

## Verslag informatieavond 2 - Zijpendaalstraat 3, 3-A Nijmegen

Locatie: Stichting Sema, Zijpendaalstraat 3 Nijmegen  
Datum: maandag 26 februari 2024  
Tijd: 19:30-20:45 uur

### Aanwezigen:

Yvonne Omvlee (directrice BSO De Klumpert)  
Roel Willems (ID Dance)  
Dhr. Z. Albayrak (Stichting Sema)  
Desiree Paans (omwonende)  
Thea Otten (omwonende)  
Arend van Breda (omwonende)  
Theo Schapendonk (omwonende)  
Janny en Henk Paans (omwonenden)

Raymond Klimsop (planjurist gemeente Nijmegen)  
Tom Meulendijks (projectleider gemeente Nijmegen)  
Sylvia Lisapaly-de Winkel (ontwikkelaar Sylryk Projectmanagement-namens eigenaar S&A Investments)  
Rob van Campen (projectleider Sylryk projectmanagement)

In totaal 9 'omwonenden' en 4 zakelijk betrokkenen.

SL heeft het plan digitaal, middels PowerPoint, gepresenteerd.

Nadrukkelijk vermeld is dat dit een voorlopig plan betreft, de gehele procedure van aanvragen van vergunningen is nog niet in gang gezet.

Rond het plan is het erg lang stil geweest, omdat het plan weinig voortgang had geboekt. De 1<sup>e</sup> informatieavond is op 24 januari 2022 digitaal gehouden tijdens de coronapandemie.

Nu willen wij omwonenden niet langer verstookt houden van informatie gezien de ondertekening van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar een feit is.

Er wordt een projectwebsite opgesteld waarop in de toekomst alle informatie rondom het project te vinden is. Dit wordt een openbare website waar alle belangstellende hun informatie kunnen ophalen. Op verzoek blijft het mogelijk om de informatie in de vorm van een nieuwsbrief per post te ontvangen. Dit zal in de loop van de voorbereiding geïnventariseerd worden middels een enquête.

### Vragen van de aanwezigen:

Door enkele aanwezigen (bewoners Sandenburgstraat) worden kritische vragen gesteld vanwege de bezorgdheid op het inleveren van privacy. Vanuit de bestaande bebouwing is weinig zicht op/ in de tegenover gelegen woningen. Dat, is de vrees, wordt anders bij de geplande hogere bouw.

Antwoord: op dit moment is de positie en afmetingen van ramen nog niet bepaald. Er is enkel een massastudie. Op de hoogst gelegen (4<sup>e</sup>) verdieping is nu een galerij gedacht aan de NoordOostzijde van het gebouw, daardoor zal zicht vanuit de appartementen op/ in de woningen flink beperkt worden. RK geeft aan dat bouwen in de stad altijd deels ten koste van privacy gaat. Dit is onvermijdelijk in elke stad gezien de woningbehoefte. Bouwen in de hoogte is daar ook een direct gevolg van.

Een ander pijnpunt is de bestaande parkeeroverlast. Bewoners ervaren dagelijks veel problemen bij het parkeren van hun auto's en vrezen dat de parkeerdruk, als gevolg van de nieuwbouw, enkel toe zal nemen.

Antwoord: een extern bureau, hierin gespecialiseerd, heeft een parkeeronderzoek uitgevoerd. Vastgelegd is dat een dergelijk onderzoek dient te bestaan uit acht tellingen op twee maatgevende dagen. In samenspraak met de initiatiefnemer en de gemeente is besloten dat er op dinsdag 25 januari en donderdag 3 februari (2022) op de tijdstippen 8.00, 14.00, 19.00 en 22.00 uur tellingen plaats hebben gevonden. Aan de hand van de uitkomst van dat parkeeronderzoek is een berekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen, afgestemd op de in de Anterieure Overeenkomst vastgelegde verdeling van type woningen. Hierbij zijn de door de overheid vastgestelde regels gehanteerd. Van de benodigde parkeerplaatsen (30 stuks) worden er 28 op eigen terrein gerealiseerd. De resterende (vooral voor bezoekers bedoelde) plekken zijn haaks op de Zijpendaalstraat, op de

bestaande gelegenheid in het openbaar gebied, gesitueerd. Wij zouden zelf graag meer parkeerplaatsen op eigen terrein willen realiseren. Omdat de gemeente (Stedenbouw) de parkeerstrook niet voorbij de gevellijn van de gebouwen (evenwijdig aan de Zijpendaalstraat en Nijenrodestraat) wil laten steken, bleek dit helaas niet mogelijk.

Ook het opheffen van het basketbalveldje en dat inruilen voor parkeerplaatsen is geen optie. De nadrukkelijke wens (eis) is dat de strook rond de bebouwing zo veel mogelijk groen blijft.

Het huidige parkeerprobleem is in geen geval iets wat opgelost kan worden met dit nieuwbouwplan – de initiatiefnemer dient te voldoen aan de parkeernorm van de Gemeente Nijmegen.

Met de verkeersdeskundige van de gemeente zal het probleem nader besproken worden. Ook de eerder verstrekte rapportage over de parkeerplaatsen voor de nieuwbouw zal daarin opnieuw meegenomen worden.

Op vragen naar de procedures:

TM en RK geven aan dat we inmiddels met de Omgevingswet te maken hebben. Het voorliggende plan is niet voor 01-01-2024 ingediend, dus valt het onder de nieuwe Wet. De gemeente hanteert voor dit project de BoPa uitgebreide procedure, waarin alles geregeld moet zijn voordat de aanvraag ingediend wordt. Er volgt dus nog een heel traject met afstemmingen. Deze procedure moet nog opgestart worden.

De gegevens die op de website van de gemeente staan betreffen uitsluitend de getekende Anterieure Overeenkomst. Simpel gezegd is dat een contract waarin gemeente en initiatiefnemer over en weer vastleggen wat zij willen realiseren (aantal woningen, segment/ kosten en procedures) en welke vergoedingen daarbij horen.

Rondvraag:

Dhr. Albayrak meldt dat het flyeren niet goed gegaan is. Flyers zijn niet overal bezorgd.

Hierover zullen in de toekomst andere afspraken gemaakt worden, dit is niet acceptabel. Volgende mailingen zullen per post worden verzonden.

Dhr. Albayrak vraagt naar verdere ontwikkelingen in dezelfde strook, richting kerk.

Hierover kunnen de aanwezigen geen mededelingen doen. Bij TM noch RK is iets bekend over dit onderwerp, beiden zijn overigens van afdeling uitvoering, niet van stadsontwikkeling. Dhr. R. Willems van ID Dance geeft aan dat er 15 jaar geleden sprake is geweest van het ontwikkelen van de gehele strook vanaf de huidige hoogbouw tot aan de dansschool/ kerk.

Arend van Breda meldt dat in het gebied regelmatig een kleine bosuil(?) gesignaleerd is.

Dit zal verder opgenomen worden met onze adviseur ecologie.

Dit verslag gaat naar alle aanwezigen en WBV Portaal, met als bijlage de PowerPoint presentatie.

In korte lijnen is hierboven weergegeven wat ter sprake is gekomen. Mochten er naar aanleiding van dit beknopte verslag vragen zijn, of andere vragen opkomen, deze kunt u per e-mail richten aan:

[rvcampen@sylryk.nl](mailto:rvcampen@sylryk.nl)