

Stichting Hart voor Hazenkamp

www.hartvoorhazenkamp.nl

hartvoorhazenkamp@gmail.com

Nijmegen 15 december 2019

Aan de leden van de projectgroep herontwikkeling Vossenlaan Nijmegen
Aan mevrouw mr. drs. Van Horrik, projectleider gemeente Nijmegen
Aan de heer W. Kruithof, manager vastgoed en facilitaire dienst Stichting De Waalboog

Geachte lezer,

Op 12 december 2019 heeft in de Maranathakerk een bijeenkomst plaatsgevonden waar de omwonenden van het terrein aan de Vossenlaan 44 hun mening konden geven over de op 2 december 2019 door de projectgroep herontwikkeling Vossenlaan gepresenteerde bouwplannen. De bijeenkomst op 12 december werd bezocht door ongeveer 130 betrokken buurtbewoners. Een vijftigtal anderen had reeds tevoren schriftelijk zijn bezwaren tegen de gepresenteerde plannen aan ons doorgestuurd.

Achtereenvolgens kwamen de volgende onderwerpen ter sprake:

1. het ontwerp van Wolf architecten;
2. het type woningen (huurprijzen, huur/koopwoningen);
3. verkeersplan (toename verkeersintensiteit, aan- en afvoerwegen, veiligheid), parkeren (prijs parkeerplaats in gebouw, parkeeroverlast in de buurt) en milieuaspecten.

Vooraf

Hoewel de aanwezigen op een paar punten verbeteringen zagen in het voorgelegde plan in vergelijking met de plannen die in 2014 werden gepresenteerd, en men het waardeerde dat er op een paar punten rekening gehouden lijkt te zijn met de toen geuite bezwaren en wensen vanuit de wijk (diversiteit van woningen, aandacht voor zorgwoningen), kwam in de bijeenkomst vooral kritiek naar voren die ook dit plan voor de wijk onaanvaardbaar maakt. Behalve de voornaamste argumenten voor die afwijzing, noemen wij in onderstaande ook punten waarmee wij willen bijdragen aan een constructief gesprek over betere planvorming.

1. Het ontwerp van Wolf architecten.
 - a. Unaniem werd aangegeven dat de gebouwen niet hoger mogen zijn dan drie verdiepingen. Dat komt immers overeen met de direct omliggende bebouwing. Het enige gebouw dat hoger is (de flat aan de Dingostraat) fungeert daarmee als de stedenbouwkundig verantwoorde afsluiting van een deel van de wijkbebouwing. Dat argument kan voor de gebouwen aan de Vossenlaan 44 niet gelden. Dat het af te breken ROC-gebouw boven de nokhoogte van de aangrenzende huizen uitsteekt, geldt slechts voor een deel van dat gebouw. De afwijkende bouwmassa en de hoogte van het ROC-gebouw komt slechts voort uit de functionele eisen die aan het schoolgebouw werden gesteld. Het ROC-gebouw is daarmee een niet passend stedenbouwkundig element binnen de wijk. Bebouwing die boven de bestaande bebouwing uittorent stuit op grote bezwaren in verband met het aanzicht van de buurt, zonlicht in huis en tuin overdag, lamplicht in avond en nacht, geluidsoverlast en verlies van privacy door inkijk.

- b. Daarnaast is de bouwhoogte, zoals die in het bouwplan voor de nieuwbouw wordt voorgesteld, in strijd met de voor de Sint Annamolen geldende molenbiotoop die de windvang van de molen beschermt.

In de toelichting van het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 wordt dit aspect ook als zodanig onderkend (paragraaf 4.8.2 Cultuurhistorie, onderdeel 4.8.2.3 Cultuurhistorische waarden, Molenbiotoop), inclusief de bijbehorende maximaal toegestane bouwhoogten. Expliciet wordt in de plantoelichting vermeld *“Uitgangspunt is dat bij ruimtelijke ingrepen binnen deze contour rekening gehouden wordt met de belevingswaarde en windvang van de molen. De biotoopformule dient daarbij als een leidraad”*. In de juridische bestemmingsplanregeling Nijmegen Midden 2015 heeft de molenbiotoop met bijbehorende bouwhoogtemaximering echter geen borging gekregen. Wij wijzen u erop, dat ingevolge de provinciale Omgevingsverordening 2018 (Artikel 2.64, bescherming windvang molen) de molenbiotoop verplicht in het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd. In een recent schrijven aan de leden van de Raad van de Gemeente Nijmegen hebben wij dan ook verzocht om de molenbiotoop in het bestemmingsplan vast te leggen. In het voorjaar van 2020 moet op grond van de provinciale Omgevingsverordening de herziening van het bestemmingsplan Nijmegen-Midden 2015 in verband met de molenbiotoop worden geregeld. Bij de later volgende herziening van ditzelfde bestemmingsplan in verband met eventuele bestemmingswijziging van het terrein Vossenlaan 44 zal met de uit de molenbiotoop voortvloeiende bouwhoogten rekening dienen te worden gehouden. Een en ander betekent dat de molenbiotoop dan tot een aanpassing van het bouwplan voor wat betreft de bouwhoogten moet leiden.

- c. Verder werd aangegeven dat de bebouwing gerealiseerd moet worden binnen de thans bebouwde oppervlakte (de “footprint”).
- d. Veel kritiek werd geleverd op de esthetische aspecten van de gepresenteerde nieuwbouw en dat geldt voor alle drie de gebouwen, maar het meest voor de gebouwen A en B. De commissie Beeldkwaliteit heeft een aantal kritische opmerkingen gemaakt. Die vonden wij niet terug in de gepresenteerde plannen.

2. Het type woningen (huurprijzen, huur/koopwoningen).

Wij hebben begrepen dat de huurprijs bepaald wordt door de projectontwikkelaar en wij betreuren dat hierdoor geen ruimte gecreëerd wordt voor sociale woonvoorzieningen. Vanuit de wijk werd bovendien de uitdrukkelijke wens geuit om ook koopappartementen te bouwen ten behoeve van oudere buurtbewoners die nu nog in relatief grote huizen wonen en graag binnen de wijk verhuizen naar een appartement (doorstroming).

3. Verkeersplan

- a. Er werden grote zorgen geuit over de voorspelbare grote toename van de verkeersintensiteit. De aan- en afvoerwegen zijn smal en dus absoluut niet geschikt om de te verwachten grote dagelijkse stroom extra verkeer te verwerken. In de wijk wonen veel kwetsbare personen, ouderen en kinderen, wier veiligheid mogelijk in het geding is.
- b. Van groot belang zijn de parkeerproblemen. Het is onzeker of de toekomstige bewoners bereid zullen zijn om de door de projectontwikkelaar te realiseren betaalde parkeerplaatsen daadwerkelijk te huren. De ervaring met de De Génestetlaan zorgt voor grote onzekerheid bij de omwonenden. Vanuit de bijeenkomst werd een oproep gedaan

- aan de gemeente Nijmegen om met de projectontwikkelaar bindende afspraken te maken over 1) de opname van de kosten voor de (in pandige) parkeerplaatsen voor de bewoners van gebouw B en C in de huurprijs en 2) het openstellen van de parkeerplaatsen van gebouw A voor omwonenden. Voorkomen moet worden dat de parkeerplaatsen aan derden, dus niet aan de bewoners, worden verhuurd met als gevolg dat de bewoners van Vossenlaan 44 op grote schaal elders in de wijk gaan parkeren.
- c. Vervolgens moet een andere oplossing worden gevonden voor de toegang tot de parkeergarage. Een inrit naar de parkeergarage in de nauwe ruimte tussen bestaande en nieuwe bebouwing is onacceptabel.
 - d. Zorgwekkend zullen de milieueffecten zijn die de verkeerstoename zal hebben. Deze effecten zijn nog niet in kaart gebracht en hangen mede samen met het aantal en type van de woningen.

De Stichting Hart voor Hazenkamp vermeldt in deze mail de hoofdlijnen van hetgeen door de buurtbewoners naar voren werd gebracht tijdens de bijeenkomst op 12 december jongstleden. De Stichting Hart voor Hazenkamp heeft nu al ruim 180 ondertekende flyers en e-mails van huishoudens uit de buurt ontvangen waarmee de buurtbewoners aangeven ernstige bezwaren te hebben tegen de op 2 december door de projectgroep herontwikkeling Vossenlaan gepresenteerde plannen. Een uitgebreide samenvatting van de op deze flyers en e-mail vermelde bezwaren zullen wij u op korte termijn toesturen.

Onze conclusie kan nu al niet anders zijn dan dat er geen draagvlak is voor de plannen zoals deze op 2 december 2019 zijn gepresenteerd. De Stichting Hart voor Hazenkamp blijft - namens de buurtbewoners - graag constructief met u meedenken over betere plannen.

In afwachting van uw reactie verblijven wij met vriendelijke groeten,

Het bestuur van de Stichting Hart voor Hazenkamp
Mr. G.J.M. van Heijst, voorzitter
Dr. A.V.M.B. Schattenberg, secretaris
Drs. H. Winter, penningmeester
Prof. dr. P.J.M. van Tongeren, lid