

Vereniging Dorpsbelang Hees
E-mail: leefomgeving@dorpsbelanghees.nl

Focusgroep Groen achter De Beuken
Omwonenden Kerkstraat 5

Aan: CPO Toekomstmuziek,
Vereniging Toekomstmuziek

CC: ODRN, Bestuur VDH, Gemeente Nijmegen

Nijmegen, 19 december 2021

Betreft: reacties aanwezig op inloopavond Vereniging Toekomstmuziek



Geachte mevrouw Miltenburg, leden Vereniging en CPO Toekomstmuziek,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging tot het leveren van inhoudelijke commentaren op de door Vereniging (en CPO) Toekomstmuziek gedeelde plannen voor de bouw van een appartementencomplex op het kavel achter Villa De Beuken, Kerkstraat 5. De uitnodiging tot reactie wordt zeker gewaardeerd.

Als omwonenden waren wij uitgenodigd voor de inloopavond op 11 okt jl. waarop een aantal ontwerpschetsen van het beoogde bouwwerk werden getoond. De aanwezige omwonenden zijn daar enorm van geschrokken. Een soortgelijke reactie kwam van andere omwonenden, maar ook andere bewoners van Hees, nadat deze schetsen in een vergadering van de VDH Focusgroep Groen achter de Beuken op 1 november jl. zijn besproken.

De gepresenteerde plannen passen op geen enkele wijze bij de versterking van het dorps en groene karakter van Hees dat de VDH nastreeft. Daarnaast passen ze evenmin in het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke visies met betrekking tot de ontwikkeling van Hees zoals die uit een groot aantal beleidsplannen van de afgelopen jaren blijkt.

Wij vinden dat in lijn met het geldende bestemmingsplan en die beleidsplannen, zeer terughoudend moet worden omgegaan met bebouwing op achterpercelen zoals het achterperceel van Villa De Beuken. De voor Hees zo karakteristieke en kenmerkende diepe achterpercelen met veel groen dreigen daardoor verloren te gaan. Ze zijn immers onderdeel van de cultuurhistorische structuur van de wijk, versterken daarnaast de biodiversiteit en borgen de (relatieve) rust in onze wijk.

Daarnaast hebben wij moeten constateren dat het gebouw dat door middel van de ontwerpschetsen tijdens de inloopavond werd gepresenteerd, naar onze mening qua afmetingen en volume niet in verhouding (te groot, te hoog) staat tot de Villa De Beuken.

Eventuele nieuwbouw moet, zoals ook nadrukkelijk meermalen is aangegeven door de Commissie Beeldkwaliteit, ondergeschikt zijn aan Villa De Beuken. Wij kunnen op geen enkele wijze akkoord gaan met de massaliteit, de hoogte, de oppervlakte en het volume van het ontworpen gebouw. Het plan is simpelweg te grootschalig. Op het perceel kunnen wat ons betreft niet meer dan 2 tot 4 (laagbouw)woningen komen en dan nog slechts onder strenge voorwaarden betreffende vormgeving, de ontsluiting en behoud van voldoende groen.

Wat betreft de ontsluiting: wij hebben ook moeten constateren dat de voorgestelde ontsluiting van projectgebied volstrekt ontoereikend is. Dit is voor de direct omwonenden onaanvaardbaar. De ontsluiting is voorzien via een eigen weg van Villa De Beuken waar nu al behoorlijk

intensief en gevoelig verkeer is in verband met de kinderdagopvang, gevestigd in Villa De Beuken. De afstand tussen het pad tot de aangrenzende percelen is veel te beperkt en veroorzaakt nu al veel overlast voor de aangelegen percelen. Ook de veiligheid voor wandelaars op het trottoir en van het fietsgebied Kerkstraat wordt bedreigd door de verkeersstromen van en naar de oprit van Villa De Beuken. Nog meer verkeersbewegingen zijn daarom niet acceptabel. De voorgestelde plannen dragen verder op geen enkele wijze bij aan het oplossen van de nu al zeer problematische verkeersstromen op het terrein van Villa De Beuken. Integendeel: de problemen zullen alleen maar verder toenemen. Zonder een aanvaardbaar plan voor de ontsluiting en het voorkomen van overlast voor de aangrenzende percelen, zal met geen enkel bouwplan kunnen worden ingestemd.

Wat betreft het groen: het valt op dat op de ontwerpschetsen de suggestie van veel groen wordt gedaan terwijl er in enorm veel bebouwing, wegen en parkeerruimte is voorzien. Dat geldt ook voor het perceel dat nog bij Villa De Beuken hoort. Indien alle plannen van de ontwerpschetsen worden gerealiseerd, blijft er heel weinig groen over, in ieder geval veel minder dan er was en gewenst zou zijn in relatie tot met name de beleidsplannen van de Gemeente. Tot nu toe is er vooral sprake geweest van kaalslag, waarvan wij ons nog steeds afvragen op welke titel dat is gebeurd. Was daarvoor een vergunning/toestemming van de gemeente? Is daaraan een milieuonderzoek voorafgegaan? Is er überhaupt onderzoek gedaan naar de gevolgen van de kaalslag voor aanwezige dieren en planten? Zoals de plannen nu zijn, stroken zij niet met het uitgangspunt van een groen Hees. Ook voor dit punt geldt: er zal niet worden ingestemd met welk bouwplan dan ook, indien er geen sprake is van een adequate groenvoorziening.

Voorts is van groot belang dat er niet alleen bouw- en ontwikkelplannen zijn achter Villa De Beuken, maar ook achter het St. Jozefklooster en zeer waarschijnlijk in de nabije toekomst ook op het terrein van Zwembad West. Wij verwijzen daarvoor naar de berichtgeving in De Gelderlander van afgelopen week. De Focusgroep staat nadrukkelijk een integrale visie van de Gemeente voor met betrekking tot de ontwikkeling van de percelen. Dit is noodzakelijk omdat anders onomkeerbare beslissingen worden genomen die "groen" opofferen voor "steen". Met een integrale aanpak kan, met instandhouding van het historisch dorpsgezicht en het groen, eventuele nieuwbouw optimaal ingepast worden en ontsluiting zo georganiseerd worden dat dorpse bebouwing zoals hofjes en laagbouw bespreekbaar kan worden, zolang het aangezicht van Villa De Beuken, van alle zijden, niet wordt aangetast. De Focusgroep heeft dit standpunt al meermalen aan de Gemeente bij diverse gelegenheden kenbaar gemaakt. Wij hebben er daarbij ook op gewezen dat de kans op juridische problemen bij wijziging van die bestemmingsplannen voor de Gemeente groot is vanwege de bestaande verschillende bestemmingen van de percelen. Tegen wijziging van elk plan kan immers bezwaar en beroep worden aangetekend, wat naast de verplichte rapportages die vooraf dienen te gaan aan de wijzigingen, tot grote vertraging van plannen kan leiden of zelfs tot het niet doorgaan daarvan.

Ten slotte: wij vernamen op uw inloopavond dat de Commissie Beeldkwaliteit een positief advies gegeven zou hebben. Dit verbaast ons ten eerste omdat de Commissie volgens onze informatie normaliter enkel adviseert over ontwerpen die passen binnen de geldende bestemmingsplannen en daar is bij uw plannen vooralsnog geen sprake van. Het bestemmingsplan voor uw perceel zal zeker moeten worden gewijzigd om uw plannen mogelijk te maken. Bovendien hebben wij inmiddels stukken van de Commissie in kunnen zien en hebben geconstateerd dat de Commissie nog veel mitsen en maren in de plannen ziet en dat nog aan veel voorwaarden zal moeten worden voldaan. De omvang van de plannen zoals gepresenteerd op de inloopavond lijken in niets op de uitgangspunten zoals geformuleerd in de notulen van Commissie Beeldkwaliteit: "Een nieuw gebouw is voorstelbaar, indien het alzijdig, compact en transparant is, waarbij het ondergeschikt is aan de villa, maar daar in zijn presentatie wel verbinding mee maakt."

Wij vragen ons zelfs af, gelet op de discussie die u blijkbaar met de Commissie heeft gevoerd, of de plannen zoals die op de inloopavond zijn gepresenteerd overeenkomen met de plannen waarover de Commissie uiteindelijk op 29 juli jl. heeft geadviseerd. Als wij die plannen leggen tegen de inhoud van de eerdere aanbevelingen van de Commissie constateren wij dat er, zoals hierboven aangegeven, een grote discrepantie is blijven bestaan tussen de eerdere aanbevelingen van de Commissie en het uiteindelijke ontwerp. Wij zullen hierover nog met de Commissie Beeldkwaliteit in overleg gaan.

Zowel VDH als het merendeel van de omwonenden staat positief tegenover het concept van de CPO, maar niet op deze plek met deze omvang.

Ten slotte: uw plannen voor de bebouwing achter Villa De Beuken zullen, zoals deze nu zijn gepresenteerd, onomkeerbaar ten koste gaan van een uniek stukje Hees aan de Kerkstraat met grote, monumentale panden en dito tuinen. Daar kunnen niet alleen omwonenden, maar ook veel andere bewoners van Hees niet mee instemmen.

Met vriendelijke groet,

Namens Vereniging Dorpsbelang Hees, focusgroep Groen achter de Beuken en omwonenden.

Dhr. Van Tiel, voorzitter VDH.
Dhr. Pieters, Korte Bredestraat 59
Dhr. De Goede, Korte Bredestraat 93
Mevr. Timmers, Korte Bredestraat 93
Dhr. Keeris, Kerkstraat 4
Dhr. en mevr. Saleming, Kerkstraat 34
Dhr. en mevr. Koëter, Kerkstraat 1
Dhr. en mevr. Hirschel, Kerkstraat 12
Dhr. Van Gaal, Kometenstraat 6
Mevr. Jansen, Korte Bredestraat 91
Dhr. Van Hontem, Kerkstraat 3A
Mevr. Roerdink, Kerkstraat 3A
Dhr. en Mevr Van Haaften, Kerkstraat 20
Mevr. De Goede, Korte Bredestraat 61
Dhr. Swart, Korte Bredestraat 61