

## Inloopavond

# Herontwikkeling Groenewoudseweg 275

Datum

Donderdag 13 juli 2023

Aanwezig namens de gemeente Nijmegen:

Tom Meulendijks, projectleider

Arjan Straathof, senior adviseur omgevingsrecht

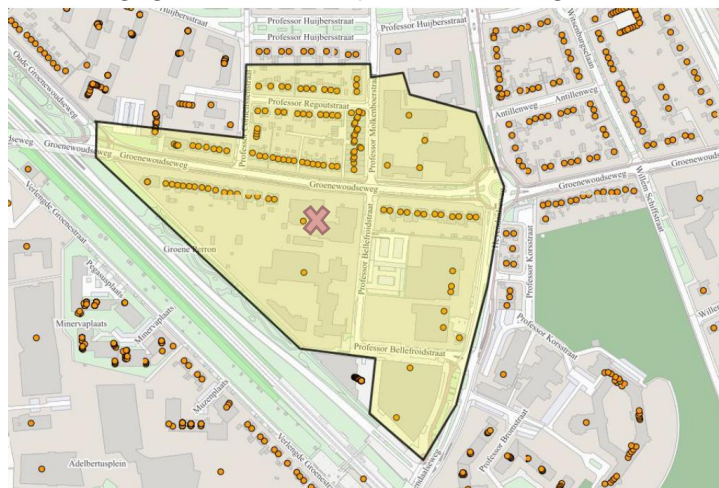
Eva Zappeij, omgevingsmanager

Eddy Arts, projectontwikkelaar SSH&

Redmer Bouma, specialist bewonersparticipatie SSH&

### Uitnodiging

De uitnodigingsbrief voor de inloopavond is door de gemeente verstuurd naar het volgende gebied:



X = Groenewoudseweg 275

### Opzet van de avond

Op donderdag 13 juli is er een inloopavond georganiseerd voor de omgeving van de Groenewoudseweg 275. Aanleiding was de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (vanaf donderdag 29 juni tot en met woensdag 9 augustus 2023). Tijdens de inloopbijeenkomst presenteerden we het ontwerpbestemmingsplan en sfeerimpressies uit het beeldkwaliteitsplan. Ook legden we ook uit welke stappen we het afgelopen jaar hebben gezet en hoe het vervolgproces eruitziet.

Met in totaal circa 20 bezoekers was het een rustige inloopavond. De meeste bezoekers zijn direct omwonenden. Enkele bezoekers hebben ook deelgenomen aan de klankbordgroep. De sfeer was goed en de gesprekken verliepen plezierig.

### Veel gestelde vragen/opmerkingen

- Er werden vragen gesteld over het totaal aantal woningen en de type woningen. De SSH& realiseert hier max 198 eenheden, waarbij uitgegaan wordt van 70% zelfstandige woningen en 30% onzelfstandig.

- Er werden vragen gesteld over de doelgroep: welke studenten komen in aanmerking voor de nieuwe woningen? De SSH& heeft hun huidige [toewijzingsbeleid](#) uitgelegd, maar ook aangegeven dat deze nog kan veranderen in aanloop naar de oplevering van het gebouw in 2026/27.
- Er werden vragen gesteld over de positionering en het inspringen van de verschillende bouwblokken. Hier is uitgelegd dat het potentieel ontwerp tegenmoet komt aan een wens vanuit de klankbordgroep om met het ontwerp eventuele geluidsoverlast vanuit de binnentuin naar de burens aan de westzijde zoveel mogelijk te voorkomen.
- Door enkele aanwezigen is gevraagd of er, als het bouwplan van het nieuwbouwcomplex gereed is, akoestisch onderzoek kan worden gedaan naar de akoestische werking van het nieuwe gebouw op de omgeving. De achtergrond van deze vraag is dat rond het huidige GGD gebouw veel galm ontstaat en er geluid weerkaatst richting de omgeving.
- Verschillende aanwezigen stelden vragen over de inrichting van het buitenterrein. Ook werd door een bezoeker de wens uitgesproken om aan de oostzijde van het kavel geen entree en geen stalling voor fietsers te realiseren. De inrichting van de buitenruimte wordt pas later in het proces ontworpen. De SSH& zal hierover met de klankbordgroep in gesprek gaan en aandachtspunten en wensen ophalen.
- Een aanwezige stelde vragen over de locatie van de afvalvoorzieningen. Het bestemmingsplan bepaalt dat de afvalvoorzieningen in het grijze vlak (bestemming “Verkeer”) (zie poster op bladzijde 5) gerealiseerd moeten worden. Binnen dit vlak staat de exacte locatie van de afvalvoorzieningen nog niet vast.
- Een bezoeker gaf aan geen problemen te hebben met raampartijen in de kopgevels zoals nu in het bestemmingsplan beschreven is.
- Enkele aanwezigen stelden vragen over het proces nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Hierop is toelichting gegeven over het verdere proces na het bestemmingsplan.
- Een aanwezige vroeg naar de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. En vooral vanaf welk moment dit kan. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit moet gebeuren binnen vijf jaar na het moment van onherroepelijk worden.

### **Posters**

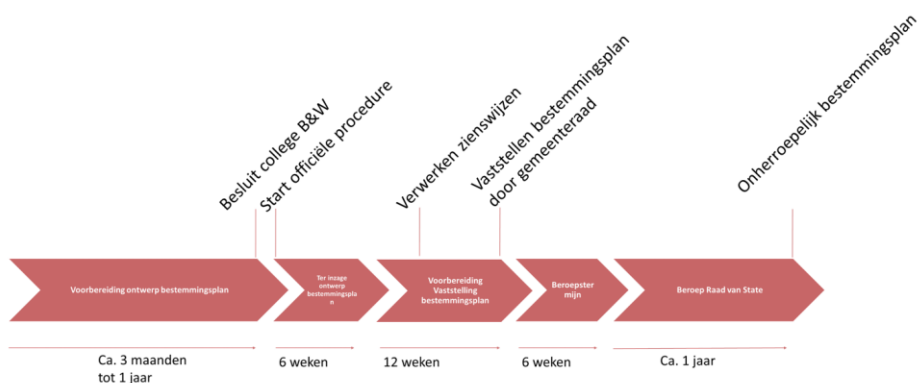
Door gemeente waren de volgende panelen opgesteld:

- Uitleg van het bestemmingsplanproces;
- Tijdslijn met de beoogde planning van het project;
- Toelichting en regels bestemmingsplan;
- Uitleg beeldkwaliteitsplan en sfeerimpressies;
- Twee overzichtsposters van projecten in en rondom Heijendaal;
- Vragen of opmerkingen?

De posters zijn hieronder opgenomen.

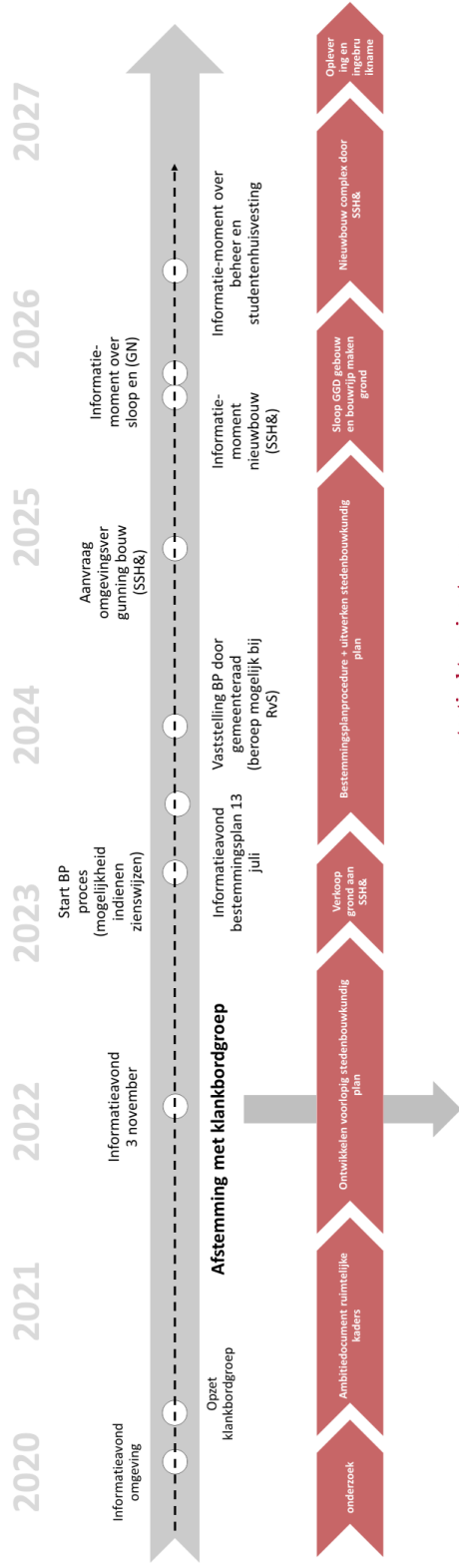
# Proces bestemmingsplan

- **Ontwerpbestemmingsplan:** Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. In deze periode mag u een reactie (zienswijze) indienen. De gemeente beoordeelt de zienswijzen en past eventueel het ontwerpbestemmingsplan aan.
- **Vaststelling bestemmingsplan:** De gemeenteraad neemt na beoordeling van de zienswijzen een besluit over het bestemmingsplan. Als de gemeenteraad het plan goedkeurt, wordt het bestemmingsplan officieel vastgesteld
- **Beroepstermijn:** De gemeente legt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage. In deze periode kunt u in beroep gaan bij de Raad van State.

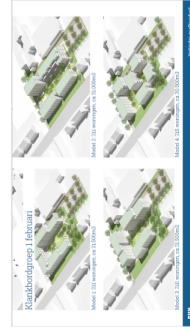


# Proces: tijdslijn

Beoogde planning



Schetsen en modellen die tussen 2020-2023 gemaakt zijn in de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan.



- Afspraken lijst**
- Aantal eenheden en type
  - Hoogte, vorm, grootte en positionering gebouw
  - (fiets) parkeren
  - Entrees
  - Buitenruimte
  - Afwal
  - Positionering ramen en balkons
  - Geluid



potentieel terreinontwerp



# Toelichting en regels Bestemmingsplan

## Publicatie

- Op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) (zoeken op Groenewoudseweg 275) of nabij uw postcode
- Plan in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of op Stadhuis
- Reactie geven mogelijk van donderdag 29 juni 2023 t/m woensdag 9 augustus 2023.

Een bestemmingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding

## 1. Toelichting

- Toelichting en kenmerken van het plan.
- Onderbouwing van het plan op basis van beleid en onderzoeken (o.a. verkeer, geluid, bodem, archeologie, stikstof, flora en fauna, veiligheid).

## 2. Regels

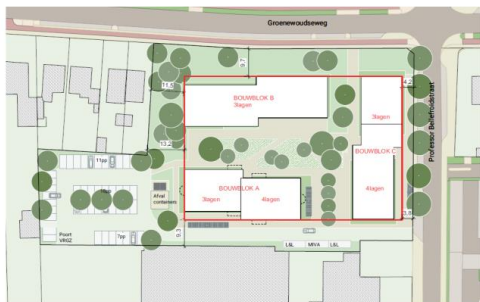
- Regels die beschrijven welke bestemmingen in het plangebied mogelijk zijn.
- Groenewoudseweg 275: groen, wonen en verkeer
- Regels per bestemming over het gebruik van de bestemming, bouwregels, verplichtingen, etc.



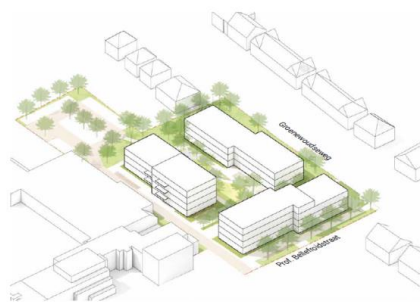
Verbeelding bestemmingsplan  
Groenewoudseweg 275  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

# Beeldkwaliteitsplan

- Beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste uitstraling en sfeer weer voor het gebied
- Het plan wordt na inspraak vastgesteld in de gemeenteraad.
- Er staan concrete toetsingscriteria in voor de bebouwing en terreininrichting
  1. Stedenbouw en massa
  2. Architectuur
  3. Materialisering, kleurgebruik en detaillering
  4. Inrichting buitenruimte
  5. Duurzaamheid
- Vormt toetsingskader voor beeldkwaliteitscommissie bij verlenen omgevingsvergunning nieuwbouw SSH&



Potentieel ontwerp



Potentieel ontwerp



Referenties van eigentijdse baksteen architectuur in een rood-bruine kleurstelling, met verfijnde metselwerkdetails.



Referentiebeelden gebouw



< Bestaande kunstwerk aan de Groenewoudseweg



A Natuurlijke beplanting zonder verblijfsfunctie aan de Groenewoudseweg



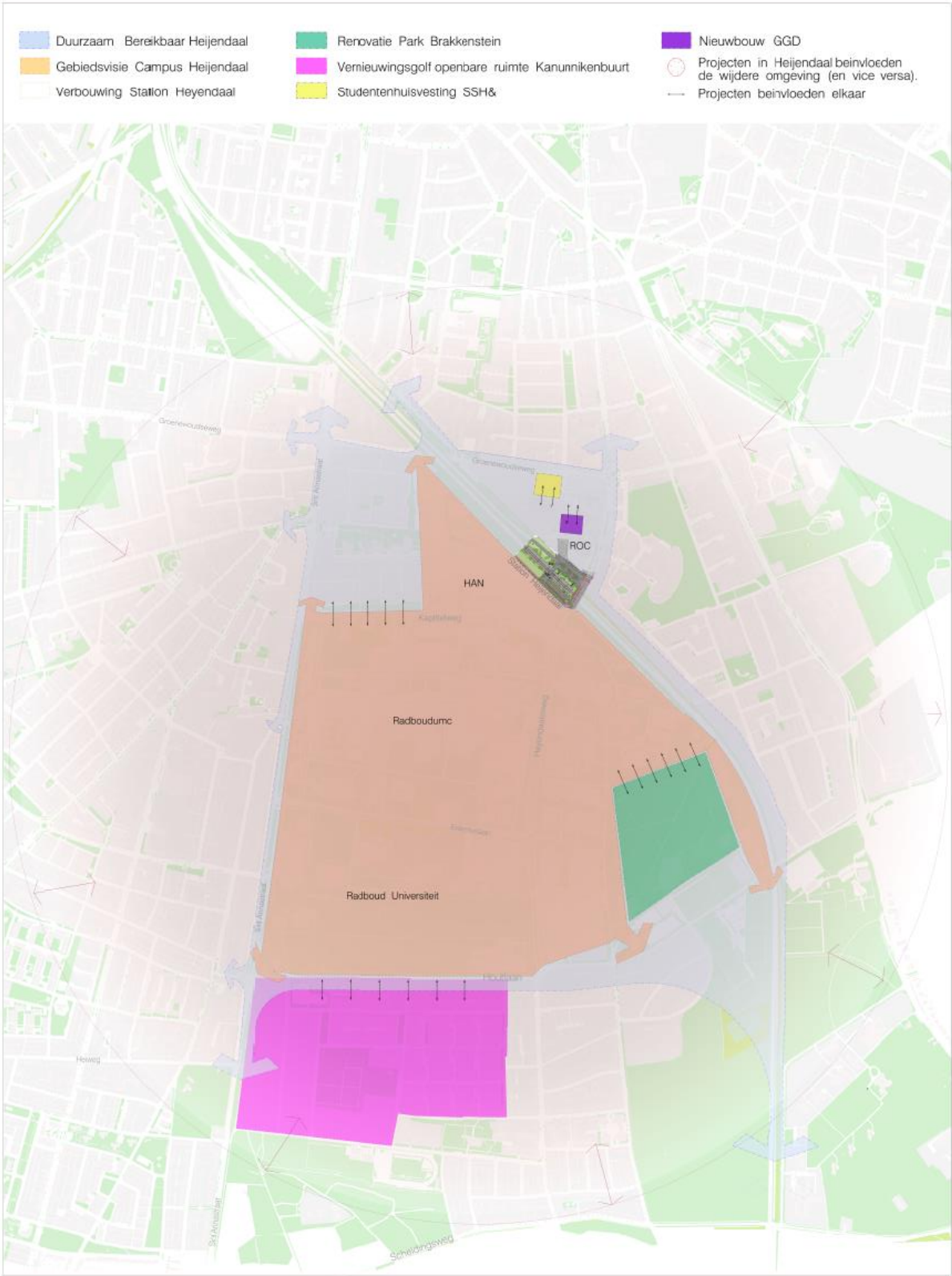
< De randen van de tuin aan de Groenewoudseweg en de Prof. Belfroidstraat zijn duidelijk, gedifferentieerd. Het groen aan deze straten heeft een natuurlijke uitstraling en krijgt geen verblijfsfunctie. Het bestaande kunstwerk kan (deels) ingepast worden of ter inspiratie dienen bij de inrichting.

> De buitenruimte heeft de sfeer van een informeel 'landschap', met geleidelijke en organische overgangen tussen verharde, half-verharde en onverharde delen.

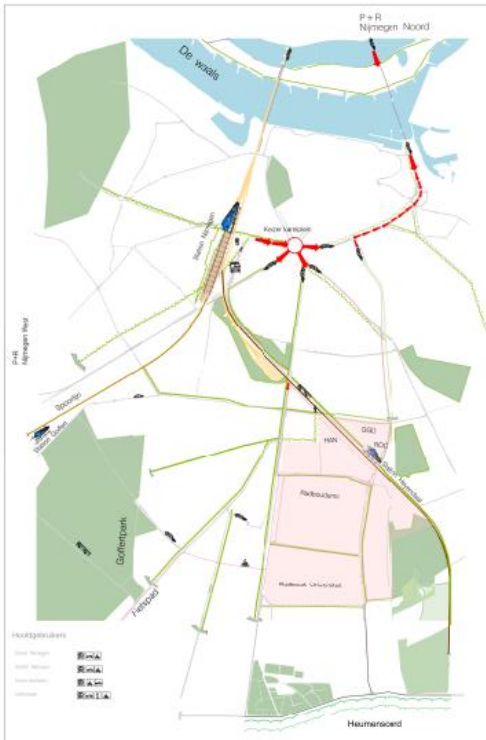


referentiebeelden buitenruimte

# Heijendaal Ontwikkelings projecten



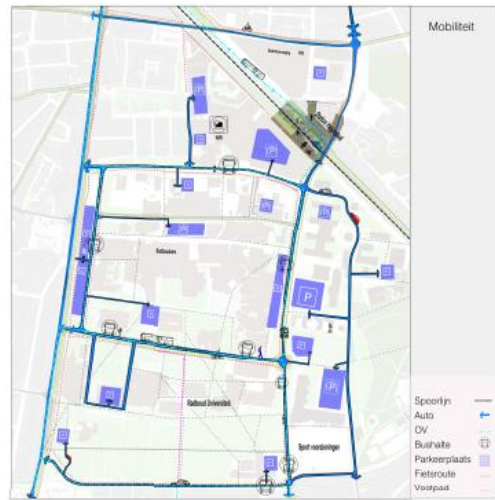
# Heijendaal Thema kaarten



Ruimtelijke structuur (wijder omgeving)



Groen structuur (wijder omgeving)



Mobiliteit



Eigendom



Functies



# Vragen of opmerkingen?

Laat ze hier achter op de post its

U kunt ook een reactie mailen naar:  
[m18.peters@nijmegen.nl](mailto:m18.peters@nijmegen.nl)