AAN : IN DE RAAD DER GEMEENTE NIJMEGEN ZITTENDE FRACTIES,
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

VAN : BESTUUR BEWONERSPLATFORM WEEZENHOF

ONDERWERP:

<u>RESULTATEN</u> VAN DE MENINGSPEILING BIJ WIJKBEWONERS OVER HET DOOR DORNICK BV GEPRESENTEERDE NIEUWBOUWPLAN VOOR HET WINKEL-CENTRUM WEEZENHOF

<u>GEWENSTE AANPASSINGEN</u> VOORTKOMEND UIT DIE MENINGSPEILING

KENMERK : CdK/HH/HvW

DATUM : 3 JANUARI 2022

Vooraf :
Naar aanleiding van de inspraakreactie op 3 december jl. van [redacted] *namens de wijk en het bij die gelegenheid door meerdere raadsfracties geformuleerde verzoek om de resultaten van de meningspeiling te mogen ontvangen, doen wij die U bij deze toekomen. Wij zenden u dit document toe in de verwachting dat aanpassingen in het ontwerpplan van Dornick BV bespreekbaar en mogelijk zullen zijn.*

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 :

GEWENSTE AANPASSINGEN: WAT BEPLEITEN WIJ ALS WIJK?

DEEL 2 :

BEVINDINGEN UIT DE MENINGSPEILING

Par 1: Wat ging vooraf?
Par 2: Waarom nu deze rapportage?
Par 3: Hoe representatief is de meningspeiling?
Par 4: Welke eerste indruk maakt het ontwerpplan op de bewoners?
Par 5: Positionering van het gebouw: kan het niet anders, mag het niet anders?
Par 6: De bouwhoogte: mag het iets minder?
Par 7: De bouwmassa: mag het (weer) iets minder?
Par 8: De groenvoorziening en klimaatbestendigheid
Par 9: De verkeersveiligheid in het ontwerpplan
Par 10: Parkeren in het ontwerpplan
Par 11: Planning van voorzieningen: wat wordt gemist?
Par 12: Invloed van het ontwerpplan op de leefbaarheid in de wijk
Par 13: Veranderingen aanbrengen in het ontwerp plan: welke?
Par 14: De woningen: “levensloopgeschikt“?

Par 15: Levensloopgeschikte woningen en doorstroming: gemiste kans
Par 16: De Supermarkt en DPO Beleid
Par 17: Ontmoetingsruimte: nut en noodzaak, maar…
Par 18: Het ontbreken van ruimtelijke kwaliteit: disbalans
Par 19: Participatie in het ontwikkelingstraject: falend beleid…

DEEL 1. GEWENSTE AANPASSINGEN : WAT BEPLEITEN WIJ ALS WIJK ?

A. BELEIDS -EN BESTUURLIJKE ASPECTEN

1. Gemeente en ontwikkelaar dienen na te denken en visie te formuleren over *de lange termijn impact* van het huidige ontwerp – op de leefomgeving, de beleving van bewoners en het imago van de wijk – *alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend*.

2. Financiële middelen van de gemeente, verkregen uit het Crisis- en Herstelfonds, moeten ook ten goede kunnen komen aan de wijk Weezenhof, waarmee vooral de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied gediend kan worden. Op dit punt moet de gemeente input leveren en het niet laten afweten. "Woningnood" mag niet het excuus zijn voor het kritiekloos aanvaarden van het plan van Dornick BV.

3. Corrigeer het falend participatiebeleid bij de herbouwontwikkeling door een bewoners-delegatie structureel te betrekken bij de vervolgfasen in het planproces, inbegrepen de door de wijkbewoners gewenste aanpassingen in het bouwplan.

B. DOOR WIJKBEWONERS GEWENSTE AANPASSINGEN IN HET ONTWERPPLAN

1. Aanpassing van de positionering van het gebouw: kwartslag draaien
2. Aanpassing van de bouwhoogte: minder massaal bouwen
3. Aanpassing van de bouwhoogte: minder hoog bouwen
4. Aanpassing van het gebouw door het inplannen van een ontmoetingsruimte
5. Aanpassing door verruiming van de groenvoorziening
6. Aanpassing door heroverweging van de geplande verkeerscirculatie
7. Aanpassing door herijking van het aantal geplande parkeerplaatsen
8. Aanpassing door aandacht voor impact op de leefomgeving
9. Aanpassing door het instellen van een behoefteonderzoek naar de levensloopgeschikte woningen
10. Aanpassing door het stimuleren van doorstroming binnen de wijk

DEEL 2 :

BEVINDINGEN UIT DE MENINGSPEILING BEWONERS WEEZENHOF

1. Wat ging vooraf?

Na twee toetsingen in de Commissie Beeldkwaliteit heeft eigenaar en ontwikkelaar Dornick BV op 21 oktober jl. zijn ontwerpplan voor de nieuwbouw van een winkelcentrum met supermarkt en woningen tijdens een inloopavond aan inwoners van de wijk Weezenhof gepresenteerd en toegelicht. Het bestuur van het Bewonersplatform Weezenhof was van mening dat de informatievoorziening te gebrekkig was en dat derhalve de wijkbewoners ruimer en breder geïnformeerd moesten worden over de inhoud en reikwijdte van het Dornick plan. Daartoe werd op 25 oktober een expo/infomarkt georganiseerd. Aansluitend werd een schriftelijke en digitale meningspeiling over het ontwerpplan bij de wijkbewoners uitgezet. Hieronder volgen de resultaten en de bevindingen die deze peiling heeft opgeleverd. Over het algemeen is het de mening van de geraadpleegde wijkbewoners dat het ontwerpplan, zoals het er nu ligt, om fundamentele aanpassingen vraagt wil het op draagvlak, acceptatie en instemming kunnen rekenen.

2. Waarom nu deze rapportage?

Omdat in dit stadium van het planproces - d.w.z .vóór het bestemmingsplan in procedure gaat - mogelijke aanpassingen bespreekbaar kunnen zijn en, na overleg tussen de betrokken partijen, in het definitieve ontwerp verwerkt kunnen worden. Wij bepleiten deze procedure omdat zij effectief en efficiënt is vergeleken met het juridische traject van zienswijze, bezwaarschriften e.d. bij de herziening van het bestemmingsplan dat de realisatie van het Dornick-plan bestuursrechtelijk moet legitimeren.

3. Hoe representatief is de meningspeiling?

Van alle bewoners van de wijk hebben er 600 deelgenomen aan de peiling. Daarvan hebben er 573 van 19 jaar en ouder onze vragenlijst volledig ingevuld en geretourneerd. Dit aantal staat gelijk aan een response van 20% - voor wie vertrouwd is met het begrip “enquête moeheid“ een uitzonderlijk hoge score.

4. Welke eerste indruk maakt het ontwerpplan op de bewoners?

“Eerste indrukken“ zijn nuttig. Zij geven aan hoe men een object - hier: het ontwerp van een gebouw - waarneemt, hoe het “binnenkomt“. Van de wijkbewoners vindt 56% het op het eerste gezicht een slecht plan, 12% een goed plan, 21% vindt het een haalbaar plan mits aanpassingen worden gerealiseerd, 12% heeft geen mening.

5. Positionering van het gebouw: kan het niet anders, mag het niet anders?

De ontwikkelaar wil dat tijdens de nieuwbouw de supermarkt van LIDL op de huidige plaats openblijft. Dit heeft geleid tot de huidige positionering van het gebouw, dat wil zeggen: dwars op de lengterichting van de bebouwde omgeving (de tegenovergelegen Hippe Hoogbouw). Het “open blijven“ van de supermarkt vindt 33% van de wijkbewoners

belangrijk, een nagenoeg gelijk percentage (35%) vindt het niet belangrijk, en 27% vindt dat de supermarkt "eventueel dicht mag".
Hoe hard is de voorwaarde dat de supermarkt openblijft? Is een positionering op de lengteas, zodat een geheel ander perspectief op de bouwmassa en op de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw ontstaat, onbespreekbaar? In verhouding tot de afmetingen van het gehele plangebied maakt de geplande, dwarse positionering de bouwmassa nog dominanter. En wijkbewoners betwijfelen of zij veilig kunnen winkelen als tijdens de bouw van de hoge oostwand en de huidige LIDL slechts 2 meter ruimte overblijft.

6. De bouwhoogte: mag het iets minder?

In het ontwerpplan loopt de hoogte deels op tot 12 verdiepingen (36 meter). Wijkbewoners zijn over geen enkel ander aspect van het ontwerpplan zo uitgesproken in hun mening als over de bouwhoogte: *81% vindt het ontwerp te hoog,* 13% vindt de hoogte prima.

Citaat: "De gemeente Nijmegen laat weten dat er voor wat betreft de bouwhoogtes aansluiting/afstemming is gezocht met de bestaande bouwhoogtes in de buurt. Aan de zuidzijde is de bouwhoogte laag gehouden en richting de hoogbouw loopt de bebouwing op. Dornick BV laat weten dat de hoogte in verhouding staat met de oppervlakte van het gebouw. Als het niet zo hoog zou zijn, dan zou het gebouw een gedrocht worden."

Heeft de gemeente uitsluitend rekening gehouden met de hoogte van de Hippe Hoogbouw, en niet met die van de andere, veel lagere, woningen in de omgeving? Waarom kan het niet iets minder hoog?

7. De bouwmassa: mag het (weer) iets minder?

Gevraagd naar hun mening over de massa van het gebouw in relatie tot de omgeving, antwoordt 65% van de inwoners het plan *te massaal te vinden* en vindt 44% de bouwmassa *te dicht gesitueerd op de bestaande bebouwing.* Respondenten merkten spontaan op dat de geplande nieuwbouw door hen ervaren wordt als een massief, betonnen, gesloten en ontoegankelijk bouwblok, dat doet denken aan "DDR woonkazernes" en de "Bijlmerbajes". Waarom kan het niet iets minder massaal?

8. De groenvoorziening en klimaatbestendigheid

Gevraagd naar groenvoorzieningen in het ontwerp vindt 77% van de wijkbewoners dat er meer groen in het plan moet worden opgenomen, in overeenstemming met het groene karakter van Weezenhof. Daarnaast vindt 79% van de respondenten dat de openbare ruimte klimaatbestendig moet worden ingericht. Men merkte op dat een grote, hoge betonmassa veel warmte aantrekt; in warme zomers leidt dat tot "hitte-stress".

9. De verkeersveiligheid in het ontwerpplan

Van de respondenten verwacht 55% onveilige situaties bij en rondom de school als dit ontwerp gerealiseerd wordt. 42% verwacht dat een verkeersknelpunt gaat ontstaan bij de bevoorrading van de supermarkt.

10. Parkeren in het ontwerpplan

Er staan circa 180 parkeervakken in het ontwerp ingepland. Van de respondenten beoordeelt 71% de geplande parkeerplaatsen als "te weinig", 21% vindt het voldoende.

11. Planning van voorzieningen: wat wordt gemist?

De in het ontwerpplan opgenomen voorzieningen - een supermarkt, medische diensten, kleine winkels – worden door de respondenten wisselend beoordeeld: 46% vindt deze voorzieningen voldoende, 54% onvoldoende.

12. Invloed van het ontwerpplan op de leefbaarheid in de wijk

Van de respondenten vindt 59% deze invloed nadelig, 19% voordelig, 21% heeft geen mening.

13. Veranderingen aanbrengen in het ontwerp plan: welke?

Als wijkbewoners één ding aan het plan mochten veranderen, dan kiezen zij vooral voor:

- Minder hoog bouwen
- Minder massaal bouwen
- Gebouw kwartslag draaien
- Ontmoetingsruimte inplannen

Wat vooral gemist wordt is een ontmoetingsruimte, een centrale plek, zoals elke wijk die heeft….



14. De woningen: “levensloopgeschikt”?

In het bouwblok, te situeren boven de supermarkt, is voorzien dat maximaal 119 zogeheten levensloopgeschikte appartementen worden gebouwd. Bedoeld voor senioren? Het zijn in ieder geval geen appartementen voor gezinnen! Slechts enkele van deze appartementen hebben een netto bewoonbaar oppervlak van 72 m2, het merendeel daarentegen slechts 49 m2. Onder de 50 m2 grens vervalt blijkbaar de verplichting om balkons aan te brengen. Als dit juist is, dan kunnen en mogen deze appartementen niet als levensloopgeschikte appartementen worden aangemerkt en dus ook niet als zodanig in de markt worden gezet. In de “Richtlijnen voor levensloopgeschikte woonruimten en rolstoelgeschikte woonruimten art. 8, lid 2c en art. 3 van de Huisvestingsverordening Nijmegen 2017” staat immers: “De Vertrekken, punt 4c, dienen te bevatten : *een privé buitenruimte van minimaal 200 cm x 120 cm*.” Het ontwerpplan voldoet niet aan deze richtlijn. Daarmee rijst ernstige twijfel aan de kwalificatie “levensloopgeschikt“ bij deze appartementen. Voorts hebben wij geconstateerd dat fietsvoorzieningen bij of voor de appartementen ontbreken. Hetzelfde geldt voor een berging als opslagruimte en/of fietsenstalling.

15. Levensloopgeschikte woningen en doorstroming : gemiste kans

Wie de knelpunten op de huizenmarkt kent, onderkent het belang van doorstroming: senioren met een leeg nest en ruime eengezinswoning verhuizen naar zorgappartementen, aldus ruimte vrijmakend voor jongere generaties met opgroeiende kinderen. Daarom vinden wij het legitiem te vragen aan de gemeente:

Is er, voorafgaand aan het ontwerpen van de woningen in het ontwerpplan, een doelgroep analyse en een woningbehoefteonderzoek senioren uitgevoerd? Heeft men überhaupt de in onze wijk woonachtige 70-plussers benaderd en gepeild over hun bereidheid tot ***verplaatsen binnen de eigen wijk met behoud van de opgebouwde netwerken en sociale contacten?***

Luidt het antwoord op beide vragen ontkennend, dan moeten wij als bestuur van het bewonersplatform constateren dat hier sprake is van een gemiste kans. Een gemiste kans op de zo urgente noodzaak van doorstroming op en in de eigen wijkwoningmarkt.

En als deze appartementen niet als levensloopgeschikte appartementen mogen worden aangemerkt, wat zijn het dan wél en voor welke doelgroepen zijn ze bestemd?

16. De Supermarkt en DPO Beleid

Citaat: "Het is al jaren de ambitie van de gemeente om een dicht netwerk te handhaven voor voorzieningen die gericht zijn op de dagelijkse verzorging van de inwoners van buurten en wijken. Het gaat hierbij niet alleen om sociaal-maatschappelijke en medische voorzieningen, maar ook om voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, leisure, etc. In het detailhandelsbeleid wordt dan ook uitgegaan van een fijnmazig netwerk van winkels voor de dagelijkse boodschappen. De winkelcentra zijn erg belangrijk voor de leefbaarheid en sociale contacten in de wijken. De discussie over de gewenste winkelstructuur loopt al jaren."
Bron : "Visie onderzoek winkelstructuur Nijmegen, Raadsvoorstel 2 Maart 2018"

Wordt deze ambitie nu waargemaakt?

De beoogde supermarkt in het ontwerpplan heeft een bruto vloeroppervlak van 2.250 m2. Dat is een fors volume. Veel meer dan de in scenario 2-b van BRO onderzoek uit 2018 vastgelegde 1.500 m2 oppervlak voor een supermarkt in een wijkwinkelcentrum. Daardoor zal deze supermarkt veel klandizie van buiten onze wijk aantrekken. Waarom niet meer gedaan, gemeente, met het eigen DPO rapport? Buurtsuper/wijkwinkelcentrum?

17. Ontmoetingsruimte: nut en noodzaak, maar…

Sociale controle en sociale interactie op wijkniveau zijn van groot belang vanuit het perspectief van zelfredzaamheid en participatie in de samenleving. Citaat van Burgemeester Bruls: "Het zal van mij bekend zijn dat mijn mening is dat een stad niet bestaat uit stenen en gebouwen, maar uit mensen. Ik zal er aan blijven werken dat zoveel mogelijk Nijmegenaren elkaar blijven ontmoeten". Het gaat dus om: "*een plek creëren waar iedereen zich thuis voelt.*" Waar kunnen bewoners van Weezenhof elkaar ontmoeten? Het ontwerpplan voorziet niet in zoiets als een eigen wijkgebouw of ontmoetingsruimte, een equivalent van het "Huis van Weezenhof". Ook een ontmoetingsplein ontbreekt. Hier wreekt zich het doorgeschoten

rendementsdenken van de particuliere markt. Hier wreekt zich ook het terugtrekken van de lokale overheid uit het verzorgen van publieke en/of maatschappelijke voorzieningen die die sociale cohesie en sociale controle juist bewerkstelligen. Wij zien deze omissie in het ontwerpplan als een ernstig manco.

18. Het ontbreken van ruimtelijke kwaliteit: disbalans

Het ontwerpgebouw oogt, zowel in visuele perceptie als qua afmetingen en volume, als een "kolossaal gebouw". Wie dit niet wil (in)zien heeft oogkleppen op. Feitelijk is er sprake van een forse disbalans tussen dit gebouw en zijn (gebouwde) omgeving. Zijn architect en ontwikkelaar zich bewust geweest dat zij "ingeleverd" hebben op ruimtelijke kwaliteit?

Wie hart heeft voor architectuur verschuilt zich niet achter de wens van de opdrachtgever maar probeert hem te overtuigen van het beste alternatief. Is dit massieve bouwblok echt het beste alternatief? Of heeft de architect gekozen voor een compromis van (deel)belangen ?

Ruimtelijke kwaliteit is een illustratie van het bewustzijn dat er zorg en aandacht wordt besteed aan onze ruimtelijke omgeving. Ruimtelijke kwaliteit heeft ook een duidelijke maatschappelijke functie. Het is een bindend element in de sociale integratie en cohesie. Ruimtelijk kwaliteit wordt uitgedrukt in termen van "gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde". Er is gerechtvaardigde twijfel of huidige en toekomstige bewoners van de Weezenhof "trots" kunnen zijn op dit gebouw en er zich graag mee zullen identificeren. Ook hier wreekt zich de afwezigheid van een sturende rol van de lokale overheid.

Bedenk wel : dit gebouw staat er minstens 70, zo niet 100 jaar. Heb aandacht voor de lange termijn. Meerdere generaties Weezenhof bewoners zullen moeten "omgaan met dit gebouw, ermee leren leven."

19: Participatie in het ontwikkelingstraject: falend beleid…

Veel van de hiervoor gesignaleerde en in de meningspeiling naar voren gekomen bezwaren en tekorten hadden voorkomen kunnen worden indien bewoners van meet af aan betrokken waren geweest en input hadden kunnen leveren, zowel in de ontwikkelingsrichting als in het ontwikkelingsproces voor het nieuwe winkelcentrum. Sinds de brand van april 2017 hebben wijkbewoners en Bewonersplatform niet het gevoel gehad deel uit te maken van een nieuwbouwproject voor het winkelcentrum .Dat staat in schril contrast met het gegeven dat in voorgaande jaren het Bewonersplatform veel heeft geïnvesteerd in ideeënvorming en ontwikkelingsrichting voor een herbouwplan. Het valt niet te ontkennen dat de gemeente Nijmegen inzake deze participatie gefaald heeft. Participatiebeleid is toch geen wassen neus ?

Tot slot: er zit wijsheid in het Hollandse spreekwoord :

"Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald…"

Met vriendelijke groet,

Mevrouw H. Hoogenboom, voorzitter bestuur Bewonersplatform Weezenhof

Mevrouw T. Baart, voorzitter bestuur Huis van de Weezenhof



Het kan ook anders: de Zutphense Knarrenhof…

CdK / HH /HvW / 07 /12 /2021

Het visuele beeld : emotie spreekt