

Participatiedocument Fanfarestraat 51-53

Inleiding

In dit participatieverslag blikken we terug op het participatieproces dat gevolgd is rondom de herontwikkeling van het perceel aan de Fanfarestraat 51-53 op de locatie van de voormalige school de Octaaf. Dit proces startte toen het perceel door de gemeente Nijmegen in 2020 werd aangekocht en de basisschool begin 2021 werd gesloopt. In het verslag beschrijven we eerst kort de aanleiding van dit project. Hierna volgt een korte gebiedsbeschrijving; welke functies kent het gebied en welke partijen bevinden zich in de omgeving van de planlocatie. Vervolgens lichten we toe hoe het participatieproces (in 3 fasen) is doorlopen.

Aanleiding

De gemeente heeft in 2020 conform de overeenkomst door decentralisatie onderwijshuisvesting het schoolgebouw van de voormalige basisschool het Octaaf aan de Fanfarestraat aangekocht. Het schoolgebouw is in 2021 gesloopt. De gemeente heeft in april 2022 een Tender (openbare verkoop van het perceel) gepubliceerd en geïnteresseerde partijen uitgedaagd om voor de plek een planvoorstel in te dienen voor een woningbouwontwikkeling voor minimaal 30 koopwoningen/-appartementen, waarvan minimaal 60% in de categorie betaalbaar.

De gemeente heeft daarna samen met de buurtcommissie, drie ingediende plannen beoordeeld en een winnaar gekozen.

De winnaar van de Tender is Hegeman ontwikkeling BV. Het plan dat zij hebben ingediend voorziet in 37 koopappartementen waarvan 60% betaalbaar. De 37 appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen met een ligging in het groen.

De participatie is gestart voorafgaand aan de tender fase, vervolgens heeft de ontwikkelaar zich/het plan gepresenteerd in de omgeving en is input opgehaald uit de omgeving. Vervolgens zijn de plannen verder uitgewerkt en wordt een informatieavond georganiseerd voor de omgeving waarin de nader uitgewerkte plannen en het ontwerp bestemmingsplan worden gepresenteerd.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze 3 fasen.

1. Tender

Op januari 2021 is er een brief gestuurd naar de omwonenden van de Fanfarestraat over de aankomende sloopwerkzaamheden van de basisschool die op het perceel stond. In de brief wordt uitgelegd dat er wordt gewerkt aan uitgangspunten voor woningbouw op de locatie. Er wordt verwezen naar een bijeenkomst hierover die nog zal volgen.

In mei 2021 is er naar direct omwonenden een brief gestuurd waarbij zij zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een beoordelingscommissie voor de toekomstige plannen. Hierop zijn geen reacties gekomen. Vervolgens is op 14 juni 2021 is er een informatieavond georganiseerd om omwonenden te informeren over het voornemen tot een nieuwe ontwikkeling aan de Fanfarestraat. Vanwege de coronamaatregelen destijds was dit een digitale informatieavond. Omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd. Tijdens deze informatieavond heeft een aantal mensen zich aangemeld voor de beoordelingscommissie. Daarvan trok één zich terug, waarna er één stel overbleef dat in de beoordelingscommissie zou komen.

Tijdens de informatieavond is gepresenteerd wat de gemeente destijds voor ogen had als mogelijke ontwikkeling op die locatie, namelijk wonen. Het kavelpaspoort is gepresenteerd en er is toegelicht dat de gemeente ook overwoog om de locatie aan te bieden voor CPO's

Tijdens de informatieavond zijn door omwonenden aandachtspunten benoemd voor de komende ontwikkeling. Waaronder:

- Zorgen over overlast en onveiligheid tijdens de slooperperiode van het gebouw; de sloop lag stil vanwege flora- en faunawetgeving en in het schoolgebouw werd 's avonds weleens gehangen.
- Aandacht voor ontmoeting en samenkomst bij de nieuwe ontwikkeling in de buurt
- Behouden en toevoegen van groen
- Mogelijkheid om spullen te delen voor de nieuwe bewoners
- Mix van soorten bewoners in de wijk

Bovengenoemde aandachtspunten zijn meegenomen in de tender.

In overleg met de wijkraad werd besloten om naast de twee personen uit de directe omgeving, óók een afvaardiging van de wijkraad mee te laten doen aan de beoordelingscommissie.

In de tender werd tussen alle inschrijvers geloot tot er 3 partijen waren die een plan mochten presenteren aan de beoordelingscommissie. Daarbij werd 10% van de punten gegeven door de beoordelingscommissie. Andere punten waren voor stedenbouw, natuurinclusiviteit, levensloopgeschiktheid, etc.

Uiteindelijk hebben twee partijen een plan gepresenteerd aan de beoordelingscommissie, bestaande uit ambtenaren van betreffende vakgebieden, leden van de wijkraad, omwonenden, en één lid van de commissie beeldkwaliteit. Daaruit is een winnend plan gekomen.

Dit plan is het plan van Hegeman projectontwikkeling.

Er is doorlopend goed contact geweest met de wijkraad van Neerbosch Oost in de periode november 2020 tot heden. Hegeman heeft, na bekendmaking van het winnen van de Tender, zich ook gepresenteerd aan de wijkraad.

2. Planpresentatie door ontwikkelaar en ophalen feedback

Op 21 juni 2023 is er in samenwerking met Hegeman een inwonersbijeenkomst georganiseerd om met wijkbewoners in gesprek te gaan over het nieuwe plan. Omwonenden zijn hier vooraf over geïnformeerd per brief en door het ophangen van posters in verschillende gebouwen in de wijk.

De inwonersbijeenkomst werd gestart met een presentatie door gemeente Nijmegen waarin de voorgeschiedenis van de tender werd uitgelegd, de selectie van de winnaar van de tender en het verdere proces van de ontwikkeling. Hegeman presenteerde vervolgens het winnende plan en lichtte toe welke punten in het plan nog worden uitgewerkt en voor welke thema's input uit de omgeving wordt gevraagd. Deze thema's zijn het woonconcept, de buitenruimte (fysiek) en de sociale betekenis van de buitenruimte.

De bezoekers van de avond zijn in drie groepen in gesprek gegaan met de ontwikkelaar en de ontwerpers op de drie thema's. De ideeën en opmerkingen zijn in een gesprek vastgelegd op post-its. De opbrengst hiervan is hieronder zichtbaar in de afbeeldingen.



Sfeerimpressies avond 21 juni

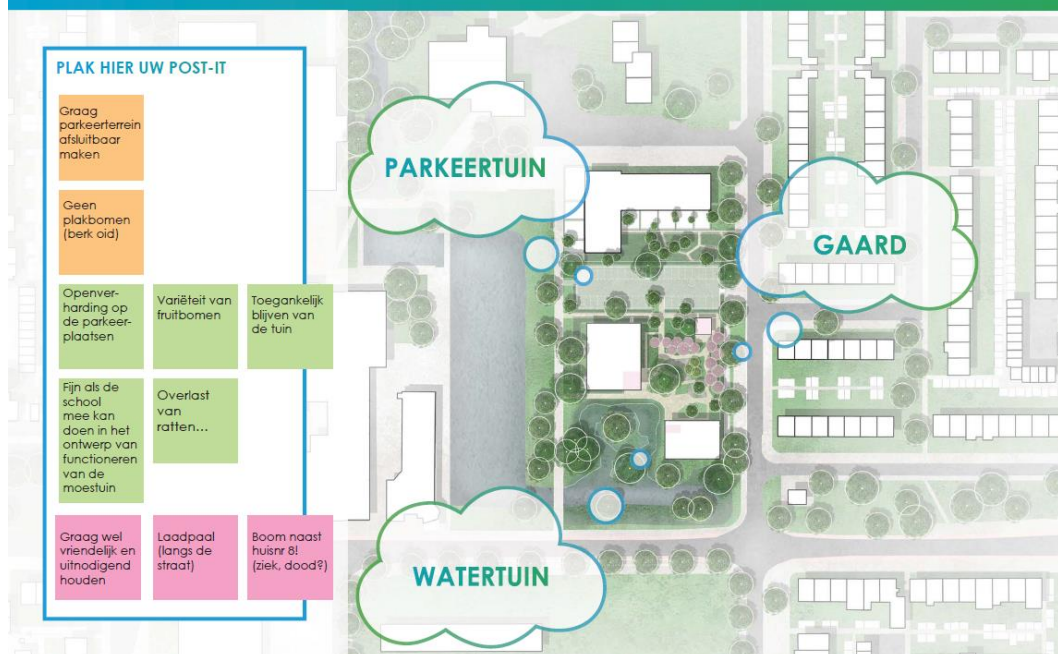
De avond is afgesloten door de opbrengst per thema plenair te bespreken. Daarna is nog een vooruitblik gegeven op het proces dat het plan doorloopt en op welke momenten de omgeving opnieuw geïnformeerd wordt. Dit is het moment dat Hegeman het aangepaste plan presenteert en het ontwerp bestemmingsplan door de gemeente wordt gepubliceerd.

WOONCONCEPT



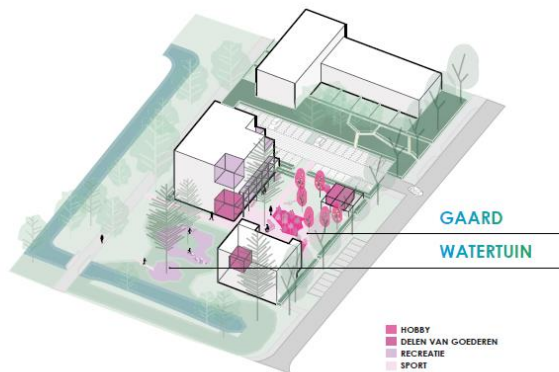
Input op thema woonconcept

BUITENRUIMTE



Input op thema fysieke buitenruimte

BUITENRUIMTE



PLAK HIER UW POST-IT

Het idee is heel leuk

Graag een jeu de boules en/of schaaktafel

Een kroegje?

Wijkagent uitnodigen bij ontwerp



Input op thema(sociale) functie buitenruimte

3. Informatieavond ontwerpbestemmingsplan

Op 7 december vond er een informatieavond plaats voor het ontwerpbestemmingsplan dat op 23 november 2023 ter inzage is gegaan. De informatieavond avond is georganiseerd om de omgeving te informeren over specifiek het ontwerpbestemmingsplan. Ook Ontwikkelaar Hegeman was deze avond ook aanwezig om ontwikkelingen van het stedenbouwkundig ontwerp toe te lichten en vragen te beantwoorden.

In tegenstelling tot de goed bezochte informatieavond in juni werd de informatieavond in december maar mondjesmaat bezocht. In totaal waren er ca. 7 geïnteresseerden die de avond bezochten. Er was daarom ook genoeg tijd om vragen te beantwoorden en hen te informeren.

De foto's hieronder geven een impressie van de informatieavond.

Conclusie

De conclusie die kan worden getrokken is dat de gevoerde participatie in het Tender fase en de (bestemmings) planfase succesvol is verlopen.

In de Tenderfase is de behoefte uit de omgeving tijdig opgehaald en heeft de omgeving de kans gehad 9en gepakt) om de ingediende plannen uit de Tender mee te beoordelen.

In de verdere planfasen is door ontwikkelaar Hegeman informatie opgehaald uit de omgeving op verschillende thema's om het plan verder te ontwikkelen. Ook werden onduidelijkheden en vragen beantwoordt op het plan. De laatste informatieavond was weinig belangstelling. In de tussentijd zijn wel veel positieve reacties op het plan gehoord uit de buurt. Er kan worden geconcludeerd dat de omgeving het plan een goede ontwikkeling vindt en hier geen bezwaren tegen heeft.

Deze conclusie wordt ook bevestigd aangezien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

In de bouwfase zal ontwikkelaar Hegeman ook nog informatiemomenten organiseren m.b.t. de verkoop en bouw van het appartementencomplex.

