Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

Aan Gemeenteraad Nijmegen
t.a.v. afdeling Stadsrealisatie (bureau SR30)
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

12 oktober 2022

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

Geachte leden van de Gemeenteraad,

In de bijlagen treft u, namens Belangenvereniging Weezenhof, de zienswijze aan op het Ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Weezenhof.

Ik hoop dat door deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast/gewijzigd. Graag ontvang ik van u, naast een ontvangstbevestiging, een schriftelijke reactie hoe u mijn zienswijze zult inpassen. Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Namens Belangenverenging Weezenhof



Jan Muskens, voorzitter.

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

WOORD VOORAF

Met deze zienswijze willen wijkbewoners Weezenhof hun zorgen uiten over het ontwerpbestemmingsplan voor het winkelcentrum dat de gemeenteraad gaat vaststellen. Dit ontwerp bestemmingsplan is een nagenoeg letterlijke vertaling van het bouwplan van de ontwikkelaar. Onze boodschap is niet alleen defensief (nee tegen het beoogde nieuwbouwplan), maar wil ook constructief zijn (ja, mits het plan wordt aangepast). Door het indienen van deze zienswijze hopen wij dat de gemeenteraad gaat inzien dat het anders en beter kan dan het plan dat de particuliere ontwikkelaar en de gemeente zelf in oktober 2021 hebben gepresenteerd.

1 . HISTORIE/PROCESGANG/PROCEDURE

In april 2017 – nu vijf en een half jaar geleden - is het winkelcentrum Weezenhof afgebrand. Alleen supermarkt Lidl en een paar kleine zaken bleven, zij het gehavend, overeind. De wijk was aangeslagen, maar al snel werd de urgente behoefte aan *wederopbouw* uitgesproken . Eind 2017 en begin 2018 zijn namens het Bewonersplatform twee inspiratie-avonden gehouden over de toekomst van de Weezenhof. Gemeente en ontwikkelaar waren daarbij aanwezig. De betrokkenheid van de bewoners was overweldigend. De wens die naar voren kwam: bouw een *nieuw winkelcentrum* met een aantal woningen erboven en vul de kernbehoefte van de wijk in: een plek voor ontmoeting (plein en binnenruimte). Participatie vóóraf stond hoog in het vaandel.
De ontwikkelaar/eigenaar van grond en opstallen, Dornick BV, liet vervolgens twee jaar lang niets van zich horen. Waarom is ons nog steeds een raadsel.

***Vraag: waarom was er in 2018 en 2019 geen communicatie met de wijk over de voortgang c.q. stagnatie van het nieuwbouwplan*?**

Vraag: is er in 2018 en 2019 wel communicatie tussen gemeente en ontwikkelaar geweest?

Desalniettemin: wijkbewoners bleven niet op hun handen zitten. Vanuit de wijk is al snel het initiatief genomen om op basis van de uitkomst van de inspiratie-avonden een contourenplan (ruimtelijke massastudie/verkenning door stedenbouwkundige uit de wijk) te schetsen, dat eind 2018 aan wijkbewoners is gepresenteerd. Bewoners waren unaniem zeer enthousiast over dit plan. Omdat er nog steeds geen beweging of voortgang zat bij ontwikkelaar en gemeente in de planontwikkeling heeft het Bewonersplatform in april 2019 een inspiratie-/werkdocument opgesteld: de vrucht van expertise in de wijk, van economen, juristen, stedenbouwkundige en kritische burgers (zie bijlage 1). Het contourenplan maakte deel uit van het inspiratie-/werkdocument. Ook werden hierin opties aangedragen om het plan vlot te trekken, zoals o.a. het opstellen van een ambitiedocument en het opzetten van een PPS constructie.

Vervolgens is dit document met alle betrokken partijen/stakeholders gecommuniceerd. In het gesprek met de wethouder begin 2019 stelde deze zelf voor dat wijkbewoners, gerepresenteerd door de Werkgroep centrale locatie Weezenhof, als klankbordgroep zouden

[redacted]

kunnen fungeren. Daarna was er weer 2 jaar radiostilte. Op gewenst contact met onze werkgroep werd niet ingegaan. Waarom is ons nog steeds een raadsel ….

Vraag : waarom is er geen gevolg gegeven aan de suggestie van de wethouder om een klankbordgroep op te zetten?

Vraag: om welke klemmende redenen werd niet ingegaan op verzoeken tot contact met een zeer betrokken Bewonersplatform?

Vraag : waarom is er niet gereageerd op de opties uit het inspiratie-/werkdocument, zoals het opstellen van een ambitiedocument?
Heeft de gemeente overwogen om een PPS constructie te hanteren ? Zo niet, waarom niet?

Participatie in het planontwikkelingsproces dat de gemeente zegt voor te staan is niet tot stand gekomen. Dat is kwalijk omdat het Bewonersplatform al veel energie had gestoken in ideeënvorming omtrent de toekomst van de wijk.

De gemeente heeft kennelijk de regie uit handen gegeven aan de ontwikkelaar zonder daarbij acht te slaan op de belangen van de bewoners. De gemeente heeft de voortgang van de planontwikkeling vooral aan de ontwikkelaar gelaten zonder daarmee de belangen van de bewoners daadwerkelijk in verband te brengen.

Vraag: waarom heeft de gemeente op dit punt de participatie van de bewoners niet vorm gegeven?

In augustus 2020 heeft er een niet openbare behandeling van het nieuwbouwplan in de Commissie Beeldkwaliteit plaatsgevonden. Onze Werkgroep ontdekte dit bij toeval.

Vraag: welke klemmende redenen heeft de gemeente gehad om het eerste ontwerp van het winkelcentrum in een besloten/niet openbare vergadering van de Commissie Beeldkwaliteit te behandelen? En waarom is dat gezien het voorafgaande niet medegedeeld aan de actieve bewonersgroep van de Weezenhof?

Daarna, in maart 2021, werd de wijk geconfronteerd met een zeer grootschalig en massaal plan van 5 tot 12 bouwlagen waarover vóóraf geen enkel contact met de wijk was geweest, dus géén participatie. Het plan omvat één grote supermarkt, een aantal kleine winkels, een aantal medische voorzieningen en 119 woningen. Waarom besloten is plotsklaps zoveel woningen te projecteren is ons een raadsel: in het verleden werd immers zowel door de gemeente als de bewoners steeds uitgegaan van 70 tot 80 woningen. Elders in Dukenburg (Zwanenveld) liggen al meer dan 10 jaar kant en klare grote woonbestemmingen die nog steeds niet geeffectueerd zijn, daar kunnen grote aantallen woningen gerealiseerd worden.

Vraag: waarom is het aantal woningen drastisch verhoogd ten opzichte van het eerder genoemde aantal van 70 tot 80 woningen? Waarom is dit voornemen niet tijdig aan de bewoners medegedeeld?

Het Bewonersplatform heeft middels een brief (zie bijlage 2) direct bezwaar aangetekend tegen dit grootschalige plan, maar al onze bezwaren werden weggewuifd of er werd niet op

[redacted]

ingegaan. Ook is er bezwaar gemaakt bij de Commissie Beeldkwaliteit, maar er kwam geen enkele reactie.

2. DE ROL VAN DE COMMISSIE BEELDKWALITEIT

In augustus 2020 heeft een niet-openbare/geheime behandeling van het nieuwbouwplan in de Commissie plaatsgevonden. Dat plan kennen we niet en ook het verslag niet. We zijn publiekrechtelijk buiten spel gezet. De switch vervolgens naar het grootschalige massale plan van maart 2021 is volledig onverklaarbaar. De Commissie Beeldkwaliteit heeft alleen naar de architectuur gekeken en totaal niet naar de context. In augustus 2021 is het plan wederom in de Commissie behandeld. De Commissie Beeldkwaliteit had in maart 2021 veel op- en aanmerkingen gemaakt op het plan, maar het plan van augustus 2021 was totaal niet aangepast -op een paar erkers na – en toen was de Commissie opeens wel in grote lijnen akkoord. De Commissie sprak van een *fors stedelijk Berlageaans gesloten bouwblok*. Dat impliceert de erkenning dat dit grootschalige massale plan helemaal niet past in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk Weezenhof. De onderliggende stedenbouwkundige analyse van de wijk is van een bedenkelijk niveau en getuigt van een totaal gebrek aan kennis hoe de wijk Weezenhof in elkaar zit.

De Commissie Beeldkwaliteit heeft niet de moeite genomen om het contourenplan van de wijk te behandelen/bespreken, terwijl het contourenplan wel deel uitmaakte van het inspiratie-/werkdocument dat de Commissie was toegestuurd.

Vraag: waarom heeft de Commissie Beeldkwaliteit het contourenplan niet besproken en niet betrokken bij de behandeling van het nieuwbouwplan winkelcentrum Weezenhof?

3. HET ONTBREKEN VAN REGIE BIJ DE GEMEENTE

De afwachtende, *passieve* houding van de gemeente heeft de wijk zeer gefrustreerd. Geen aandacht voor gebiedsontwikkeling en/of ruimtelijke omgeving: "We wachten op het plan van Dornick BV ," was het enige wat de gemeente te melden had. Er werd geen regie genomen door de gemeente, er is geen ambitiedocument opgesteld, terwijl daartoe wel was aangedrongen in het inspiratie-werkdocument. Regie voeren behoort nl. ook tot één van de publiekrechtelijke taken van de gemeente. Voor de ontwikkeling op het ROC terrein in Zwanenveld is onlangs wel een ambitiedocument samen met de bewoners opgesteld. Deze manier van werken is kennelijk de gemeente niet vreemd. Waarom dan niet in de Weezenhof?

Vraag: waarom heeft de gemeente stelselmatig geen regie genomen ondanks veelvuldig aandringen van het Bewonersplatform, door bijvoorbeeld een ambitiedocument op te stellen?

Vraag: waarom heeft de gemeente in dit verband haar grondpositie niet benut om de regierol op zich te nemen?

Wat was er logischer geweest nu ook de naastgelegen Prins Clausschool nieuw gaat bouwen om een integraal centrumplan na te streven? De gemeente heeft geen enkele moeite gedaan om partijen bij elkaar te brengen. Met als gevolg dat de twee nu voorgestelde

[redacted]

nieuwbouwplannen geen enkele relatie met elkaar hebben. Wij zien dit als een grote gemiste kans. Het schoolbestuur heeft inmiddels al een ontwerp voor haar nieuwbouw gekozen. De Belangenvereniging Weezenhof zet nu alle zeilen bij om het voorgestelde grootschalige winkelcentrumplan van Dornick BV c.q. het ontwerpbestemmingsplan aangepast te krijgen.

Hieronder gaan wij in op inhoudelijke bezwaren op het ontwerpbestemmingsplan.

4. INHOUDELIJKE ARGUMENTATIE INZAKE GEWENSTE AANPASSINGEN

Het voorgestelde nieuwbouwplan heeft veel reacties in de wijk teweeggebracht, met name negatieve. Naar aanleiding van de presentatie van het plan door de ontwikkelaar in oktober 2021 en de daaropvolgende informatiemarkt van het Bewonersplatform in en rond het Huis van Weezenhof is er een enquête (zie bijlage 3) onder de bewoners gehouden. De belangrijkste bezwaren die naar voren kwamen waren:

- het plan is veel te hoog
- het plan is veel te massaal
- het plan is verkeerd gepositioneerd (noord-zuid)
- er ontbreekt een ontmoetingsplein(plek)
- de parkeerdruk is veel te hoog
- de appartementen zijn te klein (zonder balkon), waardoor geen doorstroming in de wijk op gang komt

***Vraag: waarom heeft de gemeente niet gereageerd op de uitkomsten van de enquête? Hebben de uitkomsten van de enquête bij de gemeente geleid tot nadere overwegingen, en zo ja, welke en zo nee, waarom niet*?**

De gewenste aanpassingen zijn derhalve de volgende:

- het plan moet minder hoog, dus een aantal bouwlagen eraf
- het plan moet beter aansluiten op de omgeving, dus minder massaal
- het plan moet een kwartslag gedraaid worden
- er moet een ontmoetingsplein/plek komen
- het aantal woningen moet omlaag waardoor de parkeerdruk afneemt
- er moeten grotere appartementen komen met balkon, zodat er doorstroming in de wijk op gang komt

De argumentatie voor deze aanpassingen wordt hieronder puntsgewijs behandeld.

4.1. Het plan moet minder hoog, dus een aantal lagen eraf

Weezenhof is een zogenaamde 'bloemkoolwijk', een wijk met doodlopende straten en pleintjes en een grote variatie in de verkavelingsvorm in de woningbouw. Het is een groene wijk met een lage woningdichtheid, voor 90% laagbouw. De hoogbouw concentreert zich aan de noordzijde, tussen de twee toegangswegen tot de wijk en tussen de 40e straat en de Van Boetbergweg. Het gaat hier om een groot rechthoekig groen 'tapijt' waarop zich de geknikte woningbouwblokken bevinden van 3 tot 12 bouwlagen op onderbouw, de zgn. 'hippe hoogbouw'. Ten zuiden van de 'hippe hoogbouw'/40e straat is alles laagbouw. Het oude winkelcentrum had een hoogte van 7 meter (Spar) en de overige winkels maximaal 4 meter. In het nu voorgestelde plan wordt vlak aan de 40e straat een bouwhoogte van 12

bouwlagen gepland, dat betekent 38 meter hoog(!). Hier is geen sprake van een overgang, maar van een *brutale gelijkwaardigheid* aan het hoogste woonblok van de 'hippe hoogbouw'. Er ontstaat bij de 40e straat een hoog stedelijke situatie van twee tegenover en redelijk dicht bij elkaar staande bouwmassa's van 38 meter hoogte, volstrekt onaanvaardbaar. Het komt er zelfs op neer dat het voorgestelde nieuwbouwplan van Dornick bv c.q. ontwerp - bestemmingsplan gemiddeld hoger is dan de 'hippe hoogbouw'.

Vraag: waarom is uit een oogpunt van ruimtelijke ordening gekozen voor extreme hoogbouw en op grond van welke argumenten?

Dat er woningen boven het winkelcentrum komen is voor de wijk logisch en acceptabel maar dan wel in een *gematigde hoogte*, zodat er een goede overgang ontstaat tussen 'hippe hoogbouw' en de laagbouwwoningen verderop in de wijk. Een geschikte hoogte langs de 40e straat is de hoogte van de aanwezige bomen, ongeveer 20 meter. Vanuit de 'hippe hoogbouw' ontstaat dan een aanvaardbare confrontatie met de nieuwbouw, het zicht wordt als het ware gefilterd. Een aantal bouwlagen eraf betekent dat er minder woningen gebouwd kunnen worden. Dat komt de woonkwaliteit en de omgevingskwaliteit alleen maar ten goede en de parkeerdruk wordt minder. Wij bestrijden dat het financieel niet haalbaar zou zijn. In de Meijhorst is het winkelcentrum vernieuwd zonder woningen erboven. Ieder plan is financieel haalbaar te maken. Bovendien, hoogbouw is ook duurbouw.

Vraag: welke overwegingen zijn doorslaggevend geweest ondanks genoemde feitelijke ruimtelijke vaststellingen, om desalniettemin te komen tot de voorgestelde hoogbouw?

Er ontstaat met dit voorgestelde plan een grote disbalans in de wijk : " het is alsof je met een mammoettanker een te smalle sluis wilt binnenvaren". Daar komen alleen maar ongelukken van!

4.2 Het plan moet beter aansluiten op de omgeving, dus minder massaal

In grote lijnen geldt hier dezelfde argumentatie als voor het pleidooi om minder hoog te bouwen. Gaan er een aantal bouwlagen vanaf dan oogt het gebouw meteen ook minder massaal. Het gaat hier om een rechthoekig gesloten bouwblok van 40 bij 70 meter. Als de maximale hoogte zich beperkt tot 20 meter met eventueel een hoogte-accent in de noordoosthoek waar meer afstand is tot de 'hippe hoogbouw', dan sluit het plan beter aan op die 'hippe hoogbouw'. Aan de zijde van de 53e straat dient het gebouw het laagst te zijn, als overgang naar de laagbouwwoningen met doorlopende lage kap. Kenmerken van de ruimtelijke kwaliteit van een gebouw zijn architectonische waarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het voorgestelde plan kan alleen maar in architectonische zin een voldoende scoren, de overige twee waarden zijn ver onder de maat.

Men dient zich terdege te realiseren dat dit voorgestelde grootschalige gebouw er minimaal 50 tot 70 jaar staat. Met klem is dus ons pleidooi: als je het doet, doe het dan goed! Hier wreekt zich het ontbreken van een ambitiedocument.

Vraag: Waarom is niet gekozen voor een meer gereduceerde hoogte van de nieuwbouw?

4.3. Het plan moet een kwartslag gedraaid worden

De voorgestelde noord-zuid oriëntatie van het gebouw is enkel en alleen ingegeven door het financiële feit zoals dat door de ontwikkelaar wordt gezien, namelijk dat de huidige supermarkt Lidl moet blijven draaien tijdens de nieuwbouw. Vanwege dit argument staat er tot in lengte van jaren (50/70 jaar!) een gebouw dat zeer hinderlijk verkeerd is

[redacted]

gepositioneerd, als een belemmerende 'muur' tussen oost en west, dicht op de belendende woonbebouwing. Het argument betreffende de Lidl kan ondervangen worden door tijdelijk een noodwinkel te vestigen. Als dat niet haalbaar is dan kan de wijk terugvallen op de vorig jaar geopende grote nieuwe Lidl in de Meijhorst.

Vraag: waarom wordt een vanuit oogpunt van Ruimtelijke Ordening betere positionering van het gebouw niet gerealiseerd?

Vraag: waarom wordt vanuit publiekrechtelijk oogpunt een betere positionering van het gebouw ondergeschikt gemaakt aan enkel een particulier financieel belang?

Vraag: zijn er in de precontractuele fase, voor het aangaan van de anterieure overeenkomst, contacten geweest tussen gemeente en ontwikkelaar over de toekomstige locatie/positionering van de nieuw te bouwen supermarkt?

Het gebouw een kwartslag draaien heeft vele voordelen en wel de volgende:

- er ontstaat meer afstand tot de woonbebouwing 'hippe hoogbouw' en de laagbouw 53e straat
- er ontstaat naar alle kanten toe een logische soepele overgang naar de omgeving en er is geen sprake meer van een belemmerende 'muur' tussen oost en west
- er ontstaat de mogelijkheid om tussen de nieuwe school en het winkelcentrum een autovrij ontmoetingsplein te situeren, georiënteerd op het zonnige zuiden en westen
- de voet- en fietspaden sluiten naadloos aan op dat ontmoetingsplein
- de bevoorrading kan beter worden opgelost aan de oostzijde van het winkelcentrum en loopt dan niet meer via de woonstraat 53e straat. Hierover heeft de Commissie Beeldkwaliteit ook een kanttekening gemaakt.
- de entree van de supermarkt die nu helemaal aan de 40e straat ligt, ver van 80% van de wijkbewoners, kan gesitueerd worden aan het ontmoetingsplein en aan de noord- en zuidgevel
- de geprojecteerde woningen in de westgevel op de begane grond en 1e verdieping komen bij een kwartslag draaien aan de zuidzijde te liggen, aan de woonstraat 53e straat, wat een logische goede oplossing is. Dit was overigens ook een advies van de Commissie Beeldkwaliteit!

Vraag: waarom is de kanttekening met betrekking tot de bevoorrading van de Commissie Beeldkwaliteit genegeerd?

Vraag: waarom is het advies wat betreft de woningen van de Commissie Beeldkwaliteit niet opgevolgd?

Kortom: ruim voldoende argumenten om het nu voorgestelde gebouw een kwartslag te draaien. Op alle fronten zal dat de omgevingskwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de belevingswaarde en de toekomstwaarde met betrekking tot de nieuwbouw ten goede komen.

[redacted]

4.4 Er moet een ontmoetingsplein/plek komen

In het nu voorliggende ontwerpplan is de omgeving van het winkelcentrum alleen maar een parkeerterrein. Het zogenaamde 'plein' tussen winkelcentrum en school is niet meer dan een strook tussen geparkeerde en rijdende auto's. Door het gebouw een kwartslag te draaien kan er een zonnig autovrij ontmoetingsplein geprojecteerd worden tussen school en winkelcentrum. Dit is nu al de plek waar ouders, opa's en oma's dagelijks staan om de kinderen te brengen en te halen. De aanwezige langzaam verkeersroutes sluiten hier naadloos op aan. Ontmoeting in de wijk was de ***kernbehoefte*** die tijdens de inspiratieavonden naar voren gebracht werd. Dit kan nu gerealiseerd worden, nu is er de mogelijkheid om een echte centrale plek, een echt centrum in de wijk te realiseren. ***Laat die kans niet voorbijgaan***. De kleine winkels kunnen juist hier een plaats krijgen. Het plein kan voor allerlei activiteiten in de wijk gebruikt worden (zoals carnaval, Koningsdag, wijkmarkten, zomerfeest, Sinterklaas, Kerstmarkt enz., enz.)

Vraag: wat zijn de overwegingen geweest niet te voldoen aan de kernbehoefte van de wijk om een autovrij ontmoetingsplein te realiseren?

4.5. Het aantal woningen moet omlaag om de parkeerdruk te verlagen

In het nu voorgestelde plan worden één grote supermarkt, een aantal kleine winkels, een aantal medische voorzieningen en 119 woningen opgenomen. Hierdoor zal de parkeerdruk ongelooflijk hoog worden, mede omdat een ondergrondse parkeergarage niet is overwogen. En dat blijkt ook: er wordt alleen maar geparkeerd rondom het gebouw. Wanneer er minder woningen gebouwd worden zal die parkeerdruk afnemen, dat is duidelijk. Daardoor zal de omgevingskwaliteit van de nieuwbouw verbeteren en is er ook een mogelijkheid om een autovrij ontmoetingsplein te maken. Het moge duidelijk zijn dat wanneer er minder woningen gebouwd worden niet alleen de parkeerdruk vermindert maar dat ook de hoogte en de massaliteit van het gebouw afneemt, waardoor er sprake is van een betere aansluiting op de omgeving. Deze aspecten zijn in het voorgaande uitgebreid aan de orde geweest. *Minder woningen heeft dus alleen maar voordelen***.**

4.6. Er moeten grotere appartementen met balkon komen zodat doorstroming in de wijk op gang komt

In het voorgestelde bouwplan worden 119 woningen opgenomen waarvan het merendeel slechts 49 m2 bedraagt zonder balkon: armoe troef! In de Weezenhof wonen veel ouderen die alleen of met z'n tweeën in een groot huis wonen. Die zouden best in een kleinere woning/appartement willen wonen, maar wel in de vertrouwde Weezenhof. Daardoor komen de grote woningen vrij voor jonge gezinnen. Maar verhuizen naar een appartement van slechts 49 m2 zonder balkon zal niemand uit de Weezenhof doen. Dus de gewenste doorstroming in de wijk die ook de gemeente hoog in het vaandel draagt komt niet op gang, ook weer een gemiste kans. Door minder en grotere appartementen met balkon te bouwen zal die doorstroming wel op gang komen.

5. PLEIDOOI VOOR WIJZIGING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Weezenhof Winkelcentrum is gebaseerd op het grootschalige massale plan van Dornick BV d.d. oktober 2021. In hoofdstuk 2 van deze

[redacted]

zienswijze is duidelijk aangegeven waarom het voorgestelde plan onaanvaardbaar is voor veel wijkbewoners. Onderbouwde bezwaren en gewenste aanpassingen zijn door ons aangedragen. De doelstelling van onze vereniging is het behartigen van een leefbare, sociale en vitale wijk en het beschermen van het woon- en leefklimaat (zie flyer bijlage 4). Met het plan van Dornick BV wordt de leefbaarheid en vitaliteit in ernstige mate aangetast. Het plan van Dornick BV heeft geen enkele meerwaarde voor de wijk en zal tot in lengte van jaren als een ruimtelijke blunder worden ervaren.

Primair maken wij uitdrukkelijk bezwaar tegen het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

Subsidiair bepleiten wij dat het ontwerpbestemmingsplan Winkelcentrum Weezenhof geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd op basis van onze bezwaren en de daaruit voortvloeiende gewenste aanpassingen.

Namens de Belangenvereniging Weezenhof
Jan Muskens, voorzitter
Nijmegen, oktober 2022

[redacted]

Bijlage 1: Inspiratie-/werkdocument, april 2019

Bijlage 2: Brief Bewonersplatform Weezenhof aan College van B&W en de Commissie Beeldkwaliteit, april 2021

Bijlage 3: Enquête over bouwplan Dornick BV, oktober 2021

Bijlage 4: Flyer Belangenvereniging Weezenhof, september 2022

[redacted]

Bijlage 1 bij zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

Bewonersplatform Weezenhof

Herontwikkeling Centrum Weezenhof

Inspiratie-/werkdocument

1. Korte profielschets van de wijk Weezenhof

De Weezenhof is één van de 7 wijken van het stadsdeel Dukenburg. De wijk is ingeklemd tussen de Staddijk/A73, De Van Boetbergweg, het Maas-Waal Kanaal en het natuurgebied de Vogelzang. De wijk heeft een oppervlakte van 86 ha, er staan ongeveer 1600 woningen inclusief de hoogbouw en de Weezenhof telt rond de 3600 inwoners. Met de bouw van de Weezenhof is in 1970 begonnen. De wijk kent veel variatie aan verkavelingsvormen en woningtypes. De laagbouwwoningen maken deel uit van grotere en kleinere clusters die een uiteenlopende architectonische verschijningsvorm hebben. De woningdichtheid is zeer laag, ongeveer 20 woningen per ha. De wijk heeft een royale groenstructuur en de infrastructuur in de wijk is ook breed bemeten. De wijk kent voornamelijk laagbouw, hoogbouw staat alleen op de kop van de van Apelterenweg. Weezenhof heeft een goed imago met actieve zelfredzame bewoners. Het opleidingsniveau en het inkomensniveau van de bewoners ligt boven het Nijmeegse gemiddelde. Er is sprake van een stabiel beeld; wat betreft vastgoedwaarde en economische positie van bewoners behoort de Weezenhof tot de Nijmeegse wijken in het hoogste woningmarktsegment. Veel koop en duurdere huur.

Voorzieningenniveau

De laatste 10-15 jaar is het aantal voorzieningen in de Weezenhof sterk achteruit gegaan en dat wordt sinds 2017 nog eens benadrukt na de brand in het winkelcentrum. De wijk vergrijst, er is weinig doorstroming bij gebrek aan geschikte (zorg)woningen voor ouderen. Jongeren en jonge gezinnen komen mondjesmaat. Door het teruglopende voorzieningenpakket staat men kritisch tegenover de aanschaf van een huis in de Weezenhof. De jonge gezinnen en gezinnen met ouders van middelbare leeftijd die al in de Weezenhof wonen willen er graag blijven. Ook voor ouderen geldt dat zij graag in de vertrouwde ruime groene wijk willen blijven wonen, maar dan wel met een afgestemd voorzieningenpakket.

Openbare ruimte

De kwaliteit van de openbare ruimte laat hier en daar te wensen over. Verharding (straten, pleinen, stoepen) begint sleets te worden en ligt er vaak schots en scheef bij. Het groen is als geheel van een goede kwaliteit al zou het onderhoud hier en daar beter kunnen.

[redacted]

2. Waar willen we met de Weezenhof naar toe, toekomstbeeld

De belangrijkste doelstelling is een vitale wijk met een goed woon- en leefmilieu voor jong en oud en een daarop toegesneden voorzieningenpakket. Daarnaast is handhaving van de groenkwaliteit van de wijk een must.
Wat het leefmilieu betreft gaat het niet alleen over de fysieke woonomgeving maar ook de economische en sociale component zijn van belang. Tijdens de inspiratie-bijeenkomsten in de wijk in november 2017 en januari 2018 is heel duidelijk naar voren gekomen dat er een sterke behoefte is om elkaar te ontmoeten in de wijk, een plek waar sociale contacten kunnen worden uitgewisseld, waar verbinding tot stand kan komen en waar activiteiten met elkaar kunnen worden ontwikkeld die aansluiten bij een zelfverzorgende aanpak. Verder verlangt de wijk dat er een nieuw winkelcentrum komt met aanvullend een aantal medische voorzieningen.
Als we het over goed voorzieningenniveau hebben dan bedoelen we een op de wijk afgestemd pakket: een basisschool, winkels, dienstverlening, medische voorzieningen en een ontmoetingsplek voor de bewoners. De maatschappelijke component moet niet worden onderschat.

Prins Clausschool
Het bestuur van de Prins Clausschool heeft te kennen gegeven dat er binnen een paar jaar nieuwbouw gerealiseerd wordt. De basisschool kan naast onderwijs ook ruimte bieden aan culturele en creatieve activiteiten in de wijk. Winkels, school en medische voorzieningen kunnen ook voor bewoners van buiten de wijk een rol spelen. In onze visie dient er een integraal plan ontwikkeld te worden, waarbij de nieuwbouw van de school en de nieuwbouw van het winkel/voorzieningencentrum op elkaar worden afgestemd. Er ligt nu een kans om een duurzaam integraal plan voor het centrum van de Weezenhof te ontwikkelen.

Wonen
Er is in de Weezenhof sterke behoefte aan kleinere woningen en zorgappartementen. Er zijn genoeg fitte ouderen in de wijk die kleiner willen gaan wonen maar ook ouderen die hulp nodig hebben en die wel graag in de wijk willen blijven wonen. Wordt daarin voorzien dan brengt dit de doorstroming op gang; grote woningen komen beschikbaar voor jonge gezinnen. Het wonen voor ouderen boven winkels/voorzieningen is een goede combinatie. De centrale locatie in de wijk waar ook nu al de school en het winkelcentrum ligt, is de aangewezen plek voor het ontwikkelen van een integraal plan.

3. Huidige stand van zaken

Er is momenteel sprake van een impasse, het urgentie-gevoel bij gemeente en ontwikkelaar ontbreekt en de eigendomsverhoudingen liggen gecompliceerd. Het lijkt wel dat het op gang brengen van de herontwikkeling wordt geblokkeerd.
De eigenaar van bijna alle grond en opstallen is al vele jaren bezig plannen te maken voor een nieuw winkelcentrum in combinatie met (zorg)woningen. Er gebeurt al jaren niets, ook niet na de brand van april 2017. Hoe het winkelcentrum er nu bij ligt is een doorn in het oog voor iedere Weezenhof bewoner. Een aantal essentiële voorzieningen in het winkelcentrum is na de brand verdwenen.

[redacted]



SITUATIE NA DE BRAND

Het plan van de eigenaar dat jaren geleden gepresenteerd is voorziet in de bouw van 2 losstaande grote supermarkten met daarboven woningbouw tot 11 bouwlagen hoog. Rondom en tussen de supermarkten is alles verhard t.b.v. parkeren. Er is geen enkele relatie gelegd met de school die op korte termijn ook aan vernieuwing toe is. De hoogbouw op het winkelcentrum conflicteert met de omliggende woningbouw. Dit plan staat haaks op de bewonerswensen, is niet toekomstbestendig en heeft totaal geen meerwaarde voor de wijk.



Plan ontwikkelaar 2015

[redacted]

Het in november 2018 door de het College en de Gemeentraad vastgestelde distributieplanologisch onderzoek (BRO rapport) biedt de mogelijkheid dat er in de Weezenhof twee supermarkten gebouwd mogen worden maar iedereen twijfelt aan de haalbaarheid daarvan. Inmiddels is de ontwikkelaar/eigenaar ook tot het besef gekomen dat één grote supermarkt een betere optie is.

Initiatief Bewonersplatform Weezenhof

Omdat er geen schot in de zaak zit heeft de Werkgroep Centrale Locatie Weezenhof, namens het Bewonersplatform Weezenhof, maanden geleden een alternatief integraal (school en winkelcentrum) contourenplan ontwikkeld, een plan dat recht doet aan de doelstelling van een goed woon- en leefmilieu met een toegesneden voorzieningenpakket met ruimte voor ontmoeting en verbinding en een plan dat ruimte biedt voor woningbouw. Dit contourenplan is 26 november 2018 gepresenteerd in de wijk en de bewoners waren er zeer enthousiast over.

Het afgelopen half jaar heeft de werkgroep overleg gehad met de diverse belanghebbenden: de ontwikkelaar, de gemeente, fractie Groen Links, schoolbestuur, schooldirecteur en de fysiotherapeuten uit de wijk. Bedoeling van die gesprekken was om schot in de zaak te krijgen en om de partijen ervan te overtuigen dat er integraal naar de ontwikkeling van school en winkelcentrum gekeken wordt. Tot nu toe is door partijen met belangstelling kennis genomen van het contourenplan maar dat heeft nog niet geleid tot concrete acties. Hierdoor heerst er grote onrust en frustratie in de wijk.

4. Het alternatief, een contourenplan voor het centrum van de Weezenhof

De Werkgroep Centrale Locatie Weezenhof heeft een alternatief plan ontwikkeld waarbij integraal gekeken is naar de toekomst van de school en de toekomst van het winkelcentrum. Het gaat hier om een globaal contourenplan. Het concept bestaat hieruit dat tussen de toekomstige/nieuwe school en het nieuwe winkel/voorzieningencentrum met (zorg)woningen erboven een centraal autovrij ontmoetingsplein wordt geprojecteerd. Het is de plek waar ouders hun kinderen brengen en halen van school, daar vindt dus al een vorm van ontmoeting plaats. Op het ontmoetingsplein kunnen ook school- en wijkactiviteiten worden gehouden. Het nieuwe ontmoetingsplein is vanuit de wijk goed bereikbaar middels een aantal bestaande voetpaden en de omliggende bestaande wegenstructuur. Aan de westkant van het plein ligt de school met entree aan het plein en aan de oostkant is een aantal kleinschalige functies gelegen zoals bijv. een bloemenzaak, kapper, afhaalcentrum, Primera-achtige voorziening met postagentschap, een huiskamer(café) met terras op het zuiden en de entreegang naar de achter de kleinschalige voorzieningen gelegen grote supermarkt. Het huiskamercafé kan ook een functie vervullen voor ‘na het sporten in de gymzaal’. Ten oosten van de supermarkt is plaats voor een aantal medische voorzieningen zoals fysio, huisarts, tandarts e.d.. De opzet is zodanig dat er ruimte is voor een omsloten bevoorradingshof.

Bouwmassa

De hoofdvorm van het winkel-/voorzieningencentrum is een rechthoek met een holle wand op winkelniveau aan de westzijde/pleinzijde en met een uitgespaarde verdiept gelegen bevoorradingshof aan de oostzijde. De erboven gelegen (zorg)woningen zijn in de vorm van een hoefijzer op het voorzieningencentrum geplaatst. Rekening houdend met de omliggende lage eengezinswoningen en de hogere ‘hippe’ hoogbouw varieert de hoogte van de (zorg)woningen als volgt: maximaal 2 bouwlagen op de voorzieningenplint aan de 53e straat en het ontmoetingsplein, maximaal 3 bouwlagen langs de 40e

straat tegenover de ‘hippe’ hoogbouw en 2 hoogte-accenten van respectievelijk maximaal 3 en 5 bouwlagen. Dus geen hoogbouw aan de zuidzijde van de 40e straat.

Parkeren
Het parkeren ligt als een krans rondom het bouwblok (strook van 16 m. breed). De 53e straat wordt afgeschermd van de parkeerstrook. De ingang naar de bevoorradingshof is tevens ingang van het parkeren. Onderzocht moet worden of dat voldoende is of dat er nog een extra in-/uitgang komt aan de 40e straat en een verbinding naar de 53e straat. Dit laatste kan een oplossing bieden tijdens piekmomenten bij het brengen en halen van de schoolkinderen.

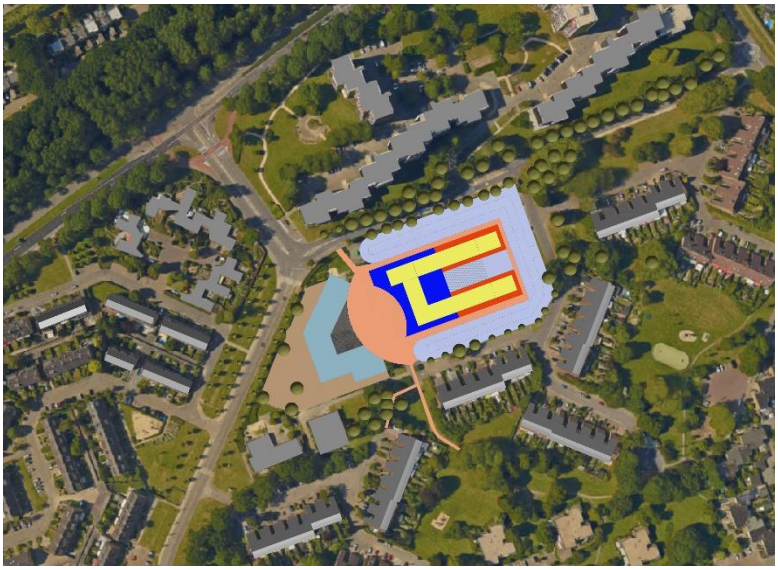
Nieuwbouw school
Er vanuit gaande dat de school binnen afzienbare tijd (binnen 2 à 3 jaar) gaat vernieuwen in de vorm van verbouw/nieuwbouw, dan is het vanuit ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen zeer gewenst dat de school een gevel maakt die inspeelt op het ontmoetingsplein. De dependance van de Prins Clausschool aan de 81e straat wordt afgestoten en wordt in de nieuwbouw centrale locatie opgenomen. De school krijgt daardoor deels of geheel een hoogte van 2 verdiepingen. De grote hoge transparante centrale entreehal aan het plein heeft een functie voor allerlei schoolactiviteiten, een soort aula/leerpleinfunctie. Deze ruimte zou bij voorkeur ook benut kunnen worden voor wijkactiviteiten.

In onderstaande schetsen is het contourenplan van het Platform Weezenhof weergegeven. Hiermee wordt het gewenste ruimtelijk en programmatisch beeld inzichtelijk gemaakt. De volledige presentatie van het contourenplan is eveneens beschikbaar.



ontwikkelingsschets

[redacted]



school en voorzieningencentrum aan beide zijden ontmoetingsplein



lichtblauw school, roze ontmoetingsplein, blauw winkels, rood medisch, geel wonen, blauw/grijs parkeren, grijs bestaande bebouwing

5. Strategie: impasse doorbreken, aanjagen, regisseren en doorpakken

De wijk wil graag vinger aan de pols houden en actief deelnemen bij de planontwikkeling van het nieuwe centrum van de Weezenhof. Het principe van “het gebiedsondernemen” is hier van toepassing. De brand heeft het hart uit de wijk gerukt. Een nieuw hart dat de Weezenhof vitaal houdt en toekomst biedt omvat meer dan alleen een supermarkt herbouwen. De Werkgroep heeft eigen expertise in huis.
De gemeente staat positief ten aanzien van het ondersteunen van initiatieven vanuit de wijken. De huidige eigenaar/ontwikkelaar heeft weinig ervaring met ‘gebiedsondernemen’. Wordt zijn plan gerealiseerd (zie afbeelding) of een variant daarop met 1 supermarkt, dan worden de beperkingen/tekortkomingen/problemen in de toekomst afgewenteld op het stadsbestuur.

Om de huidige impasse te doorbreken moet de aanjaagfunctie in het ontwikkelingsproces geactiveerd worden. Doorpakken dus is het devies. Die aanjaagfunctie zou de gemeente/projectbureau

moeten/kunnen vervullen. Dit kan door het opstellen van een **Ambitiedocument** dat als leidraad dient voor de ontwikkelaar. Dus de gemeente moet niet afwachten dat de ontwikkelaar met iets komt maar pro-actief sturen en samen oplopen met de ontwikkelaar. Niet de ontwikkelaar bepaalt wat er komt maar de gemeente in samenspraak met ontwikkelaar en bewoners.
Het wijkplatform heeft op eigen initiatief een alternatief contourenplan opgesteld. Bij voorkeur worden in voornoemd gemeentelijk ambitiedocument de geschetste contouren van het Bewonersplatform Weezenhof zichtbaar.

Vier opties om ontwikkeling vlot te trekken

1. Huidige ontwikkelaar accepteert ambitiedocument en gaat op basis daarvan ontwikkelen
2. Huidige ontwikkelaar verkoopt grond en opstallen op basis van ambitiedocument aan een andere ontwikkelaar/belegger die vervolgens gaat ontwikkelen
3. Gemeente Nijmegen koopt huidige ontwikkelaar uit op basis van ambitiedocument en verkoopt door aan een andere ontwikkelaar/belegger die vervolgens gaat ontwikkelen
4. Gemeente Nijmegen koopt huidige ontwikkelaar uit en gaat samen met een andere ontwikkelaar/belegger op basis van ambitiedocument ontwikkelen (PPS constructie)

Bij alle opties geldt dat de bewoners tijdens het ontwikkelingsproces invloed/inspraak moeten kunnen hebben.

Financiële haalbaarheid
Van het Bewonersplatform mag niet verwacht worden dat er een volledige financiële onderbouwing kan worden gegeven in dit stadium. Wel zijn zij het erover eens dat diverse partijen zullen moeten participeren om het alternatieve plan te kunnen realiseren. Dat zijn in willekeurige volgorde: de projectontwikkelaar, een belegger, woonzorg Nederland en/of een woningbouwcorporatie, en ook de gemeente i.v.m. maatschappelijke functies en de openbare ruimte. Een supermarktketen kan mee investeren maar het is ook denkbaar dat zij de benodigde ruimte gaan huren. De overige functies zoals de kleinschalige winkels, het huiskamer(café) en de medische voorzieningen zullen naar verwachting een huurcontract moeten aangaan.
Het is ook een optie dat de ontwikkelaar met belegger het gehele plan uitvoert en vervolgens delen van het gebouw gaan verkopen of verhuren. Wat het meest gunstige en haalbare alternatief is zal in het onderhandelingstraject moeten blijken. Uiteraard is dat ook afhankelijk voor welke van de 4 hierboven genoemde opties gekozen wordt.

De school wandelt een eigen traject om nieuwbouw van de school te realiseren. De Stichting Connexus zal zelf initiatief moeten nemen om de Prins Clausschool te vernieuwen. Na het afstoten van de dependance aan de 81e straat komt de grond, na het betalen van de WOZ waarde aan Connexus, weer aan de gemeente toe die daar vervolgens woningbouw gaat realiseren.

6. Samenvatting

- Weezenhof is een vitale wijk met een slecht voorzieningenpakket, zeker na de brand van april 2017
- Weezenhof is en wil betrokken zijn bij de ontwikkeling van het centrum, meedenken over de toekomst
- Er zit geen schot in de plannen van de grondeigenaar(s)/ontwikkelaar voor een nieuw winkelcentrum/voorzieningencentrum

[redacted]

- Plan van ontwikkelaar uit 2015 voldoet niet aan de doelstelling ‘een goed woon- en leefmilieu voor jong en oud met een toegesneden voorzieningenpakket’
- Ten westen van het te ontwikkelen nieuwe winkelcentrum/voorzieningencentrum ligt de Prins Clausschool die binnen een paar jaar ook nieuwbouw gaat realiseren
- De logische en wenselijke gedachte is om deze twee nieuwbouwprojecten in samenhang met elkaar te ontwikkelen door een integraal plan te maken
- Bewonersplatform Weezenhof heeft een alternatief contourenplan geschetst waarbij de school en het winkelcentrum integraal en in samenhang met elkaar zijn gepositioneerd
- Het contourenplan voorziet in een ontmoetingsplein tussen winkelcentrum en school
- Het contourenplan gaat uit van 1 grote supermarkt en een aantal kleinere voorzieningen
- Het contourenplan biedt ook ruimte voor medische functies (fysio, huisarts, tandarts)
- Er is in de Weezenhof vanwege de vergrijzing behoefte aan kleinere woningen voor ouderen zodat doorstroming in de wijk op gang kan komen
- Er is in de Weezenhof behoefte aan een aantal zorgwoningen
- Wonen boven het winkel-/voorzieningencentrum is een goede combinatie
- Geen hoogbouw boven het winkelcentrum maar woningbouw in maximaal 3 à 4 bouwlagen met een accent van 5 à 6 bouwlagen i.v.m. aansluiting op omliggende bebouwing
- Gemeente moet een regisserende/aanjagende rol gaan vervullen door een ambitiedocument op te stellen waarbinnen het contourenplan van het Bewonersplatform herkenbaar is
- Niet de ontwikkelaar bepaalt wat er komt maar de gemeente in samenspraak met ontwikkelaar en de wijk

April 2019

Bewonersplatform Weezenhof, de Werkgroep Centrale Locatie Weezenhof,

[redacted]

Bijlage 2 bij zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum Weezenhof)

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen
Commissie Beeldkwaliteit Nijmegen

Betreft: nieuwbouw winkelcentrum Weezenhof

Nijmegen, 16 april 2021

Geacht College
Geachte leden van de Commissie Beeldkwaliteit

Het is exact vier jaar geleden dat het winkelcentrum Weezenhof afbrandde. Sindsdien ligt het er troosteloos en verwaarloosd bij. Omdat er in de eerste jaren na de brand niets gebeurde heeft het Bewonersplatform Weezenhof zelf initiatief genomen. Er zijn twee drukbezochte inspiratie-avonden georganiseerd, gesubsidieerd door de gemeente. De belangrijkste uitkomst daarvan was dat de wijk sterke behoefte had en heeft aan een plek van ontmoeting in de vorm van winkelen, maatschappelijke en medische voorzieningen aan een plein. De wijk sprak de wens uit om een integraal plan te maken samen met de school die ook zou vernieuwen. Op basis van die inspiratie avonden heeft het Bewonersplatform zelf een contourenplan geschetst (expertise in de wijk aanwezig) dat in november 2018 aan de wijk is gepresenteerd. De wijk was unaniem zeer enthousiast over het plan. Ons voorstel is vervolgens gecommuniceerd met bewoners, ontwikkelaar, wethouders, raadsfracties, school, winkeliers, fysiotherapeuten en de pers. Wethouder Vergunst vond het een goed idee dat wij als klankbordgroep zouden functioneren. Vervolgens heeft de werkgroep Centrumlocatie van het Bewonersplatform in april 2019 een inspiratie/werkdocument opgesteld, met ook daarin opgenomen het contourenplan, waarin werd aangedrongen op een snelle aanpak van het winkelcentrum. Toen werd het stil.
Het inspiratie-/werkdocument is een half jaar geleden naar de Commissie Beeldkwaliteit gestuurd. Wij vragen ons af of de leden van de Commissie daar kennis van genomen hebben.
Vervolgens is er in alle geheim door ontwikkelaar en gemeente een plan gemaakt waar we deze maand mee geconfronteerd zijn. Als Bewonersplatform/werkgroep zijn wij twee jaar buiten de deur gehouden, ieder contact werd uit de weg gegaan. Hoezo klankbordgroep, hoezo participatie.
Wij wensen als Bewonersplatform serieus genomen te worden. Met de eerdere investering van het Bewonersplatform is niets gedaan.
Het plan van de ontwikkelaar dat nu voorligt ondervindt veel bezwaren. De Commissie Beeldkwaliteit neigt met het plan in te stemmen maar wij vragen ons af of leden van de Commissie de locatie hebben bezocht om zich een beeld te vormen van de impact die het nu voorliggende ontwikkelplan op de bestaande bebouwing en stedenbouwkundige structuur zal hebben.
Onze bezwaren spitsen zich toe op de volgende punten:
Het plan is veel te massaal, te compact, veel te hoog tot 12 bouwlagen, te veel woningen waardoor te veel parkeren. De kleine winkels en medische voorzieningen liggen aan de oostgevel. Het bouwblok is verkeerd georiënteerd (noord-zuid) en staat daardoor te dicht op de hippe hoogbouw en de laagbouwwoningen. En dat komt door de discutabele randvoorwaarde dat de Lidl moet blijven draaien tijdens de bouw. Daarmee blokkeer je een goede oost-west positionering van de nieuwbouw. (saillant detail: binnenkort opent een grote nieuwe Lidl in de Meijhorst).
Het plein in het nu voorliggende voorstel is niet meer dan een brede stoep tussen parkeerplaatsen, een winderige plek waar verder niets gebeurt, terwijl er zo'n behoefte is aan een centraal hart met

[redacted]

voorzieningen.
Het contourenplan van het Bewonersplatform waar de wijk zo enthousiast over was ging uit van een centraal ontmoetingsplein tussen (nieuwe) school en winkelcentrum met oriëntatie van de winkels en andere voorzieningen op een zonnig centraal plein (zuidwest oriëntatie). De sociale component van de centrumlocatie kon/kan hier optimaal tot bloei komen. De hoogte van de woningbouw op het winkelcentrum varieerde van 2 tot 5 bouwlagen, maar daar kan wel hier en daar een laag bij.

We worden nu geconfronteerd met een grootschalig plan dat niet past in de wijk en dat ook niet aansluit op de door de gemeente zelf opgestelde stedenbouwkundige analyse van de wijk. Het plan lijkt alleen maar gebaseerd te zijn op een zo hoog mogelijk rendement van de ontwikkelaar. Dit bouwplan heeft geen meerwaarde en gaat ten koste van de leefbaarheid in de wijk.

Hoogbouw in de Weezenhof dient zich te beperken tot de hippe hoogbouw, gelegen op een overwegend groen grondvlak van 120 bij 320 meter tussen de 2 toegangswegen van de wijk. Hier zijn 270 appartementen gerealiseerd in 3 tot 12 bouwlagen; een dichtheid van 70 woningen per ha. Ten zuiden van de hippe hoogbouw dient de bebouwing ondergeschikt te zijn aan de hippe hoogbouw, als overgang naar de laagbouwwoningen van de Weezenhof.
In het nu voorliggende plan worden op een oppervlak van nog geen 0,4 ha 118 woningen geprojecteerd, een ongelooflijk hoge dichtheid. Vraagtekens worden daarom ook gezet bij de woonkwaliteit van een dergelijke compacte en veel te hoge bouwmassa.

Wij dringen er bij uw College en bij de Commissie Beeldkwaliteit met klem op aan om het nu voorliggende massale nieuwbouwplan winkelcentrum Weezenhof met woningen in heroverweging te nemen. De kans op draagvlak in de wijk voor het nu gepresenteerde plan is uiterst gering.
“Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald”
Met andere woorden: neem het contourenplan van het Bewonersplatform als uitgangspositie en borduur daar op voort. De kans op draagvlak in de wijk zal dan vele malen groter zijn.
De gemaakte opmerkingen van de Commissie Beeldkwaliteit op het nu gepresenteerde plan sluiten aan op onze opmerkingen over een te massaal project en de noodzaak tot uitwerking van de pleinruimte tussen school en nieuwbouw. In onze visie kunnen deze opmerkingen/vragen beter beantwoord worden als wordt uitgegaan van ons contourenplan.
Wij nodigen de Commissie Beeldkwaliteit op korte termijn uit om hier op locatie in de Weezenhof de situatie nog eens goed in ogenschouw te nemen. Wij zien een afspraak met vertrouwen tegemoet.

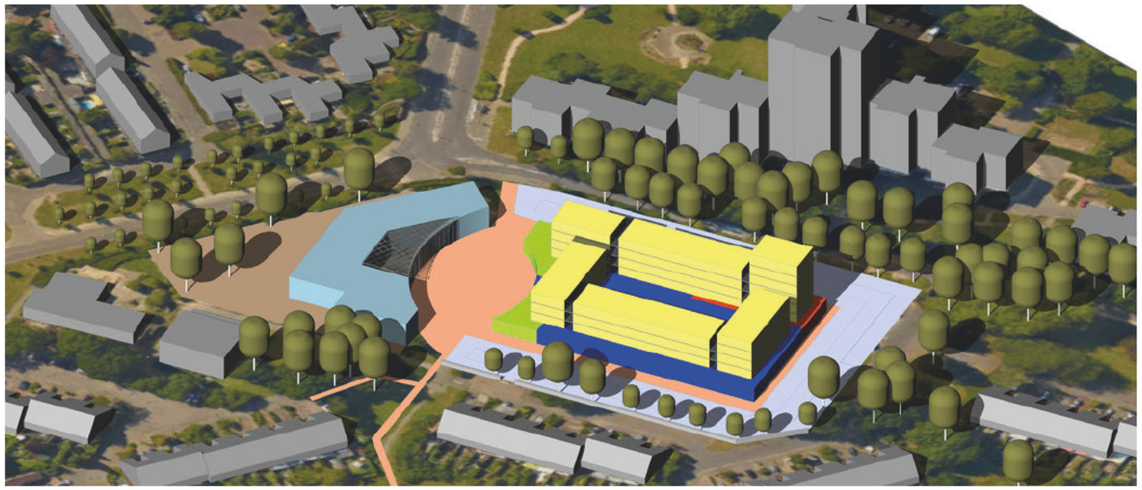
Met vriendelijke groeten,
Hella Hogenboom, voorzitter Bewonersplatform Weezenhof
Jos Aarts, voorzitter Werkgroep Centrumlocatie Weezenhof

Bijlage: contourenplan Bewonersplatform Weezenhof d.d. november 2018

[redacted]



Ontwerp Projectontwikkelaar Dornick BV.



Ontwerp Kees Teeken, Bewonersplatform Weezenhof.

Bedankt voor het invullen!

U kunt deze enquete inleveren bij het Huis van Weezenhof tijdens de openingstijden of in de brievenbus deponeren.

Houd de website van Huis van Weezenhof in de gaten voor de verdere ontwikkelingen!

Openingstijden Huis van Weezenhof: dinsdag t/m vrijdag 10:00 uur tot 17:00 uur

Wat vindt u van de plannen voor de nieuwbouw?

Geef uw mening!

Iedereen is blij dat er ontwikkelingen zijn aangaande het winkelcentrum. Maar is iedereen gelukkig met het door Dornick B.V. gepresenteerde plan? Dat wil het Platform Weezenhof graag inventariseren middels deze enquête.

De enquête is uitgesplitst in vijf thema's met betrekking tot het plan, te weten: **algemeen, de bouwmassa, het groen, het verkeer en het voorzieningenniveau.** Om de vragen goed te kunnen beantwoorden zijn op de achterzijde van dit formulier foto's van het ontwerp van Dornick B.V. en van het Bewonersplatform afgebeeld.

Laat u voor het invullen van deze enquête informeren op de **Expo in en rond Huis van Weezenhof op zaterdag 23 oktober van 10.00 tot 14.00 uur**

Waarom doen we dit? Bij bezwaren en wensen van de bewoners kunnen we de krachten bundelen en deze gezamenlijk indienen bij de gemeente en projectontwikkelaar.

U mag de enquête anoniem invullen, maar we zouden wel graag uw straatnummer willen weten zodat we de antwoorden per deel van de wijk kunnen analyseren.

Scan de QR-code voor de digitale versie van deze enquête

Enquête nieuwbouw Weezenhof

Straatnummer:

Thema: Algemeen

1. Hoe bent uw geïnformeerd over de plannen van 2021 voor de nieuwbouw op de plek van het oude winkelcentrum? *(Aankruisen wat van toepassing is, meerdere antwoorden mogelijk)*

- o Presentatie van Dornick B.V. en/of de gemeente Nijmegen
- o Via regionale media zoals de Gelderlander...
- o Via sociale media zoals Facebook, Nextdoor,..
- o Door de Expo van het Platform Weezenhof.
- o Door gesprekken met medebuurtbewoners.
- o Ik ben actief (geweest) in een of meerdere werkgroepen
- o Ik ben niet zo goed op de hoogte.

2. U heeft van het plan kennis kunnen nemen, wat is uw eerste indruk? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Goed plan, ze kunnen niet snel genoeg beginnen.
- o Met wat aanpassingen een haalbaar plan.
- o Neutraal.
- o Slecht plan.

3. Tijdens de bouw blijft de Lidl op de huidige plaats open. Dit heeft geleid tot de huidige positionering van het gebouw. Hoe belangrijk is het voor u dat de Lidl open blijft tijdens de bouw? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Erg belangrijk.
- o Belangrijk, maar mag eventueel dicht.
- o Geen mening.
- o Niet belangrijk

Thema: Bouwmassa

4. In het getoonde ontwerp loopt de hoogte op tot 12 verdiepingen. Wat vindt u van deze hoogte? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Ik vind de hoogte prima.
- o Neutraal.
- o Te hoog.

5. Hoe ervaart u de massa van het gebouw in relatie tot de omgeving? *(Meerdere antwoorden mogelijk)*

- o Ik heb geen bezwaren.
- o Te dicht op de bestaande bebouwing, denk aan schaduwwerking, geluidsreflectie etc.
- o Een te hoge woningdichtheid voor de toekomstige bewoners van de 119 appartementen.
- o Te massaal, het gebouw werkt zichtbelemmerend.

Thema: Groen & natuur

6. In het ontwerp is weinig ruimte gereserveerd voor bomen, struiken en planten. Sluit dit volgens u aan bij het groene karakter van de wijk? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Ja, voldoende.
- o Neutraal.
- o Nee, ik zie liever meer.

7. Hoe belangrijk is het voor u dat de openbare ruimte klimaatbestendig wordt ingericht? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Belangrijk.
- o Neutraal.
- o Niet belangrijk.

Thema: Verkeer & parkeren

8. Wat vindt u van het ontwerp gelet op de verkeersveiligheid? *(meerdere antwoorden mogelijk)*

- o Ik zie geen probleem.
- o De supermarktbevoorrading zie ik als knelpunt.
- o Als fietser of voetganger lijkt het mij onveilig.
- o De verkeerssituatie rondom de school lijkt me gevaarlijk voor het halen en brengen van kinderen.

9. Hoe beoordeelt u de parkeergelegenheid zoals aangegeven in het plan? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Het lijkt me te weinig als zowel de nieuwe bewoners, de supermarktbezoekers als bezoekers van de school er gebruik van moeten maken.
- o Er is genoeg parkeergelegenheid.
- o Er is te veel ruimte gebruikt voor parkeergelegenheid.

Thema: Voorzieningen

10. In het plan is ruimte voor één supermarkt, medische voorzieningen en een aantal kleine winkeltjes. Hoe beoordeelt u de aangeboden voorzieningen? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Voldoende.
- o Te weinig, ik mis nog.....

11. In het plan is er geen rekening gehouden met een ontmoetingsplek. Volgens mij ontbreekt er..... *(kies het antwoord wat u het meeste aanspreekt)*

- o Een ontmoetings**plein**.
- o Een ontmoetings**ruimte**.
- o Flexwerkplekken.
- o Niets.
- o Anders namelijk....

12. Heeft dit plan invloed op de leefbaarheid van de wijk? *(1 antwoord mogelijk)*

- o Ja, voordelig.
- o Ja, nadelig.
- o Neutraal.
- o Nee.

13. Als u één ding mag veranderen aan het plan, wat zou u dan het liefst willen veranderen? (*Denk aan de hiervoor genoemde thema's bouwmassa, groen etc.)*

Ik wil het volgende veranderen.....

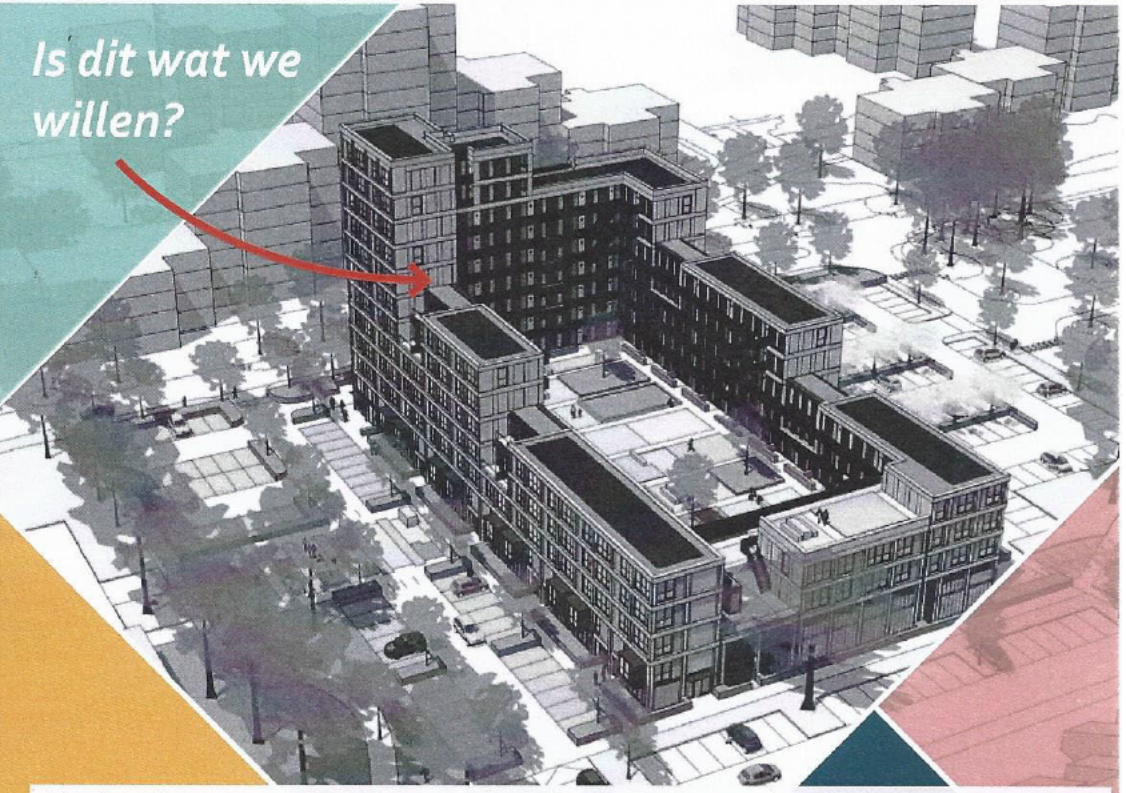
14. Bent u op de hoogte van het alternatieve plan voor de nieuwbouw zoals gepresenteerd door het Bewoners Platform op 26 november 2018? Zie foto achterzijde. *(1 antwoord mogelijk)*

- o Ja.
- o Nee.

Belangenvereniging Weezenhof

Zoekt betrokken buurtbewoners

Is dit wat we willen?



Het beschermen van het woon- en leefklimaat in de Weezenhof en omgeving is de doelstelling van de vereniging. Dat is juist nu belangrijk vanwege de nieuwbouw van het Winkelcentrum.

Wil je ook het bruisende hart van de Weezenhof weer terug?

Meld je aan als lid!

Je helpt mee de belangen van Weezenhof te vertegenwoordigen.
Samen staan we sterker om onze wensen kenbaar te maken.
Een ruime wettige vertegenwoordiging van de wijk telt zwaarder.

[redacted]

Scan de QR-code

Meld je aan: **weezenhof.belangenvereniging@gmail.com**