

Participatieverslag – Studentenhuisvesting GGD-locatie Groenewoudseweg 275

1. Inleiding

In dit participatieverslag blikken we terug op het participatieproces dat gevolgd is rondom de herontwikkeling van de GGD-locatie aan de Groenewoudseweg 275. Dit proces startte toen in 2019 bekend werd dat de GGD gaat verhuizen van de Groenewoudseweg naar de Professor Bellefroidstraat.

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 we het participatieproces hebben vormgegeven. We beschrijven welke gevoeligheden er spelen, welke wensen er zijn vanuit de omgeving en hoe de gemeente en SSH& hiermee zijn omgegaan bij de ontwikkeling van het (schets)ontwerp, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

2. Aanleiding

De GGD was al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het gebouw aan de Groenewoudseweg niet meer aan huidige eisen voldoet. In oktober 2019 heeft het college van B&W besloten dat de GGD gaat verhuizen van de Groenewoudseweg naar de Professor Bellefroidstraat. Tegelijkertijd heeft het college besloten de locatie van de GGD aan de Groenewoudseweg 275 in te zetten voor woningbouw. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De maatschappelijke bestemming van het huidige GGD-pand zal moeten worden gewijzigd naar een woonbestemming.

In Nijmegen bestaat een groot tekort aan woonruimte voor studenten. De locatie aan de Groenewoudseweg is vanwege de gunstige ligging dichtbij de campus, het centrum en station Heyendaal zeer geschikt voor de huisvesting van studenten. Daarom is in 2020 verkend of de realisatie van studentenhuisvesting door SSH& op Groenewoudseweg 275 haalbaar is.

Verschillende bewoners aan de Groenewoudseweg hebben destijds aangegeven bezwaar te hebben tegen studentenhuisvesting. Zij stonden wel open voor herontwikkeling van deze locatie met reguliere woningbouw. Los van de nieuwe invulling, wil de buurt graag betrokken worden bij het planproces. Omwonenden zijn al vroeg bij het project betrokken. Zij hebben de mogelijkheid gekregen om te reageren op het ontwerp van de gebouwen op de locatie, en inrichting van het omliggende terrein. Verder konden de omwonenden reageren op onderdelen van het concept-ontwerpbestemmingsplan die zijn gepresenteerd op de inloopavond.

3. Beschrijving van de omgeving

De huidige GGD locatie is gelegen op de grens van de wijken Galgenveld en Groenewoud. Het gebouw bevindt zich in een gebied waarvan de drie zijden worden begrensd door de Groenewoudseweg, Heyendaalseweg en het spoor. Station Heyendaal grenst aan de zuidzijde van dit gebied. Het gebied vormt de overgang naar Campus Heyendaal.

Aan de Groenewoudseweg zijn diverse woningen gesitueerd. Aan de Heyendaalseweg is bowlingcentrum Olround gelegen met daarnaast een garagebedrijf met tankstation. Verder bevinden zich in deze 'driehoek' de veiligheidsregio Gelderland zuid (VRGZ), studentenhuisvesting de Gouverneur, het ROC Technovium. In dit gebied wordt ook het nieuwe GGD-kantoor gerealiseerd.

In de omgeving van het plangebied wonen relatief veel jonge mensen. Er bevinden zich veel grote SSH& panden: de Gouverneur, Galgenveld en Hoogevelde. Het gebied is ook een logische plek voor huisvesting van studenten aangezien dit dicht bij de campus ligt. Ook Station Heyendaal is dichtbij.

In de buurt wordt overlast ervaren van Olround Bowlingcentrum. Naar aanleiding van de komst van een escaperoom bij Olround heeft de buurt een brief gestuurd naar het College over de toenemende overlast en de vermindering van woonkwaliteit. Er heeft hierover overleg met de buurt plaatsgevonden op ambtelijk niveau en via de wijkmanager is een traject in gang gezet mbt. het voorkomen van overlast.

Een deel van de buurt was tegen de komst van het grote studentencomplex de Gouverneur in 2009. Klankbordgroepleden gaven aan dat de omvang van het gebouw niet duidelijk gecommuniceerd is en zij niet betrokken zijn in het planproces van dit project.

Tijdens de corona jaren hebben omwonenden overlast ervaren van de Corona teststraat die zich **in/naast** het GGD gebouw bevond. Men ervoer grotere drukte, overlast van fietsers en meer zwerfafval. Afgezien van deze corona gerelateerde overlast, wordt de GGD gezien als een rustige buur.

Op Campus Heijendaal en in de directe omgeving staat de komende jaren veel te gebeuren. Naast de bouw van het nieuwe GGD kantoor en de studentenhuisvesting, wordt Station Heyendaal aangepakt om de groeiende reizigersstromen aan te kunnen. Verder wordt binnen het samenwerkingsverband Duurzaam Bereikbaar Heijendaal gewerkt aan de duurzame bereikbaarheid van de campus. Eén onderdeel hiervan is het onderzoek naar verkeersveilige oplossingen voor grote verkeersknelpunten op de Heyendaalseweg. De gemeente heeft een Spiegelgroep opgericht, waarin de gemeente samen met omwonenden en medewerkers van de campus meekijkt en adviseert over het communicatie- en participatieproces van de verschillende ontwikkelingen op en rondom de Campus Heijendaal.

4. Partijen in de omgeving

De volgende partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van de plannen voor studentenhuisvesting op de Groenewoudseweg 275:

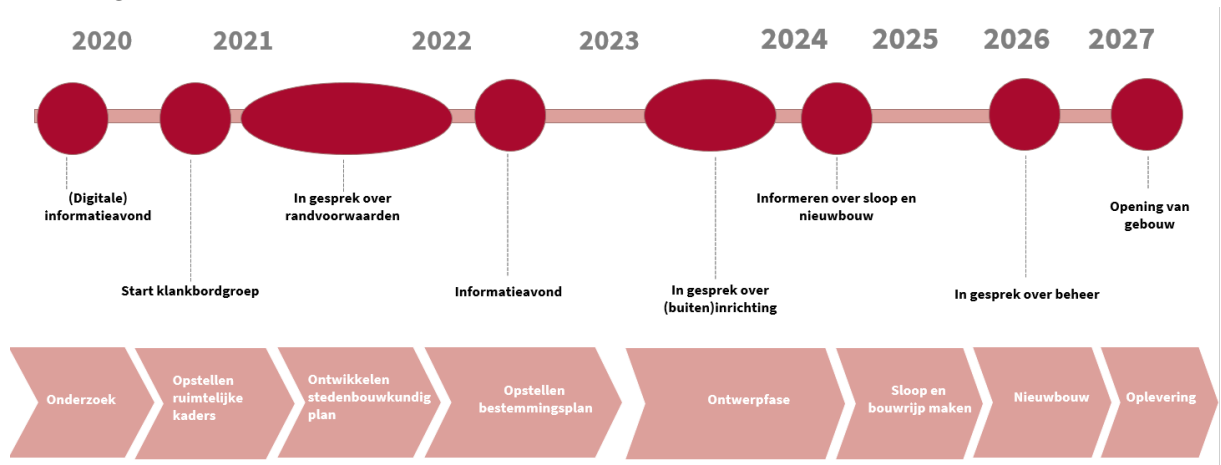
- **Bewoners Groenewoudseweg en andere omwonenden.** Verschillende omwonenden heeft vanaf het begin van het proces aangegeven studentenhuisvesting op deze locatie niet wenselijk te vinden. Tijdens de informatieavond waren er ook omwonenden die aangaven geen te bezwaar hebben tegen studentenhuisvesting. De klankbordgroep heeft in het verleden zelf ook plannen gemaakt en ingediend voor de locatie, waarbij (sociale) woningbouw als mogelijk optie is opgenomen.

In de ogen van de tegenstanders zijn er al veel studentencomplexen in de directe omgeving. Ook ervaren zij de druk op het gebied (met name fietsverkeer) als te hoog. Sommige tuinen grenzen aan de GGD locatie. Ondanks de weerstand tegen studentenhuisvesting, is deze groep wel in gesprek met de gemeente over de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de nieuwbouw mogelijk kan zijn (massa, stedenbouwkundige opzet, parkeren, ontsluiting). Daarnaast willen ze ook graag inspraak op de inrichting van de buitenruimte en specifieke onderdelen daarvan, zoals de locatie van de afvalopslag, parkeren en fietsparkeren.

- **Bedrijven aan de Heijendaalseweg** (ROC, Bowlingcentrum Olround, Bob's Autowas, benzinepomp). Deze partijen hebben geen bezwaren tegen de komst van de nieuwe GGD en de studentenhuisvesting aan de Groenewoudseweg. Wel geven ze aan, parkeeroverlast te ervaren en hebben sommige partijen de wens dat de openbare ruimte wordt verbeterd.
- **GGD:** als huurder van het huidige gebouw aan de Groenewoudseweg 275 en als **buur** van de toekomstige studentenhuisvesting.
- **Veiligheidsregio:** de VRGZ wil het aantal parkeerplaatsen bij haar gebouw uitbreiden om goed bereikbaar te zijn voor werknemers. De VRGZ heeft een tweede ontsluiting via het terrein van de huidige GGD, deze dient uit veiligheidsredenen behouden te blijven.
- **HAN:** is huurder van de huidige parkeerruimte van de GGD.
- **SSH&:** als (toekomstig) eigenaar van de grond en het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex voor studentenhuisvesting. SSH& wil goede huisvesting bieden aan studenten en bijdragen aan een fijne en leefbare buurt. Vanuit dit gezamenlijke belang wil SSH& graag met omwonenden in gesprek. Omwonenden kunnen onder andere ideeën en suggesties kenbaar maken over het ontwerp, de inrichting, buitenruimte, leefbaarheid, en beheer.

5. Participatieproces

De gemeente is al vroeg in het proces met omwonenden om tafel gegaan over de nieuwbouwplannen voor het nieuwe GGD-gebouw en de oude GGD-locatie. Naar aanleiding van berichtgeving in de krant over verhuizing van de GGD heeft op 8 juli 2019 een overleg met wijkgroep Groenewoudseweg plaatsgevonden. In dit gesprek heeft de gemeente een toelichting gegeven op het traject met de GGD en de bijbehorende procedure. Daarnaast is gesproken over de herontwikkeling van de achterblijvende locatie. Op 26 augustus 2019 heeft de wijkgroep een gesprek met de wethouder gehad. Sindsdien heeft er regulier overleg met de buurt plaatsgevonden.



Hieronder zijn de verschillende onderdelen van het participatieproces beschreven.

- **Digitale informatieavond**

In 2020 is de eerste (vanwege corona regels digitale) informatieavond geweest waar het voornemen is gepresenteerd om studentenhuisvesting te gaan realiseren op de GGD locatie. Op deze informatieavond is veel weerstand vanuit de omgeving gekomen op het voornemen studentenhuisvesting te gaan realiseren.

- **Oprichting klankbordgroep**

Na de organisatie van deze informatieavond heeft de buurt een klankbordgroep van bewoners opgericht. Het eerste overleg met deze groep vond plaats eind 2020. Sindsdien heeft de gemeente (en later ook SSH&) vele gesprekken gevoerd met de klankbordgroep. Tijdens de corona jaren vond overleg vaak digitaal plaats. In de overleggen deelt de projectleider status updates en krijgt de klankbordgroep ruimte om vragen te stellen wensen te delen.

Na enkele klankbordgroepbijeenkomsten is met input van de klankbordgroep een lijst opgesteld met randvoorwaarden waar volgens de klankbordgroep in de plantontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Deze lijst is hieronder (verkort) weergegeven.

RANDVOORWAARDEN PLATFORM HEYENDAAL

Binnen voetprint huidige gebouw

En dus geen bebouwing op de huidige parkeerplaats

Max 8 meter goothoogte aan Groenewoudseweg

Niet hoger dan gebouw Veiligheidsregio aan Professor Bellefroidstraat

Passend binnen het straatbeeld van zowel de Groenewoudseweg als de Veiligheidsregio aan de Professor Bellefroidstraat
Geen balkons

Afgesloten binnentuin

Muren zonder ramen aan de oost- en westzijde

Uitgang aan zuidoost zijde

Geen fietsenstalling buiten

Adequate groenvoorziening

Adequate parkeervoorziening

Geen extra geluidsoverlast van brandweer en ambulance sirenes;
bij meer dan 3 verdiepingen weerkaatsing van geluid bij bewoners van het deel Groenewoudseweg – Professor Bellefroidstraat

Binnen het complex ruimte maken waar bewoners hun overtollig huisraad achterlaten; een openbare vuilnisbelt zoals bij de Gouverneur is niet acceptabel

Regulier onderhoud van de 'voortuin' aan de Groenewoudseweg: geen puinhoop zoals een alternatieve fietsenstalling, vuilnisbelt,

Parkeernormen worden gehandhaafd

Maximaal 200 zelfstandige eenheden

- ### Modellenstudie

Eind 2021 is in het klankbordoverleg gesproken over de ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie GGD. Aan de hand van randvoorwaarden van de gemeente, SSH& en de buurt, heeft de gemeente in een overleg daarna een modellenstudie gepresenteerd. De klankbordgroepleden mochten op deze studie reageren.



Deze modellenstudie leidde niet tot een voorkeursmodel. Verschillende leden hadden geen, of andere voorkeuren. Dit werd mede bepaald door de eigen woonsituatie in relatie tot de bouwplannen. Wel was de groep het eens over verschillende randvoorwaarden en

gaf zij aan dat er voorkeur was voor verschillende lage gebouwen dan één of meerdere hoge gebouwen.

- **Samenwerken aan een voorkeursmodel**

In een volgende klankbordgroep is samen met de leden 'gepuzzeld' aan een ideaal ontwerp. Met de opmerkingen van dit overleg werkt de gemeente een voorkeursmodel uit, welke in een volgend overleg aan de klankbordgroep gepresenteerd wordt. Hier blijkt dat niet alle leden zich in alle aspecten van het model kunnen vinden. Zo is er onder andere bezwaar tegen het feit dat de nieuwe bebouwing **deels** de huidige bebouwingsgrenzen overschrijdt. Dit is volgende de gemeente onvermijdelijk, omdat anders andere randvoorwaarden (oa. betaalbaarheid en hoogte van gebouw) niet gehaald kunnen worden.

- **Ontwerpbestemmingsplan**

In de overleggen hierna heeft de klankbordgroep updates over het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en vragen kunnen stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Zo werd onder andere de verkoopovereenkomst besproken, nieuwe versies van het stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd en is men in gesprek gegaan over de beeldkwaliteit.



Potentieel ontwerp SSH&

De klankbordgroep heeft zelf onderwerpen geagendeerd. Dit waren met name onderwerpen waar zij graag afspraken over wil maken, zoals: de locatie van het afval, de uitstraling van het gebouw, de inrichting van de buitenruimte, de aanwezigheid van een studieruimte en afspraken over het beheer van het complex bij ingebruikname. De gemeente en SSH& willen deze onderwerpen wel bespreken, maar geven aan dat deze onderwerpen in de ontwerpfase (en niet in de bestemmingsplanfase) thuishoren. Vanuit SSH& is in deze fase ook een specialist bewonersparticipatie aangeschoven.

- **Informatieavond: presentatie ontwerpbestemmingsplan**

Eind 2022 is een inloopavond georganiseerd om de omgeving op de hoogte te stellen van

de stand van zaken en het bestemmingsplanproces. Met in totaal circa 35 bezoekers werd de inloopavond redelijk goed bezocht.

Bewoners konden bij diverse panelen langslopen en vragen stellen over:

- Het bestemmingsplanproces en het participatieproces;
- De inhoud van het bestemmingsplan;
- Het potentieel ontwerp en sfeerimpressies;
- SSH& en beheer.
- Daarnaast was er een paneel waar bezoekers opmerkingen of suggesties konden achterlaten.



Maquette bij inloopavond



Paneel over bestemmingsplan

Tijdens de inloopbijeenkomst werd duidelijk dat de meningen in de omgeving over de studentenhuysvesting op de GGD locatie uiteen lopen. Er waren positieve geluiden te horen over de plannen en de aanpassingen die in het plan zijn gemaakt ten opzichte van eerdere versies. Vanuit de direct omwonenden was er echter ook kritiek op de keuze voor studentenhuysvesting op deze locatie en het gepresenteerd potentieel ontwerp. Ook is er vrees voor (geluid) overlast en beperking van privacy. Medewerkers van gemeente en SSH& gingen het gesprek hierover aan met de omwonenden.

• **Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan**

Na de informatieavond is het bestemmingsplan verder uitgewerkt. Er vonden daarna nog twee klankbordgroepoverleggen plaats voordat het bestemmingsplan richting het college gaat voor een besluit. De bedoeling vanuit de gemeente en SSH& is dat dit overleg werd gebruikt om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door te lopen. Maar vanuit de klankbordgroep zelf is daar weinig behoefte aan. De leden geven aan afspraken te willen maken over o.a. het ontwerp, de afvallocatie, beheerafspraken, en de studieruimte. In het daaropvolgende klankbordgroepoverleg is geïnventariseerd wordt welke onderwerpen de klankbordgroep wil bespreken, wat de participatieruimte is en wanneer deze onderwerpen aan bod komen.

- **Onderwerpenlijst en samenwerkingsafspraken met SSH&**

Om over deze onderwerpen heldere afspraken te maken is in de klankbordgroep bijeenkomst van 4 april 2023 een onderwerpenlijst besproken en zijn procesafspraken gemaakt hoe met elkaar om te gaan en op welke wijze samen te werken.

Hiervoor heeft SSH& een afsprakenkader opgesteld met onderwerpen die gedurende het ontwerpproces (ook na het bestemmingsplan) behandeld (gaan) worden.

6. Gevoeligheden:

Een deel van de klankbordgroep en omwonenden is het niet eens met de keuze voor studentenhuisvesting. Zij zijn van mening dat er al een overschot is aan studentenhuisvesting in het gebied. De klankbordgroep vindt dat de gemeente hier het gesprek over had moeten voeren met de omgeving. Omwonenden geven aan weinig argumentatie te hebben gezien waarom juist op deze plek studentenhuisvesting noodzakelijk is. Klankbordgroepleden en omwonenden hebben geen bezwaar tegen grondgebonden woningbouw (bijvoorbeeld voor starters). Verschillende omwonenden geven aan dat het feitelijke tekort aan studentenhuisvesting in de stad opgelost moet worden door het bouwen van starterswoningen, zodat oud-studenten kunnen doorstromen en nieuwe studenten ook woonruimte kunnen vinden.

De gevoeligheden in het proces zijn in de loop van de tijd veranderd. In het begin van het proces betrof dit een algehele weerstand tegen de komst van studentenhuisvesting en het volume van het appartementencomplex. Gaandeweg zijn in overleggen afspraken gemaakt met de klankbordgroep over het aantal bouwlagen, het volume, maximaal aantal eenheden, balkons en verblijfsruimten in de buitenruimten. De klankbordgroep geeft aan het als positief te ervaren om op deze bovenstaande punten invloed te hebben gehad. Wanneer duidelijk wordt dat SSH& een serieuze kandidaat is voor de nieuwbouw op de Groenewoudseweg schuiven zij ook aan bij de overleggen met de klankbordgroep. De leden van de klankbordgroep zijn aanvankelijk niet tevreden over de opstelling van SSH&. Bewoners willen dat SSH& afspraken maakt over andere de locatie van het afval en de inrichting van de binnen- en buitenruimte. Ook het beheer van het pand na ingebruikname ligt gevoelig. Klankbordgroepleden hebben behoefte aan afspraken over huisregels, handhaving van deze regels en een aanspreekpunt bij SSH&. Ook geven ze aan dat met name in de eerste maanden na het intrekken van de studenten regulier overleg nodig is zodat problemen snel opgelost kunnen worden. SSH& staat hiervoor open, maar wil dit op een later moment doen, als er meer duidelijkheid is over de definitieve uitwerking. SSH& ziet het als een gemeenschappelijk doel om te werken aan een fijne en leefbare buurt. Tijdens de volgende ontwerpfases krijgt de buitenruimte, het ontwerp van het gebouw en de ontmoetingsruimte meer vorm en gaat SSH& in gesprek met de buurt.. Wanneer de er gestart wordt met de bouw wil SSH& ook in gesprek over het 'sociale' component van de herontwikkeling. SSH& wil betreft al deze onderwerpen zijn best doen om zoveel mogelijk met de buurt rekening te houden.

Er is in samenwerking met de klankbordgroep een afsprakenkader opgesteld door SSH& met onderwerpen die gedurende het ontwerpproces (ook na het bestemmingsplan) behandeld (gaan) worden met de klankbordgroep.

7. Uitkomsten participatieproces

Uit de gesprekken met de klankbordgroep zijn afspraken en randvoorwaarden gekomen voor de ontwikkeling. Enkele voorbeelden hiervan zijn een maximaal aantal eenheden (198), geen complexingang aan de Groenewoudseweg, een maximaal aantal bouwlagen (gedeeltelijk 3 en gedeeltelijk 4) en de situering van balkons. Deze afspraken zijn gedocumenteerd in verslagen met de KBG. De ruimtelijk relevante afspraken zijn waar mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. Deze afspraken en onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan, zoals de concept verbeelding, zijn in november 2022 gepresenteerd aan de hele buurt tijdens een inloopavond.

Met het bestemmingsplan liggen bepaalde kaders van het ontwerp vast. Zo liggen de grootte en grenzen van het gebouw vast. Ook ligt vast waar binnen het terrein ruimte is voor groen, en in welk gebied parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De exacte terreininrichting is nog niet bepaald. Ook betreft het ontwerp van het gebouw kunnen klankbordgroepleden nog hun wensen duidelijk maken. Het participatieproces is dus nog niet afgerond.

Met de volgende input van klankbordgroep is concreet gehoor gegeven in het bestemmingsplan:

- Binnen voetprint huidige bebouwing GGD en niet bouwen op parkeerplaats. (het gebouw is zoveel mogelijk binnen de voetprint van de huidige GGD geplaatst. Dit bleek echter niet helemaal mogelijk. Zie hoofdstuk 5).
- Aantal bouwlagen maximaal 4 bouwlagen in plaats van maximaal 6. Aantal bouwlagen aan de Groenewoudseweg maximaal 3.
- Aantal eenheden wordt gemaximeerd op max. 198 eenheden in bestemmingsplanregels
- Geen balkons aan de Groenewoudseweg en prof. Bellefroidstraat.
- Geen gebouwentree aan de Groenewoudseweg
- Voldoende parkeervoorziening
- Verblijven in binnentuin van het complex (als zodanig aangegeven in Beeldkwaliteitsplan)
- Groene buffer tussen bouwblok B en Groenewoudseweg 278 (Bestemming 'Groen' in bestemmingsplan en aangemerkt als geen verblijfszone in beeldkwaliteitsplan).

Hieronder volgt een opsomming van de momenten waarop de omgeving nog kan inspreken (formeel via onder andere het indienen van zienswijzen en informeel via klankbordgroepoverleggen of informatiebijeenkomsten):

- Na de start van de zienswijzeprocedure, door publicatie van het **bestemmingsplan**: kan eenieder een zienswijze indienen en inspreken bij de gemeenteraad.
- **Ontwerpfase**:
 - Klankbordgroepoverleg over de uitstraling van het gebouw, inrichting van de buitenruimte, gebruik van gemeenschappelijke ruimte, locatie van het afval.
 - Informatieavond voor de hele buurt over het definitieve ontwerp en de aanvraag van de omgevingsvergunning.
- Aanvraag **omgevingsvergunning**: mogelijkheid om bezwaar in te dienen.
- **Sloop en nieuwbouw fase**:

- De aannemer kan in een overleg met de klankbordgroep de aanpak presenteren en de mogelijkheid bieden aan klankbordgroepleden om vragen te stellen en afspraken te maken over veiligheid, communicatie en overlast.
 - Klankbordgroepoverleg met SSH& over wensen met betrekking tot beheer.
- In gebruikname van het gebouw: een inloopbijeenkomst voor de hele buurt.
- Na x maanden: evaluatie met klankbordgroep wat goed gaat en wat er beter kan.

8. Conclusie

Concluderend heerst er nog een ontevreden gevoel bij leden van de klankbordgroep. Enerzijds zit dat in de keuze voor studentenhuysvesting op deze locatie en anderzijds in enkele ontwerpkeuzes van het plan.

De klankbordgroep waardeert het dat zij in het proces tot nu toe hun wensen konden inbrengen. Echter, wanneer deze niet worden ingewilligd is de frustratie groot. Er heerst wantrouwen tegenover de gemeente en SSH& . De klankbordgroep blijft bang voor overlast van de nieuwe bewoners.

Vanuit de gemeente bekeken is de buurt vroeg in het proces betrokken. De klankbordgroepleden hebben invloed gehad op de grootte en ontwerp van het gebouw.

Vervolg

De gemeente en SSH& hopen dat in volgende fases het contact met de buurt in stand te houden. Zij nodigen leden van de klankbordgroep weer uit om hun wensen betreft het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte te delen. Hiervoor is ook een afsprakenkader opgesteld.

SSH& gaat graag nog in gesprek met de klankbordgroep over de fase waarin de gebouwen in gebruik genomen zullen worden. SSH& kan niet beloven dat alle wensen ingewilligd kunnen worden, maar wil een goede buur zijn en deze wensen wel serieus bekijken en afwegen.