencomplex maken we geschikt voor betaalbare woningen (34 betaalbare appartementen). In de pastorie komen 10 ateliers voor kunstenaars. Het wijkcentrum Villanova (Derde van Hezewijkstraat 2) willen we verplaatsen en in afgeslankte vorm onderbrengen in het scholencomplex (minimaal 250 m2 bvo). Op de achtergebleven locatie willen we 6 betaalbare eensgezinswoningen realiseren. Op de locatie aan de Derde van Hezewijkstraat nr 23-25 (hier zit nu een houtbewerkingsbedrijf) komen 12 appartementen in het hogere segment.

Wat is de aanleiding voor de plannen?

Wij kunnen als gemeente op de locatie Villanovastraat e.o. meerdere van onze grote opgaven verder brengen. De gemeente zoekt een passende toekomstbestendige functie voor (voorgenomen) gemeentelijke monumenten zoals het scholencomplex en de pastorie. De gemeente Nijmegen heeft een grote woningbouwopgave en we hebben in onze gemeente te maken met een grote vraag naar permanente atelierruimte. Daarnaast heeft de gemeenteraad in september 2021 met het beleid Ruimte voor Ontmoeting bepaald dat wijkcentra ingezet moeten worden voor specifieke wijkfuncties. Ons onderzoek toont aan dat wij hier invulling kunnen geven aan onze ambitie voor woningbouw én onze ambitie ten aanzien van het realiseren van een creatieve, aantrekkelijke stad. Met dit voorstel zetten wij de benodigde vervolgstappen om te komen tot realisatie.

Waarom wil de gemeente deze locatie herontwikkelen? Wat is de opdracht van het college?

In 2020 is in het kader van het atelierbeleid onderzocht of in de Mariaschool permanente ateliers te realiseren zijn. Dit bleek financieel niet haalbaar. Daarna is onderzocht wat de mogelijkheden voor de Mariaschool zijn. Daarbij is het plangebied verbreed door een aantal kansrijke omliggende locaties die eigendom zijn van de gemeente bij de plannen te betrekken, waardoor er een gemixt en aantrekkelijker geheel ontstaat en de plannen financieel haalbaar worden. Derde van Hezewijkstraat 23-25, Scholencomplex, Wijkcentrum Villa Nova en Pastorie zijn nu bij de ontwikkeling van Villanovastraat betrokken.

Wat is de status van de plannen?

Het college heeft op 8 maart 2022 besloten tot de herontwikkeling van de Villanovastraat e.o. en dit uit te werken in een kavelpaspoort, verkoopdocument, planexploitatie en bestemmingsplan. De raad is over dit voornemen om Villanovastraat e.o. te herontwikkelen, het potentiële programma en de planning, op 8 maart geïnformeerd.

Waar staan we in het proces?

De gemeente heeft in 2021-2022 een aantal onderzoeken verricht o.a. naar de cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Vervolgens heeft de gemeente een voorstel laten maken met een uitwerking van tekeningen om zo inzicht te krijgen in de capaciteit van de gebouwen en de mogelijkheden voor realisatie. Dit voorstel is een concept. Dit wordt ook de zogenaamde planvorming genoemd.

Welke mogelijkheden zijn er qua participatie en inspraak bij de planvorming?

De gemeente informeert de bewoners over de plannen gedurende het proces, zoals recent tijdens de informatieavond op 24 maart. Tijdens deze bijeenkomsten haalt de gemeenten vragen, reacties en wensen van de omgeving op. Daarnaast voert de gemeente gesprekken met huurders en gebruikers over hun wensen en benodigde capaciteit. Op basis hiervan wordt de planvorming verder uitgewerkt.

We werken aan een kavelpaspoort en verkoopdocument. De uitwerking hiervan zullen we tijdens een informatiebijeenkomst presenteren aan de bewoners, we komen dan ook terug op de gestelde vragen en de mogelijkheden in het toekomstig wijkcentrum.

Bij de verkoop van de diverse panden willen we bewoners een stem geven in de keuze van het beste plan(nen).

Gezien het gegeven dat bestaande gebouwen worden hergebruikt en de openbare ruimte niet ingrijpend wordt gewijzigd, is er bij de inrichting van de gebouwen weinig ruimte voor mogelijke wensen uit de omgeving. De omwonenden kunnen wel meedenken over de inrichting van de openbare ruimte. Ook kan iedereen straks op het bestemmingsplan reageren.

Zijn al in een eerder stadium bewoners geraadpleegd?

Nee, we zitten in het begin van de planvorming en deze avond is het eerste moment dat wij bij omwonenden informeren en vragen, reacties en wensen ophalen.

Hoe gaat het nu verder met de plannen?

Voor de gehele locatie wordt een kavelpaspoort opgesteld. In dit kavelpaspoort staan de belangrijkste regels voor de ontwikkeling samengevat. De locaties zullen op een transparante manier in de markt worden aangeboden voor verkoop. Voor de herontwikkeling van dit plangebied is een bestemmingsplanwijziging nodig. Onze verwachting is dat het bestemmingsplan eind 2023 ter visie wordt gelegd. Een fasering van de uitvoering zal opgesteld moeten worden om te zorgen dat de wijkcentrumfunctie continuïteit heeft.

Wat gebeurt er met het huidige wijkcentrum? Waarom wordt het wijkcentrum kleiner?

Het wijkcentrum blijft behouden, en komt in afgeslankte vorm in de Fröbelschool. Een nieuw wijkcentrum geeft ons de kans om de ruimtes efficiënt in te richten en de wijk kan blijven samenkomen voor ontmoetingen en activiteiten. Tot aan de start van de uitvoering blijft het huidige wijkcentrum in gebruik. In het nieuwe wijkcentrum komt ruimte voor ontmoeting en multifunctionele ruimtes voor activiteiten. De indeling van het wijkcentrum moet nog worden uitgewerkt. Met alle seizoenshuurders gaan wij in april en mei 2022 in gesprek om de behoeftes te inventariseren en om de wensen voor het nieuwe wijkcentrum in kaart te brengen.

Wordt de huidige bezettingsgraad van het wijkcentrum meegenomen in het onderzoek?

Ja, deze wordt meegenomen in de planontwikkeling. Uit ons onderzoek blijkt dat dit wijkcentrum maar ook andere wijkcentra (zoals Titus Brandsma, De Biezantijn) op sommige tijden heel goed bezet is maar soms ook niet. Daarom gaan we met alle seizoenshuurders in gesprek om de benodigde capaciteit te inventariseren en maken we een zorgvuldige afweging wat nodig is qua capaciteit voor het nieuwe te ontwikkelen wijkcentrum.

Kan iedereen gebruik blijven maken van het wijkcentrum?

Nee, omdat het wijkcentrum kleiner wordt, is er voor permanente huurders in de nieuwe situatie geen ruimte meer. Met alle seizoenshuurders gaan wij in april en mei 2022 in gesprek om de wensen voor het nieuwe wijkcentrum in kaart te brengen.

Waarom moeten activiteiten zoals voor kwetsbare jongeren in het wijkcentrum verdwijnen én is er wel ruimte voor kunstenaars? Wat is de kijkrichting van de gemeente?

De richting van de gemeente bij de inrichting en ontwikkeling van de plannen is zowel door het beleid 'ruimte voor ontmoeting', jongerenbeleid als het atelierbeleid ingegeven. Uitgangspunt uit het beleidskader 'ruimte voor ontmoeting'.

De ambitie van de gemeente Nijmegen is een activerend wijkaccommodatiebeleid dat zowel sociale cohesie, inclusie als maatschappelijke participatie in stadsdelen stimuleert en faciliteert. Wij zetten daarbij in op drie basisfuncties:

- A. Het stimuleren en mogelijk maken van ontmoeten en participeren.
- B. Het geven van informatie en advies (Stip)
- C. Ruimte geven aan ondersteuning, zo licht en dichtbij mogelijk (Buurteams)

Ook vinden we spreiding van de activiteiten belangrijk. We betrekken dan ook de functies van de andere wijkcentra (zoals Titus Brandsma, De Biezantijn) in het stadsdeel Oud-West hierbij. Daarnaast is er een grote behoefte aan permanente atelierruimte in Nijmegen.

Wat gebeurt er met de huidige gebruikers van de werkateliers? Mogen huidige gebruikers verwachten dat er ruimhartig met de bruikleenovereenkomsten wordt omgegaan?

De gemeente (afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties) gaat in gesprek met alle huurders en ook met SLAK. De gemeente zal de gebruiksovereenkomst met SLAK beëindigen voor de Mariaschool. In aanloop naar de nieuwe situatie zullen er tijdelijke ateliers op de Villanovastraat blijven, tot eind 2023 daar waar de ontwikkeling het toelaat zal de gemeente er ruimhartig mee omgaan.

Waarom moesten in 2020 alle kunstenaars uit de Mariaschool?

Een paar jaar geleden kwam de gemeente tot de constatering dat het voor de lange termijn niet haalbaar was om de panden Maria- en Jozefschool duurzaam voor de toekomst te kunnen onderhouden. Vervolgens zijn hiervoor 16 ateliers op de Krekelstraat beschikbaar gekomen. De ateliers zijn actief aangeboden aan de huurders van de Villanovastraat, die een voorrangspositie kregen; 6 kunstenaars zijn naar locatie Krekelstraat gegaan. Daarnaast is een deel van de ateliers toegewezen aan makers die weg moesten uit de atelierpanden aan de Vlierestraat en Elzenstraat. De kunstenaars van Villanovastraat konden óf in bruikleen blijven (tot 1 januari 2024; daar waar de ontwikkeling het toelaat) óf gebruikmaken van het aanbod van de gemeente om ergens anders op de maximale termijn een atelier te nemen.

Is het scholencomplex nu al een gemeentelijk monument?

Nee, het scholencomplex staat op de gemeentelijke aandachtspandenlijst en dient nog formeel aangewezen te worden als gemeentelijk monument.

Is het niet verstandiger om er juist geen monument van te maken?

Gemeente wil er bewust een monument van maken omdat we op die manier bepaalde zaken goed kunnen beschermen voor toekomstige generaties.

Is er straks nog voldoende parkeerruimte?

Ja, er komen voldoende parkeerplaatsen (minimaal ca. 75 parkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm). Deze komen zo veel mogelijk op het eigen terrein bij de nieuw te ontwikkelen appartementen (schoolpleinen en ondergrondse parkeergarage) en deels komt er parkeerruimte in de openbare ruimte.

Wordt het straks niet te druk met verkeer? Met name op de Oude Azaleaweg waar al hard gereden wordt?

De verkeersdrukke neemt inderdaad toe; het verkeer kan echter goed binnen het gebied worden opgevangen. Gevraagd wordt of we willen kijken naar het rondje dat alle wijkbewoners moeten rijden i.v.m. eenrichtingsverkeer. Dit wordt toegezegd en daar komen we op terug.

Is er rekening gehouden met de molenbiotoop van De Witte Looimolen? Wat wordt de hoogte van de 12 appartementen op de Derde van Hezewijkstraat 23-25?

We respecteren de norm voor biotoopmolen. Dat willen zeggen de maximale toegestane hoogte in meters ten opzichte van het maaiveld van de molen. De hoogte van deze appartementen en woningen zal maximaal ca. 6 meter zijn (in verband met de afstand van 100 meter tot de molen).

Worden er in het gebied bomen verwijderd? Plaatst de gemeente ergens anders bomen terug?

Waardevolle bomen blijven behouden. Er komt nog groen bij in de Villanovastraat.

Op de locatie Derde van Hezewijkstraat 23-25 zat vroeger een verchromerij Latour waar grondwatervervuiling is ontstaan. Wat doet de gemeente hiermee?

De gemeente gaat de locatie saneren.

Vanuit het publiek kwam de opmerking dat op de kavelgrens van de 3e van Hezewijkstraat 23-25 met de moestuinen, niet gebouwd mag worden.

Dit is zeker geen algemene regel. In Nederland mag worden gebouwd op de erfgrans, mits wordt voldaan aan de voorschriften. Zo mag er bijvoorbeeld geen gevelopening zijn (raam in een gevel) op <2 meter van de erfgrans van een aangrenzende woonbestemming, dit vanwege o.a. privacyaspecten. Zo zijn er voorschriften voor afstandsmaten i.v.m. veiligheid en/of gevaar. Dit is hier niet aan de orde, bovendien is de aangrenzende grond in eigendom van de gemeente Nijmegen. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen dit soort zaken worden vastgelegd. Er zal dan op deze kwestie worden teruggekomen met het vastleggen van het bouwvlak en het opstellen van de bouwregels voor dit kavel.

Wie bepaalt of de toekomstige woningen huur- dan wel koopwoningen worden en wie bepaalt de prijs?

De gemeente werkt dit voor de gehele locatie uit in een kavelpaspoort en een verkoopdocument. In deze documenten staan de belangrijkste regels voor de ontwikkeling samengevat inclusief de soort woningen (betaalbaar) De locaties zullen op een transparante manier in de markt worden aangeboden voor verkoop. Er komen geen sociale huurwoningen.

Kan de gemeente het gebied niet zelf ontwikkelen?

Nee, de gemeente heeft geen gemeentelijk woningbedrijf.

Wordt dit kavelspaspoort straks openbaar?

Ja, na besluitvorming van het college wordt dit openbaar. In een volgende bijeenkomst informeren wij de omwonenden over de regels voor de verkoop. Dit is voorafgaand aan de vaststelling door het college.

Hoe zorgt de gemeente dat de woningen betaalbaar blijven voor starters en ouderen?

We leggen dit in het verkoopdocument vast, en we toetsen hierop. Op welke wijze dat gebeurt, zullen we in de volgende bijeenkomst toelichten.

Wanneer start de verkoop?

Eind 2022 verwachten we dat de verkoop van start gaat. U kunt dit volgen via [Kavels & Vastgoed gemeente Nijmegen | Nijmegen kavels & vastgoed](#)

We missen in de wijk nog een horeca-/eetgelegenheid. Zou dit mogelijk interessant zijn om te integreren in de plannen?

Dat zou mogelijk interessant kunnen zijn.

Is de nieuwe omgevingswet nog van invloed op de planning?

We handelen naar de geldende wetgeving. Als op dat moment de nieuwe omgevingswet van toepassing is, dan maken we een omgevingsplan conform de wetgeving.

Is het mogelijk om de school in de vorm van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te realiseren?

De gemeente geeft jaarlijks gronden uit voor woningbouw via een CPO. Het scholencomplex is ons inziens een te complexe ontwikkeling voor een CPO.

Heeft u nog aanvullende vragen? We nemen uw vragen uiterst serieus.

Mail ons via: villanovastraat@nijmegen.nl

Ook kunt u een alert instellen via mijn wijkplan: nijmegen.nl/omgevingvillanovastraat