

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Nijmegen-West 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)

Naam: John Peeters, inspreker namens CPO Vereniging Toekomstmuziek.

Korte typering Vereniging Toekomstmuziek:

- Wij zijn een CPO Vereniging voor 10 (1 en 2 persoons) huishoudens en we willen graag in Hees wonen. De leden van onze Vereniging wonen bijna allemaal in Nijmegen. Een aantal woont in Hees en Heseveld.
- Onze Vereniging kenmerkt zich door een gemixte leeftijdsopbouw: de leeftijden van de leden liggen tussen begin 40 en begin 70 jaar. Wij behoren allemaal tot de populatie met een middeninkomen.
- Wij willen gemeenschappelijk gaan wonen en als CPO een appartementenhuus bouwen. .
- Wij willen duurzaam wonen, met zorg voor elkaar, in goed nabuurschap met betrokkenheid bij de omgeving waarin we gaan wonen.
- Met onze gemeenschappelijke ruimte willen ontmoeting stimuleren en eenzaamheid voorkomen. Deze huiskamer is er voor de bewoners van het gebouw, maar ook buurtbewoners zijn hier van harte welkom.

2. Voorgeschiedenis

We zijn met enthousiaste groep mensen gestart in het voorjaar van 2017. In het najaar 2019 konden we een geschikt perceel kopen met een gemengde bestemming, waaronder Wonen. Nu ligt het Bestemmingsplan van Vereniging Toekomstmuziek ter besluitvorming voor bij uw Raad en daar zijn we erg blij mee.

Waaraan is de tijd vanaf 2017 tot dusver besteed?

Allereerst aan het vormen van de groep, aantrekken van een begeleidend bureau (BIEB), oprichting van de Vereniging en het voorbereiden en kopen van de grond.

Daarnaast aan:

- informeel en formeel overleg met diverse afdelingen binnen de Gemeente, w.o. Stedenbouw en Cultuurhistorie
- ruim 1 jaar overleg voeren met de Commissie Beeldkwaliteit
- laten uitvoeren van verplichte onderzoeken, t.w. munitie, archeologie, flora en fauna, geluid en stikstofdepositie
- communicatie en overleg met direct omwonenden, buurt en wijk

3. Communicatie en overleg met direct omwonenden, buurt en wijk

- Kort na aankoop van de grond hebben we de direct omwonenden en de buurt geïnformeerd over ons bouwplan met een huis-aan-huis brief d.d. 22 november 2019.
- Een aantal van ons is lid van de Vereniging Dorpsbelang Hees. In 2020 hebben we via de september-editie van het wijkblad 'de Stenen Bank' alle wijkbewoners geïnformeerd over ons bouwplan.
- We hebben contact gezocht met het Bestuur van de VDH, maar werden verwezen naar de werkgroep Leefomgeving en vervolgens naar de Focusgroep "Groen achter de Beuken". In het najaar van 2020 en voorjaar van 2021 hebben we overlegd met deze Focusgroep.
- Van elke actie op ons perceel (verplichte onderzoeken; inzaaien bloemenmengsel; groenonderhoud) hebben we de aanwonenden vooraf op de hoogte gebracht met een huis-aan-huis brief.

- Op 11 oktober 2021 hebben we een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Wij hebben hen hiervoor schriftelijk en per e-mail uitgenodigd. Er was een foto-impressie en onze architect heeft de vragen van de aanwezigen beantwoord.
- Op de inloopavond zelf en met een schriftelijke herinnering op 10 december 2021 hebben we de omwonenden uitgenodigd om reacties te geven op ons plan.

Wat hebben we met de reacties van de omwonenden gedaan?

Er waren meerdere opties voor plaatsing van het gebouw op het perceel. We hebben de voorkeur uitgesproken voor plaatsing van het gebouw op maximale afstand tot de burenen, en wel aan de kant van het Daniëlsweg. Deze locatie ligt vlakbij de plek waar in het verleden aan de Daniëlsweg, ook een groot woonblok heeft gestaan.



(Afbeelding gebouw aan de Danielsweg, gezien vanaf de Kerkstraat; bron RAN)

- Op 22 december 2021 hebben we de omwonenden laten weten dat het natuur-inclusieve ontwerp van het gebouw en de tuin de kwaliteit van het perceel en het aangrenzende gebied zal verhogen. Zo zal rondom het gebouw meer ruimte komen voor flora en fauna. Samen met een tuinarchitect werken we aan een ontwerp voor de tuin, waarin aandacht is voor allerlei aspecten die invloed hebben op het klimaat (opvang regenwater, insectvriendelijke beplanting, halfverharding, aanplant van bomen die veel CO2 en fijnstof kunnen opnemen). Ons perceel wordt daarmee mooier en groener dan het in de afgelopen 70 jaar is geweest.
- Er zijn diverse verplichte onderzoeken uitgevoerd om de impact van het gebouw op de omgeving te toetsen, zoals een flora & fauna onderzoek, stikstof- en een geluidsonderzoek. De conclusies zijn dat de bouw t.a.v. deze domeinen geen negatieve effecten zal hebben.
- We hebben de burenen aan de Korte Bredestraat aangeboden te overleggen over de tuinafscheiding aan hun kant en we hebben de omwonenden uitgenodigd om mee te denken over het tuinontwerp.
- Met de drie naaste burenen zijn we in overleg over de verkeerssituatie en alternatieven voor de ontsluiting. Zij hebben wensen waaraan wij graag meewerken. Ook in de nabije toekomst blijven we informeren, contact zoeken en overleg voeren met de omwonenden.

4. Samenvattend

- Wij dragen bij aan het oplossen van de woningnood omdat we onze 10 grote gezinswoningen inruilen voor 1 compact appartementenhuis.
- De doelstellingen van onze woongemeenschap zijn: gemeenschappelijk wonen met eigen privacy; materiële zaken met elkaar delen; omzien naar elkaar; langer zelfstandig wonen en daardoor minder beroep hoeven doen op de zorg (in ons visiedocument is dit verder uitgewerkt).
- Door de variatie in leeftijd en de groeps grootte vormen we met 10 huishoudens een krachtige en dynamische groep.
- We communiceren regelmatig en op zorgvuldige wijze met de omwonenden.
- We willen een goede relatie opbouwen met de omwonenden en ons voor de buurt inzetten om de sociale cohesie te versterken.
- We hebben oog voor het klimaat en willen daarom duurzaam, circulair, natuurinclusief en ook levenslooptbestendig bouwen.
- Ons plan is zorgvuldig vormgegeven en zeer kritisch bekeken door o.a. de afdeling Stedenbouw, Cultuurhistorie en de Commissie Beeldkwaliteit en akkoord bevonden. Het gebouw oriënteert zich op het Daniëlsweg en past goed in de omgeving. Vanaf de Kerkstraat is het gebouw niet zichtbaar.
- Wij hebben ons plan voorgelegd aan een aantal buurtbewoners en hen foto-impressies laten zien. Deze buurtbewoners - 23 personen in totaal – staan positief tegenover ons plan en hebben dat in hun zienswijze die hier voorligt ook aangegeven.
- Op grond van al het bovenstaande en omdat ons plan in lijn is met het beleid en de uitgangspunten van Nijmegen over wonen en de omgeving (uitvoeringsagenda 2020-2025 en de omgevingsvisie 2020-2040), verzoeken wij de Raad om goedkeuring van het Bestemmingsplan Nijmegen-West 13 CPO Toekomstmuziek.



(Beeld vanaf de Kerkstraat en impressie vanaf de Daniëlsweg)



(Beeld vanuit de lucht met impressie gebouw Toekomstmuziek)