

Van: MWPO  
Aan: Gemeenteraad Nijmegen  
Datum: 21 juni 2023  
Onderwerp: Inspraakreactie MWPO i.k.v. bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad -15

---

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mijn naam is Maurice Delpeut, ik ben eigenaar van MWPO. MWPO is een landelijk opererende projectontwikkelaar. In Nijmegen gaan wij de komende jaren zo'n 750 tot 800, grotendeels betaalbare, huurwoningen realiseren. Dit betreft de herontwikkeling van de voormalige Boterfabriek Batava aan het Krayenhoffpark, waarvan de bouw afgelopen maandag is gestart, de herontwikkeling van de Molenpoortpassage en de herontwikkeling van de voormalige V&D aan de Grote Markt.

Vanavond vraag ik uw aandacht voor onze plannen voor deze laatste locatie. Na het faillissement van de V&D in 2015 is ongeveer de helft van het gebouw opnieuw ingevuld met detailhandel. De aanwezige detailhandel aan de Grote Markt en de Broerstraat blijft behouden. De overige circa 10.800 m<sup>2</sup> bvo staan nog leeg en worden herontwikkeld. Omdat de leegstaande winkelmeters niet ingevuld kunnen worden met nieuwe detailhandel, wordt woonprogramma toegevoegd.

In de leegstaande eerste en tweede verdieping van het gebouw en in de optopping op het gebouw gaan wij maximaal 181 woningen realiseren. Dit worden lofts, studio's en meerkamer-appartementen. De doelgroepen van deze woningen zijn één- en tweepersoonshuishoudens, young professionals, expats, doorstromers en ouderen. 2/3 deel van de woningen valt in de categorie betaalbaar, dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Het overige 1/3 deel valt in de vrije sector.

Ook voegen we ca. 1.200 m<sup>2</sup> bvo toe die bestaat uit commerciële dienstverlening, kleinschalige kantoren en een horecagelegenheid.

De daken worden grotendeels groen ingericht. Aan de Grote Markt realiseren we een semi-openbare stadstuin met diverse beplanting en aandacht voor biodiversiteit. Het water wordt op de daken gebufferd en voorkomt hittestress. Daarnaast worden er zonnepanelen aangebracht.

Bij de totstandkoming van het plan zijn omwonenden en andere belanghebbenden in een vroegtijdig stadium betrokken. Er heeft een intensieve omgevingsdialoog, bestaande uit o.a. inloopavonden voor omwonenden en belanghebbenden, maar ook specifieke bijeenkomsten voor o.a. de horecaondernemers aan de Grote Markt en cultuurhistorische organisaties, plaatsgevonden. Op 8 maart jl. heeft uw raad als hamerstuk ingestemd met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het verkeersbesluit.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn slechts twee zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de zienswijzenota. Voor de raadsvergadering van 12 juli a.s. staat het besluit over het definitieve bestemmingsplan geagendeerd.

Een van de indieners van de zienswijzen heeft zojuist voor mij ingesproken. Met deze indiener is in de omgevingsdialoog intensief gesproken over de plannen.

De zienswijze/inspraakreactie van deze indiener laat zich kortweg samenvatten in twee punten:

1. Bezonnig van de terrassen aan de Grote Markt
2. Overlast gedurende de realisatie van het project.

Ten aanzien van de bezonnig van Grote Markt:

- Er is conform het verzoek van de indiener door een onafhankelijk en gekwalificeerd bureau een nieuwe bezonningsstudie gemaakt als second opinion. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de door TNO ontwikkelde norm voor schaduwwerking en komen tot exact dezelfde conclusie: het plan zorgt niet voor een onevenredig nadelig effect op de omgeving. Er is geen sprake van een onaanvaardbare afname van de bezonnig ter plaatse van de bestaande terrassen aan de Grote Markt. Beide onderzoeken zijn ook door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden. Bij het ontwerp van het plan hebben we zorgvuldig rekening gehouden met de terrassen aan de Grote Markt. De hoogte-accenten zijn zo ver mogelijk van de Grote Markt, aan de binnenzijde van het bouwblok, gesitueerd. Dit beïnvloedt de schaduwwerking minimaal.

Ten aanzien van de overlast gedurende de realisatie:

- Het voorkomen van bouwoverlast tijdens de realisatie maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard is dit wel een aspect waarvoor wij al vroegtijdig in het proces aandacht hebben. Tijdens de selectieprocedure van de bouwteamaannemer hebben we veel aandacht besteed aan de wijze waarop de aannemer de bouwoverlast kan minimaliseren. Overlast is niet in zijn geheel uit te sluiten, maar wij zullen er samen met de aannemer zoveel mogelijk aan doen om dit tot een minimum te beperken. Door de aannemer wordt voor de omgevingsvergunningaanvraag een zogenaamd BLVC (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie)-plan opgesteld wat ter goedkeuring wordt afgestemd met de gemeente. Hierin wordt o.a. beschreven hoe de overlast op de omgeving wordt beperkt. De horecaondernemers aan de Grote Markt zullen we hierover in een aparte bijeenkomst nader informeren.

Hartelijk dank voor uw aandacht.

Bijlagen:

- Bijlage 1: van het bestemmingsplan: zonnestudie
- Bijlage 2: projectbrochure MWPO