



Nijmegen

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
ST10
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Monique de Krijger
m.de.krijger@nijmegen.nl
T 024 – 329 2211

Ons kenmerk

D200548719

Datum 23 juni 2020
Betreft planontwikkeling Vossenlaan 44

Geachte leden van de raad,

Ons college informeert u graag over de voortgang rondom de planontwikkeling inzake Vossenlaan 44, nu ontwikkelaar Stuworlde een aangepast plan voor de herontwikkeling heeft ingediend met het verzoek om hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te starten. Vanwege de lange doorlooptijd van dit project, geven wij hieronder eerst een overzicht van de doorlopen stappen sinds 2014.

Plan 2014 en opstellen randvoorwaarden

In 2014 heeft project ontwikkelaar Stuworlde als beoogde koper voor de oude ROC-locatie Vossenlaan 44 aan de omwonenden een bouwplan voorgelegd met 245 kleine appartementen. Dit bouwplan stuitte op veel weerstand vanuit de omgeving. Reden voor de gemeente om een aantal voorwaarden mee te geven voor de beoogde nieuwbouw op deze locatie:

1. Het nieuwe plan moet qua volume vergelijkbaar zijn met het huidige schoolgebouw. Het volume mag daarbij wel anders worden verdeeld over het perceel.
2. Er is behoefte aan meer woningen in deze wijk, maar in een mix met verschillende woontypes. Kleine en grotere appartementen voor verschillende doelgroepen.
3. Op de locatie moet een deel beschermd wonen worden gerealiseerd voor met name de dementerende ouderen vanuit de wijk. Hier is aantoonbaar behoefte aan. Ook vanuit de stichting Hart voor Hazekamp werd aandacht gevraagd voor de realisering van woningen voor ouderen en zorgwoningen.

In november 2015 is op basis van deze uitgangspunten een koopovereenkomst gesloten met Woonfront Vossenlaan Nijmegen B.V., een B.V. van project ontwikkelaar Stuworlde. Er is in 2016 vervolgens contact gelegd met de vertegenwoordigers van Hart voor Hazekamp om te zorgen voor een vroegtijdige afstemming van de herontwikkeling met de omwonenden. In een brief van september 2016 heeft het college deze aanpak nog eens bevestigd aan Hart voor Hazekamp.

Betrekken Waalboog

Eind 2016 is een stedenbouwkundige verkenning opgeleverd naar de mogelijkheden voor herontwikkeling op de plot binnen de stedenbouwkundige context van de omgeving. Deze stedenbouwkundige verkenning is begin 2017 besproken met ontwikkelaar Stuwold en vervolgens in februari 2017 met vertegenwoordigers van de stichting Hart voor Hazenkamp. Op basis van deze studie en de uitkomsten van het overleg met Hart van Hazenkamp is Stuwold volumestudies gaan ontwikkelen. Ook is contact gelegd met de Waalboog om de inpassing van een deel beschermd wonen in het bouwplan te verkennen.

Een eerste presentatie van de volumestudies aan de vertegenwoordigers van Hart voor Hazenkamp vond in juni 2017 plaats. Vanaf dat moment ging de aandacht uit naar het mogelijk maken van de integratie van de huisvesting voor de Waalboog. Dit bleek een uitdagend traject, en heeft de nodige tijd gevegd. Tijdens dit traject is de stichting Hart voor Hazenkamp geregeld geïnformeerd over de voortgang, waarbij telkens wanneer dit zinvol was, een afspraak is ingepland. De stichting heeft de informatie van de gemeente vervolgens zoals gebruikelijk via haar periodieke nieuwsbrieven gedeeld met de omwonenden.

Betrekken omwonenden

Medio 2019 was er overeenstemming tussen de Waalboog en Stuwold over de wijze waarop de benodigde huisvesting beschermd wonen kon worden geïntegreerd in de plannen. Mede met oog op de wenselijkheid dat er extra aanbod aan beschermd wonen beschikbaar komt in deze wijk, heeft ons college in juli 2019 de termijn uit de koopovereenkomst waarop er een onherroepelijke omgevingsvergunning dient te liggen, verlengd. Ook is in dit besluit van ons college het belang van voldoende draagvlak in de omgeving benoemd. De ontwikkelaar is daarom gevraagd om, voorafgaande aan de start van een bestemmingsplanprocedure, de plannen voor te leggen aan de omwonenden. De eerste toets van de plannen door de commissie beeldkwaliteit in augustus 2019 was voldoende positief om in afstemming met de stichting Hart voor Hazenkamp een informatieavond te plannen. Deze avond heeft plaatsgevonden op 2 december 2019.

Op deze informatieavond waren ongeveer 200 mensen aanwezig. De reacties in de zaal waren veelal negatief waarbij concreet zorg was over parkeren op straat, toename van het aantal verkeersbewegingen, massaliteit van de bouw, verlies van privacy en bezonning. De beoogde bouw van zorgwoningen werd gematigd positief ontvangen.

Hart voor Hazenkamp heeft daarna geïnventariseerd welke bezwaren er in de buurt leven en heeft deze aan college en ontwikkelaar aangeleverd.

Op basis hiervan zijn de plannen aangepast waarbij het gebouw van de zorgwoningen vier in plaats van vijf verdiepingen hoog wordt en dit gedraaid wordt zodat het wegnemen van zon geen probleem wordt. Ook het gebouw aan de Vossenlaan ging van vijf naar vier verdiepingen.

Bijeenkomst niet mogelijk

De bijstelling van de plannen was gereed aan het begin van de lockdown maatregelen als gevolg van Covid19. Gezocht is naar een manier om toch met de omwonenden van Vossenlaan 44 te kunnen communiceren over de plannen nu een bijeenkomst niet mogelijk was. In overleg met Hart voor Hazenkamp is met een begeleidende brief van de gemeente het plan op bijna 500 adressen schriftelijk bezorgd samen met de beoordeling van deze plannen door Hart voor Hazenkamp. Op een speciaal daarvoor geopend mailadres en per post kwamen meer dan 200 reacties binnen.

Na deze laatste ronde is de ontwikkelaar ten dele tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden door ook het derde gebouw een laag minder hoog te maken. Het plan bevat nu ca. 150 woningen waarvan 41 zorgwoningen.

Zoals gezegd heeft de ontwikkelaar deze plannen bij de gemeente ingediend met het verzoek hiervoor een bestemmingsplan op te stellen. De plannen passen binnen het kader van de koopovereenkomst en de gestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente en zullen de basis vormen voor het op te starten ontwerp-bestemmingsplan. De plannen zullen getoetst worden aan de molenbiotoop.

In de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan zullen we ingaan op de bezwaren vanuit de omgeving.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester