

Van: Vereniging Dorpsbelang Hees (VDH) en omwonenden perceel Kerkstraat 5

Aan: de gemeenteraad

t.a.v. afdeling Stadsrealisatie (bureau SR30)

Postbus 9105

6500 HG Nijmegen

Nijmegen, 3 april 2022

Betreft: zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat), gepubliceerd op 2 maart 2022 in Gemeenteblad 2022, 87940.

Geachte dames en heren,

Onderstaande belanghebbenden en/of anderszins betrokkenen wensen conform artikel 3:15 Algemene wet bestuursrecht de volgende 'Zienswijze' op bovenstaand ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen.

Inspraak en/of overleg tussen CPO Toekomstmuziek en ondergetekenden

Op de eerste plaats weerspreken ondergetekenden de suggestie, of het beeld dat mogelijk gewekt is tijdens CPO Toekomstmuziek dat het bestuur van de Vereniging Dorpsbelang Hees (VDH), de onder de VDH ressorterende focusgroepen, omwonenden of anderszins belanghebbenden voorstander zouden zijn van dit project. Integendeel: genoemde instanties en personen zijn juist vanaf het begin kritisch geweest op het project. Dat blijkt ook uit de opmerkingen die hierna zullen volgen en de conclusie van deze zienswijze.

CPO Toekomstmuziek heeft niet of nauwelijks inhoudelijk gereageerd op hun standpunten. Ondergetekenden sturen als bijlage het uitgebreide standpunt van ondergetekenden d.d. 19 december 2021 (bijlage 1). Op 6 januari 2022 volgde slechts een verwijzing naar een overleg dat zou hebben plaatsgevonden op 29 juli 2021 (bijlage 2). Verder werd er niet inhoudelijk op het standpunt van ondergetekenden gereageerd. Een dergelijke reactie is tot op heden niet gegeven. De communicatie met CPO Toekomstmuziek bestond tot op heden vooral uit mededelingen van haar kant.

Op de tweede plaats hechten ondergetekenden eraan om te vermelden dat er naast een groot aantal bezwaren (zie hierna) ook wel sympathie is voor deze woonvorm. Het huidige bouwplan gaat echter, zoals voorzien in het ontwerpbestemmingsplan, in tegen het behoud

van het dorpse en groene karakter van Hees, zoals dat in de afgelopen jaren in diverse beleidsnotities is vastgelegd. Het perceel achter Villa De Beuken dat het onderwerp is van het ontwerpbestemmingsplan is niet geschikt voor een complex van tien grote appartementen, aangevuld met gezamenlijke ruimtes en parkeerplaatsen. Het dorpse karakter van Hees en het groene en monumentale aanzien van Villa De Beuken (gemeentemonument!) en haar omgeving dienen in beginsel behouden te blijven.

Ontwikkeling van het terrein achter Villa De Beuken in breder perspectief

Zoals ook in bijlage 1 reeds te lezen is, achten ondergetekenden het van groot belang dat de ontwikkeling van het perceel achter Villa De Beuken in samenhang geschiedt met de ontwikkeling van de terreinen van het St. Jozefklooster (de 'buurman' van Villa De Beuken) en Zwembad West. Met betrekking tot de ontwikkeling van het St. Jozefklooster, waar al mee is begonnen, hebben de VDH en een groot aantal belanghebbenden/betrokkenen in juni 2021 uitgebreid commentaar geleverd op het ambitiedocument van de gemeente betreffende de ontwikkeling van het St. Jozefklooster. Ook hierin is het uitgangspunt: gelet op alle eerdere beleidsdocumenten en beslissingen met betrekking tot de ontwikkeling van Hees, dienen de voorziene projecten in Hees met elkaar te worden afgestemd, waarbij (zoals boven ook aangegeven) het dorpse en groene karakter van Hees gewaarborgd moet blijven. Het groene karakter speelt te meer een rol in relatie tot de luchtkwaliteit, de overlast van industrie en Oversteek en de toegenomen verkeersintensiteit in Hees. Juist daarom dient uiterst voorzichtig en terughoudend te worden omgegaan met de ontwikkeling van genoemde projecten.

Juridische opmerkingen vooraf

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat – voor zover zij dat hebben kunnen nagaan - CPO Toekomstmuziek geen eigenaar is van het perceel achter Villa De Beuken. Het lijkt erop dat er sprake is van verschillende eigenaren. Wat is derhalve de zekerheid dat het thans gepresenteerde project in het ontwerp bestemmingsplan ook daadwerkelijk op deze manier zal worden gerealiseerd, indien een of meer eigenaren zich terugtrekken?

Ondergetekenden beschikken (nog) niet over concrete informatie hierover. Betekent een wijziging van het huidige bestemmingsplan dat er naar hartenlust op het perceel gebouwd kan gaan worden, indien het project van CPO Toekomstmuziek geen doorgang zou vinden? Het ontwerpbestemmingsplan mist hiervoor alternatieve scenario's, die een minimale bescherming van het perceel en zijn omgeving bieden.

Het is ondergetekenden ook opgevallen dat het in het ontwerpbestemmingsplan (dat zou moeten inhouden: wijziging van de huidige bestemming, en zich daar eigenlijk in eerste instantie toe zou moeten beperken) reeds een uitvoerig voorschot wordt genomen op de concrete invulling van het plan, terwijl daarvoor toch andere regels en procedures zouden moeten gelden. Zeker in samenhang met het eventueel niet doorgaan van het project is dit een belangrijk aandachtspunt. Graag vernemen ondergetekenden hoe dit zo is gelopen en wat de gevolgen zijn voor de mogelijkheden om tegen een of meer onderdelen van de

invulling van het plan apart bezwaar te kunnen maken op basis van geldende regelgeving in de gemeente.

Het verleden van de ontwikkeling van het perceel

Er zijn in het verleden meerdere pogingen ondernomen om het perceel achter Villa De Beuken te bebouwen. Daarvoor is door de gemeente nooit toestemming gegeven vanwege de geldende wettelijke en beleidskaders. Het huidige project van CPO Toekomstmuziek is zeker niet minder grootschalig dan de projecten die van de gemeente niet mochten doorgaan. Het verbaast ondergetekenden zeer dat de gemeente nu blijkbaar van haar eerdere standpunten is afgeweken. Dat is een van de redenen waarom er een WOB-verzoek (zie hierna) is gedaan door omwonenden om inzicht in de besluitvorming te kunnen krijgen.

Dat er in een ver verleden sprake is geweest van bebouwing doet niets af aan de bezwaren tegen de huidige plannen. Deze bebouwing was veel kleinschaliger en had een eigen ontsluiting. Bovendien is er in de jaren nadat de bebouwing verdwenen is door de gemeente bewust voor gekozen om het gebied groen te maken en te laten en eerdere verzoeken tot bebouwing af te wijzen.

Ontsluiting van het terrein

Vanaf het moment dat de plannen van CPO Toekomstmuziek bij ondergetekenden bekend werden, is nadrukkelijk aangegeven dat de huidige ontsluiting van het perceel via de privéoprit van Villa De Beuken niet geschikt is voor nog meer verkeer, dan dat nu al gebruikmaakt van die oprit. Los van de juridische problematiek die kan gaan spelen bij de (privé)status van huidige ontsluiting, menen ondergetekenden dat een andere ontsluiting (op welke wijze dan ook) via het (groene) Daniëlspad een absolute 'No Go' is. De reden hiervoor is dat deze strook open grasland met bosperceel indertijd – na overleg tussen werkgroep Groen Hees en gemeente – bewust gecreëerd is als een wandel- en groengebied. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gemeente nog steeds dezelfde mening is toegedaan.

Uit eigen ervaring weten de omwonenden dat zich de afgelopen jaren veel gevaarlijke situaties hebben voorgedaan door de huidige ontsluiting. Deze situaties zullen alleen maar toenemen als ook het perceel van CPO Toekomstmuziek hiervan gebruik moet gaan maken.

Indien toch gekozen wordt voor de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde ontsluiting wijzen ondergetekenden erop dat dit gaat leiden tot een directe en onaanvaardbare extra overlast voor de naaste burens en de huizen aan de overkant van de Kerkstraat. Daarbij komt dat de toegangsweg vanwege de brandveiligheid ook nog eens behoorlijk moet worden verbreed en er een keerpunt moet worden gecreëerd. Het creëren van parkeerplaatsen, zoals voorzien in het plan zal nog tot verdere overlast leiden. Omwonenden van het perceel wijzen erop dat er in het (recente) verleden afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van Villa De Beuken over het voorkomen van overlast. Daaraan is helaas nooit invulling gegeven. De afspraken tussen eigenaar en de gemeente Nijmegen zijn wel gemaakt.

Voorts zullen verbreding van de toegangsweg en het creëren van parkeerplaatsen tot een verdere vermindering van het groen leiden (zie hierna) en een verhoging van de overlast omdat er nóg meer verkeersbewegingen ontstaan, dan nu al het geval is.

Ten slotte wijzen ondergetekenden erop dat de in het plan geschetste verkeerssituatie niet juist is. Ondanks de aanpassing van enkele wegen in de directe omgeving van het project is de verkeersintensiteit nauwelijks afgenomen. Integendeel: door de wijze waarop de toegang tot de Energieweg is gerealiseerd is het sluipverkeer over die wegen (ook zwaar verkeer) juist toegenomen.

Indien geen juridisch correcte en feitelijk aanvaardbare ontsluiting van het perceel mogelijk is, kan er geen sprake zijn van uitvoering van de door CPO Toekomstmuziek voorgestelde plannen.

Omvang van de bebouwing

De omvang van de bebouwing wordt volgens ondergetekenden in het ontwerpbestemmingsplan ernstig gebagatelliseerd. Het in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde bouwvlak met bijbehorende maatvoering is bovenmatig. Het thans voorziene complex is – in weerwil tot hetgeen CPO Toekomstmuziek in eerdere stukken stelde en blijkt uit o.a. de bij het plan gevoegde plattegrond, nog steeds veel groter dan Villa De Beuken en is zeker vanaf de Kerkstraat zichtbaar, waardoor het aangezicht van de Villa wel degelijk wordt aangetast. Dit is in strijd met de status van Villa De Beuken als beschermd gemeentemonument.

Daarnaast staat de omvang van de voorgestelde bebouwing, inclusief bijgebouwen, ontmoetingsruimte, parkeerplaatsen en bergingen, absoluut, niet in relatie tot de omvang van het terrein.

De groenvoorziening

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat reeds ver voordat de plannen concreet werden in opdracht van CPO Toekomstmuziek praktisch alle groen verwijderd is, inclusief een grote rij monumentale taxus bomen. Dat daar redenen voor kunnen zijn geweest, doet niet af aan het gegeven dat het groen op het perceel ingrijpend is aangetast. CPO Toekomstmuziek wil doen geloven dat ondanks de bebouwing en de parkeerplaatsen er veel groen zal overblijven en dat flora en fauna niet worden aangetast.

Dit is in strijd met de plattegrond in het ontwerpbestemmingsplan. Reeds daaruit volgt dat er door de bebouwing, de ontsluiting en de parkeerplaatsen maar weinig ruimte voor (omvangrijk) groen zal zijn. Op de plattegrond wordt gepretendeerd dat de directe omgeving van Villa De Beuken volledig groen is. Dat is volstrekt onjuist. Zowel voor als achter de Villa (vooral parkeerplaatsen) is nauwelijks (groot) groen aanwezig. Er is sprake van een groot aantal parkeerplaatsen en veel 'asfalt' met slechts lage struiken en hier en daar een boom.

Het groene karakter van het (totale) perceel zal door plannen van CPO Toekomstmuziek nog verder worden aangetast. Er zal ten minste dienen te worden gezorgd voor een hoge en

zichtbeperkende groene afscherming van de percelen met de buurpercelen, waardoor er een natuurlijke overgang ontstaat met die percelen en de privacy van de omwonenden wordt gewaarborgd.

Geluid

Het is ondergetekenden opgevallen dat de door het akoestisch onderzoek vastgestelde overlast van Zwembad West wordt 'weggepoetst' met als enkele motivering dat het zwembad op enige termijn zal verdwijnen. Los van het feit dat er nog geen enkel zicht is op een definitieve datum van dit vertrek ('ergens vanaf 2026/2027') dient bij het bepalen of er aan de geluidsnormen wordt voldaan te worden uitgegaan van de huidige situatie. Er kan geen sprake zijn van het nu al creëren van een onwettige gedoogsituatie.

Ook is er zware geluidsoverlast van de kinderopvang: de afstand tot de aanwonenden is geen 30 meter (wettelijke norm); deze afstand is het afgelopen jaar nog verdere verkleind, door het verleggen van de buitenspeelplaatsen.

Planschade

Opvallend vinden ondergetekenden hetgeen vermeld is onder paragraaf 6.1 van het ontwerpbestemmingsplan:

'Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening **om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel**. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in een overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.'

Blijkbaar gaat de gemeente er op voorhand al vanuit dat er planschade zal gaan ontstaan. Gelet op de omvang van het project, de inbreuk op het huidige groene karakter van de achtertuinen van de omwonenden, de overlast en inbreuk op de privacy die voor hen gaat ontstaan, indien het project zal worden gerealiseerd en de daarmee te verwachten waardedaling van het eigendom van de omwonenden, is dat zeker niet denkbeeldig. Nergens blijkt uit dat CPO Toekomstmuziek en haar leden in staat zullen zijn deze planschade aan de gemeente te compenseren. Dat zal toch een harde eis moeten zijn voor het doorgaan van het project in welke vorm dan ook.

Samenvatting

De in het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerde plannen passen op geen enkele wijze bij de versterking van het dorpse en groene karakter van Hees dat de VDH en andere

omwonenden/belanghebbenden nastreven. 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. Er kan geen juridisch en feitelijk acceptabele ontsluiting van het perceel plaatsvinden. Het project zal door zijn omvang tevens een grote inbreuk maken op het woongenot van de omwonenden in het bijzonder. Het ontwerpbestemmingsplan kan daarom – in ieder geval in deze vorm – niet leiden tot wijziging van het huidige bestemmingsplan.

Ten slotte

Er loopt een WOB-procedure met betrekking tot de totstandkoming van bovenstaand bestemmingsplan. De uitkomsten van deze procedure kunnen van grote invloed zijn op onze zienswijze. Bovendien lijkt het erop dat ondergetekenden, mede door de telkens verschillende stukken betreffende het project CPO Toekomstmuziek, die hen de afgelopen jaren zijn toegezonden, nog geen kennis hebben kunnen nemen van alle stukken betreffende het project. Ondergetekenden behouden zich daarom nadrukkelijk het recht voor om hun zienswijze waar nodig op alle manieren aan te vullen.

Ondergetekenden, dan wel hun vertegenwoordigers, wensen nadrukkelijk hun zienswijze mondeling toe te lichten. Dit is met name van belang omdat er zoals ook hierboven al is aangegeven, ondanks hetgeen CPO Toekomstmuziek in diverse stukken daarover heeft opgemerkt, van een inhoudelijke inspraak of afstemming tot op heden nauwelijks sprake is geweest.

Hoogachtend,

Vereniging Dorpsbelang Hees, voor deze R. van Tiel (voorzitter)

Focusgroep 'Groen achter de Beuken', voor deze W. Swart (voorzitter)

Omwonenden op individuele titel:

Mr. J.J.T.M. Pieters, Korte Bredestraat 59

Mr. R.L. Hirschel en Mevr. Jolink, Kerkstraat 12

Dhr. T. De Goede en mevrouw W. Timmers, Korte Bredestraat 93

Dhr. T. van Gaal, Kometenstraat 6

Mevr. W. Jansen, Korte Bredestraat 91

Dhr. E. Thoonen, Kerkstraat 3

Dhr. P. van Hontem en mevr. R. Roerdink, Kerkstraat 3A

Dhr W. Swart en mevr. A. De Goede, Korte Bredestraat 61

Bijlage 1: TOEVOEGEN
Bijlage 2: TOEVOEGEN