

Onderwerp: Toekomst van het perceel aan de Kaaplandstraat

Groenbehoud Kaapheuvel Heseveld

Graag informeren wij u over de laatste stand van zaken rondom het perceel aan de Kaaplandstraat, ter hoogte van de Graafseweg. Dit terrein grenst aan het Kaaplandplantsoen en is onderwerp van gesprek geweest in de buurt en bij de gemeente.

Achtergrond: Wat is er gebeurd?

Sinds 2007 zijn er meerdere plannen gemaakt om woningen te bouwen aan de Kaaplandstraat. De buurt heeft daarbij steeds zorgen geuit over het gebrek aan groen in de wijk. In 2014–2016 zijn er 23 grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor het perceel aan de Graafseweg – waar oorspronkelijk een appartementencomplex was voorzien – gaf de gemeente destijds geen toestemming voor bebouwing vanwege de ligging in een zandspoelwaaier.

In 2023 werd opnieuw onderzocht of woningbouw op dit perceel mogelijk zou zijn. De buurt gaf direct aan dat zij het Kaaplandplantsoen willen behouden als groen, en geen nieuwe bebouwing op deze plek wensen. Omdat de grond in particuliere handen is, is er overleg gestart met de eigenaar om te kijken wat de mogelijkheden waren. De gemeente stelde daarvoor een ambitiedocument op, waarin kaders en uitgangspunten voor mogelijke ontwikkeling werden vastgelegd.

In reactie hierop richtten bewoners het actiecomité *Kaapheuvel moet groen blijven* op. Zij stelden zelf een alternatief plan op voor een groene, openbare invulling van het terrein. In september 2024 besloot de gemeente het ambitiedocument niet vast te stellen. De ontwikkelingsmogelijkheden bleken te beperkt, waardoor het plan niet haalbaar was voor de eigenaar. Daarmee kwam een einde aan de concrete bouwplannen op het perceel.

Vragen uit de buurt

Hoewel er nu geen bouwplannen meer zijn, blijft de toekomst van het perceel onzeker. De grond is nog steeds eigendom van een particuliere investeerder en kan in de toekomst worden verkocht aan een andere ontwikkelaar. Het actiecomité heeft daarom twee vragen aan de gemeente gesteld:

1. Is de gemeente bereid de grond aan te kopen van de eigenaar, zodat het terrein groen en openbaar toegankelijk blijft?
2. Kan de gemeente toezeggen dat groen een belangrijke functie blijft houden op deze plek?

Aankoopverzoek en bijbehorende afwegingen

De gemeente begrijpt de wens van de buurt om het terrein te behouden als groene plek en ontmoetingsruimte. Het verzoek om de grond aan te kopen is een besluit dat zorgvuldig afgewogen moet worden. De verwachte kosten voor aankoop zijn erg hoog. Daarnaast zijn er vervolgcosten:

- Een nulmeting van flora en fauna is verplicht voordat de grond als openbare ruimte in gebruik kan worden genomen;
- Voor het onderhoud en beheer is structureel budget nodig;

- De gewenste opknapbeurt (denk aan paden, bankjes of speelvoorzieningen) is hierin nog niet meegenomen.

Vanuit een zorgvuldige belangenafweging is besloten om de grond niet aan te kopen. Hieronder leggen we uit waarom. Daarbij is van belang om te vermelden dat de groene functie wel op andere manieren geborgd is.

1. Aankoop is niet nodig om het terrein groen te houden

Aankoop van de grond niet nodig om het groen op deze locatie te kunnen beschermen. Een deel van het perceel heeft al een groenbestemming binnen het tijdelijke omgevingsplan Nijmegen West. Ook is het gebied deels opgenomen in de Groene Hoofdstructuur en vormt het een belangrijke buffer tussen de wijk en de Graafseweg. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan ligt er op een deel van het perceel wel een maatschappelijke bestemming, maar er is geen bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat er niet zomaar gebouwd mag worden als het afwijkt van het (tijdelijke) omgevingsplan. Wil iemand toch iets anders bouwen, dan moet er altijd een procedure worden gevolgd. Hierbij kijkt de gemeente of de nieuwe plannen goed passen bij de omgeving.

De omgevingswet zorgt ervoor dat ook het huidige gebruik van een plek mee wordt meegenomen in deze beoordeling. Daarmee is zowel de groenfunctie als de functie als ontmoetingsplek geborgd in het proces. De afweging of er een ontwikkeling plaats kan vinden die passend is bij deze functie is aan de gemeente. Daarbij blijft de mogelijkheid open om verschillende belangen af te wegen.

2. Onvoldoende maatschappelijk belang

De plek wordt gezien als ontmoetingsplek maar voldoet niet aan de eisen van een zogenoemd 'groen sociaal knooppunt' volgens het gemeentelijke BOSS-kader. De locatie is relatief afgelegen en er zijn in Heseveld al meerdere plekken die aan deze functie voldoen. Aankoop zou betekenen dat het volledige wijkbudget voor spelen en ontmoeten wordt besteed aan één plek, terwijl dat budget bedoeld is voor meerdere locaties in de wijk.

3. Ongewenst precedent

De wens om een ontmoetingsplek te realiseren is begrijpelijk en sluit aan bij de wens om de buurt leefbaar en groen te houden. Tegelijkertijd merken we ook vaker dat bewoners soms geen bebouwing in hun directe omgeving willen. Als de gemeente op deze locatie grond aankoopt om bebouwing tegen te houden, wekt dat verwachtingen in andere wijken. In veel delen van de stad is sprake van verdichting, wat zou kunnen leiden tot weerstand van bewoners. Aankoop van grond kan dan als voorbeeld dienen, terwijl het in principe alleen aan de orde zou moeten zijn als er een breed maatschappelijk belang is. Dat is in dit geval niet zo.

Hoe nu verder?

De gemeente erkent het belang van deze groene plek voor Heseveld. Het gebied is deels opgenomen in de Groene Hoofdstructuur en vormt een belangrijke buffer tussen de wijk en de drukke Graafseweg. Die buffer is op sommige plekken 50 meter breed. Dit is meer dan nu formeel is vastgelegd in het (tijdelijke) omgevingsplan, maar minder dan het hele perceel.

Voor het overige deel van het perceel geldt dat de gemeente een afweging kan maken of een voorgestelde ontwikkeling past bij de (beleids)doelstellingen voor die locatie. Dit betekent dat er in de toekomst ruimte blijft voor nieuwe initiatieven, maar dat deze worden zorgvuldig worden afgewogen. Daarbij wegen we alle belangen: wonen, groen, klimaat, ontmoeting, spelen en meer. De buurt krijgt hierin op meerdere momenten inspraak – informeel in het voortraject, en formeel bij procedures rond afwijking of wijziging van het omgevingsplan. In dat formele traject is ook bezwaar en beroep mogelijk.

Tot slot

De onzekerheid over de toekomst van de Kaapheuvel begrijpen we goed. We kunnen die onzekerheid niet volledig wegnemen, maar willen wel duidelijk maken dat de gemeente het belang van groen op deze plek erkent. We nemen toekomstige voorstellen serieus en beoordelen ze zorgvuldig. Daarbij wordt de stem van de buurt altijd meegenomen.

Heeft u vragen of wilt u in contact komen? Dan kunt u terecht bij uw wijkregisseur of via de gebruikelijke gemeentelijke contactkanalen.

Bijlage



Figuur 1 de locatie van het perceel aan de Kaaplandstraat