

De Hazenkamp laat zich horen!

Donderdag 12 december 19.30 uur in de Maranathakerk



Aanvang

Paul van Tongeren heet iedereen welkom en vraagt aan de aanwezigen zoveel mogelijk de microfoon te gebruiken, zodat iedereen goed hoorbaar zal zijn. Daarna geeft Ton Schattenberg een historisch overzicht. Eerst laat hij de plannen uit 2014 zien, 241 kleine appartementen. Uit de wijk kwam veel verzet. Om dit verzet goed vorm te geven werd de Stichting Hart voor Hazenkamp opgericht met als doelstelling de bewaking van het woon- en leefkwaliteit in de wijk Hazenkamp. De Stichting heeft naast de bemoeienis met het terrein aan de Vossenlaan in het kader van haar doelstelling meerdere initiatieven in de wijk gestart of ondersteund.

De Stichting Hart voor Hazenkamp heeft vanaf het begin veel steun in de wijk gekregen. Met deze ruggensteun en dit mandaat heeft de Stichting veel overleg gehad met de Nijmeegse politiek. Belangrijk resultaat is dat de Nijmeegse politiek heeft toegezegd dat nieuwe plannen voor Vossenlaan 44 in samenspraak met de buurt moeten worden opgesteld en daarvoor voldoende draagvlak moet bestaan. In 2019 wordt dit door de Gemeente Nijmegen herhaald. Deze nieuwe plannen met de 5 verdiepingen hebben de Stichting onaangenaam verrast en daarom is direct actie ondernomen.

Paul van Tongeren legt hierna uit wat de bedoeling van de avond is. De doelstelling is om zoveel mogelijk de kritiek te bundelen, daarna deze kritiek

te presenteren aan de projectontwikkelaar en aan de Gemeente Nijmegen. Het is van belang om de eenheid in de wijk te bewaren.

Ontwerp

Helaas hebben projectontwikkelaar en Gemeente Nijmegen ten behoeve van deze avond geen goede afbeeldingen ter beschikking gesteld. Er zijn 3 gebouwen geprojecteerd op het terrein Vossenlaan 44 (zie bovenstaande tekening). Gebouw A ("Waalboog") is bestemd voor de huisvesting van personen met lichamelijke en geestelijke problemen. Het is bestemd voor Stichting De Waalboog. Gebouw B, in het verlengde van de Dromedarisstraat, is onderverdeeld in kleine en zeer kleine appartementen. In gebouw C aan de Vossenlaan, zijn iets grotere appartementen gepland. In de plannen van de projectontwikkelaar gaat het uitsluitend om huurappartementen.

Vanuit de zaal wordt allereerst opgemerkt dat het bebouwde oppervlak veel te groot is. Verder is volstrekt onvoldoende onderzoek gedaan naar de invloed van de nieuwe gebouwen op het licht in de omgeving. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan het zonlicht, maar ook het andere daglicht en het te verwachten kunstlicht vanuit de gebouwen. Het extra licht vanuit de 3 gebouwen leidt tot verstoring van het woongenot van de direct omwonenden.

Een bewoner van de Vossenlaan zegt dat het in zijn ogen architectonisch geen spannende gebouwen zijn. Wel is het zo dat de gebouwen significant hoger zijn dan het bestaande gebouw. Hij stelt de vraag aan de orde naar de maximale hoogte van de gebouwen, 3 of 4 lagen. Verder constateert hij dat de nieuwe voorgevel aan de Vossenlaan 2 meter naar voren wordt verplaatst, op enkele plaatsen zelfs 4 meter. Ook de achterzijde wordt verplaatst. Hij stelt voor om wat betreft het bebouwd oppervlak de huidige situatie te handhaven. Hij constateert dat de schaal en de maat van het huidige gebouw niet passen in de wijk.

In de bijeenkomst wordt een eerste keer gestemd over de hoogte van de nieuwe gebouwen. Kunnen gebouwen van 4 verdiepingen op instemming rekenen? Bepaald geen meerderheid is hiervoor en dan ook nog met de restrictie dat dit geldt voor het thans al bebouwde gedeelte van het terrein. Een andere bewoner van de Vossenlaan meldt tijdens deze discussie dat de hoogte van het huidige gebouw op de tekening uit begin jaren 1970 was bepaald op maximaal 10 meter. Later zal nog worden opgemerkt dat vaak in de hoogtes op het bestemmingsplan rek zit.

Hierna wordt gevraagd hoe de stemming is, wanneer wordt gekozen voor 3 verdiepingen. Een overgrote meerderheid van de aanwezigen vindt dit aanvaardbaar. Voorts wordt aangegeven dat het bouwvolume niet groter mag zijn dan de huidige bebouwing, dat niet buiten het nu bebouwde oppervlak wordt gebouwd en dat dus ook de huidige rooilijn wordt gehandhaafd.

Een aanwezige zegt nu dat het appartementengebouw aan de Dingostraat wel al 4 etages telt. Dit zou toch hier ook moeten kunnen. Een andere aanwezige

zal later verklaren dat dit gebouw wel stedenbouwkundig deze hoogte kan hebben, omdat dit zo het eindpunt is van een ontwikkeling van een stuk van de wijk uit de jaren '60.

Een andere aanwezige zegt dat we wel rekening moeten houden met de bestaande woningnood. Ook wordt erkend dat kleine woningen in een behoefte voorzien voor met name starters op de woningmarkt en voor mensen in relationele conflictsituaties. De meeste aanwezigen zijn het hiermee eens, maar er moet een goede afweging van alle belangen zijn, dus naast woningnood zeker ook woon- en leefkwaliteit in de wijk.

Op de vraag, waarom er niet voor is gekozen deels of geheel gebouwen verdiept te realiseren kan alleen als antwoord worden gegeven dat eigenlijk vóór enige beslissing over het gehele terrein genomen kan worden, een grondig bodemonderzoek noodzakelijk is. Ons is gezegd dat de grond onder dit terrein mogelijk ernstig vervuild is, waarbij gesproken wordt over ook dumping van asbest in de jaren '50 of '60.

Een van de aanwezigen stelt de vraag waarom op dit terrein geen woningen gebouwd kunnen worden zoals recent aan Vossenlaan 76. Vermoedelijk is dit financieel niet te realiseren. Voor ons is niet te achterhalen welke afspraken precies zijn vastgelegd tussen Gemeente Nijmegen en projectontwikkelaar B. van de Ven. Evenmin kunnen we uitvinden of en onder welke voorwaarden deze overeenkomst wellicht kan worden ontbonden. Tenslotte, op dit moment is de prijs van het terrein niet geheel duidelijk. Ooit was deze € 4,6 miljoen, maar is deze naar beneden bijgesteld naar € 3,5 miljoen vanwege het lager aantal te bouwen appartementen. Alleen op basis van het bedrag dat de Gemeente Nijmegen nu nog minimaal wil incasseren, zijn alternatieve bebouwingsplannen realistisch te becijferen.

De positionering van de gebouwen

Het gebouw van De Waalboog ligt op een bijzonder ongelukkige plaats. Dit heeft een veel te groot negatief effect op de woonvreugde van de gezinnen aan de Hazenkampseweg. Het is van belang dat het gebruik van het parkje aan de grens van het terrein niet nadelig beïnvloed wordt.

Wellicht is het mogelijk het gebouw A ("Waalboog") op een andere plaats te bouwen. Je zou hierbij kunnen denken aan het onderbrengen van zorgwoningen in gebouw B en/of C. Het gebouw B is overigens niet erg vriendelijk ontworpen. Het versmallen ervan zou de acceptatie kunnen vergroten. Wellicht kan (een deel van) het terrein beschikbaar blijven voor nieuwbouw van Basisschool De Hazesprong.

Een andere aanwezige vraagt zich af waarom niet met andere zorginstellingen dan Stichting De Waalboog is gesproken. De andere zorginstellingen gebruiken immers wel gebouwen van 3 verdiepingen.

Vanuit de aanwezigen komt ook als attentiepunt dat vastgelegd moet worden dat het gebouw A (“Waalboog”) in de toekomst niet alsnog een andere bestemming zal krijgen. De projectontwikkelaar staat immers niet als erg betrouwbaar bekend en ook aan een vaste lijn binnen de Gemeente Nijmegen is niet altijd sprake. Overigens gaat Stichting De Waalboog op dit moment ervan uit dat deze locatie in 2022 in gebruik kan worden genomen.

De Stichting Hart voor Hazenkamp wil graag coöperatief samenwerken voor een goede invulling van het terrein, de Stichting wil ook met Stichting De Waalboog overleg hierover voeren. De Stichting stelt wel als voorwaarde dat door alle partijen de redelijkheid in het oog wordt gehouden.

De nu ontworpen gebouwen zullen tot een grote inbreuk op de privacy van veel bewoners van onze wijk leiden. Er moet gezorgd worden voor een betere bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de mensen die al in de buurt van Vossenlaan 44 wonen.

Commissie Beeldkwaliteit

Gijsbert van Heijst geeft een uiteenzetting over zijn visie op de uitgangspunten die de Commissie Beeldkwaliteit zou moeten hanteren bij de beoordeling van de gebouwen op Vossenlaan 44. Allereerst moet de nieuwbouw passen in bestaande bebouwing. Vervolgens geldt als regel dat de kwaliteit van de wijk in stand moet worden gehouden. In zijn ogen zijn de geplande gevels lelijk. Met name het gebouw A (“Waalboog”) heeft een sombere uitstraling. De kleuren passen niet in de wijk.

De Commissie Beeldkwaliteit heeft een grote vrijheid in beoordeling. De Gemeente Nijmegen conformeert zich meestal aan het oordeel van deze commissie. De Commissie heeft echter geen vetorecht. Als wijkbewoners en als Stichting Hart voor Hazenkamp moeten we dus de Commissie Beeldkwaliteit proberen te overtuigen andere eisen aan de ontwerpen te stellen.

Een blik in de geschiedenis leert dat dit terrein ooit het hoofdveld was van de destijds befaamde, toen nog deftige Nijmeegse voetbalclub Quick 1888. Het is ook de plek waar kort na de bevrijding het eerste koninklijk bezoek aan Nijmegen heeft plaatsgevonden. Na de verhuizing van deze club naar de Dennenstraat heeft het terrein lang braak gelegen en is het gebruikt als vuilstortlocatie. In de jaren '70 is op deze plek een klein parkje aangelegd en een school gebouwd voor middelbaar beroepsonderwijs. Vanuit de wijk waren destijds zeer veel bezwaren tegen deze bouw, maar luisteren naar burgers was er toen nog niet bij. We moeten zorgen dat deze geschiedenis zich nu niet herhaalt.

Soort woningen

Vanuit de aanwezigen wordt meermaals gevraagd naar koopappartementen op dit terrein. Veel ouderen uit de wijk willen graag hun grotere woning verkopen

en verruilen voor een koopappartement. Helaas zijn in de plannen alleen huurappartementen voorzien. Meerdere aanwezigen pleiten ervoor dat de huidige wijkbewoners voorrang krijgen bij de toewijzing van de appartementen. Dit kan op veel steun vanuit de bijeenkomst rekenen. Helaas bepaalt nu nog de eigenaar volledig wie huurders kunnen worden.

In het gebouw Dromedarisstraat (gebouw B) zijn veel kleine appartementen gepland. In de ogen van de aanwezigen zijn deze veel te klein. Bij een oppervlakte van 30 vierkante meter kun je niet van een volwaardige woning spreken. Ook 60 vierkante meter is bepaald niet ruim te noemen. Omdat al deze appartementen volkomen ongeschikt zijn voor doorstromers in de wijk, wordt de suggestie gedaan om ernaar te streven tot een minimale grootte van de appartementen te komen.

In het vervolg wordt de vraag opgeroepen of wel interesse bestaat voor woningen van 30 vierkante meter. Paul van Tongeren antwoordt dat hierbij met name gedacht moet worden aan tijdelijke werknemers, die uit het buitenland aan de universiteit zijn verbonden.

Verkeersproblematiek

De geplande nieuwbouw zal leiden tot een grote toename van de verkeersintensiteit in de buurt van de gebouwen. Het is noodzakelijk dat een goed onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van de te verwachten toename van de verkeersdruk. Naast het verkeersonderzoek moet een onderzoek worden gedaan naar de schadelijke milieu-effecten van alle auto's, immers met name het in- en uitrijden van de garage heeft tot gevolg dat de concentratie van benzeen onaanvaardbare proporties zal aannemen.

Het aantal extra auto's in de wijk is onvoorspelbaar, maar zeker is dat het aantal autobewegingen enorm zal stijgen. De straten die deze grote stroom moeten gaan opvangen, zijn daarvoor veel te smal. Bewoners van de Dasstraat en de Eekhoornstraat merken op dat deze straten volkomen ongeschikt zijn als aan- en afvoerweg. Er moet ook een betere oplossing worden gevonden voor de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage. Ook hiervoor is van groot belang dat een grondig onderzoek wordt gedaan naar de bodemkwaliteit van dit terrein.

Parkeerproblematiek

De Gemeente Nijmegen trekt blijkbaar geen lessen uit de gang van zaken bij de projectontwikkeling door Stuworld bij de De Génestetlaan. Voor de bewoners van deze appartementen zijn de plaatsen in de parkeergarage veel te duur gebleken. Zij parkeren nu gewoon in de buurt en de plaatsen in de garage zijn verhuurd aan Smit Transformatoren. Verder werd door een van de aanwezigen opgemerkt dat niet alleen het parkeren, maar de gehele ontwikkeling van de appartementen aan de De Génestetlaan zeer zorgelijk is. Daarmee zijn wij gewaarschuwd voor soortgelijke ontwikkelingen in onze wijk.

Op dit moment worden de winkels aan de Steenbokstraat bevoorraad door grote vrachtwagens die moeite hebben tussen alle geparkeerde auto's te manoeuvreren. Deze chauffeurs zullen straks nog veel meer problemen tegenkomen.

De Gemeente Nijmegen heeft te kennen gegeven geen voorwaarden te kunnen stellen ten aanzien van het gebruik van de in het plan opgenomen parkeergarage. Vanuit de bijeenkomst wordt de dringende suggestie gedaan verplicht en vast in de huurprijs een bedrag te verwerken voor het gebruik van de parkeergarage. Ook hier wordt gerefereerd aan de ontwikkelingen bij de De Génestetlaan. De gevolgen van eventuele collectieve verhuur van plaatsen in de parkeergarage aan werknemers van het Radboudumc zijn niet te overzien, zeker nu er sowieso te weinig parkeergelegenheid zal zijn gezien het aantal nieuwe bewoners. Indien bewoners, personeel gebouw A (Waalboog), bezoekers Waalboog en eventueel personeel van het Radboudumc rond de nieuwbouw moeten parkeren, dan ontstaat een geheel onoverzichtelijke situatie. Het lijkt op de tekening erop dat voor gebouw "Waalboog" een deel van het parkeerterrein zal worden gereserveerd. Er lijkt zelfs sprake van een slagboom halverwege het terrein. De aanwezigen vinden dit niet aanvaardbaar.

Een aanwezige merkt op dat het parkeerterrein achter Vossenlaan 44 nu niet veel gebruikt wordt. Zij vindt dat dit terrein gebruikt moet kunnen worden. Echter, op het parkeerterrein wordt veel gedeald. Andere autogebruikers worden hierdoor afgeschrikt.

Veel verkeer met alle daarbij behorende bewegingen zal leiden tot aantasting van de veiligheid in de wijk. Voor de kinderen en ouderen zal het gevaar toenemen. Er wordt nu al veel te hard gereden in de wijk. Dat zal straks toenemen. De Gemeente Nijmegen toont in dezen een sterk staaltje struisvogelpolitiek. Terwijl naar schatting maar 20% van de automobilisten zich houdt aan de snelheidsbeperking van 30 kilometer, zegt de Gemeente Nijmegen dat slechts 20% de snelheid overtreedt. De Stichting Hart van Hazenkamp heeft de Gemeente Nijmegen gevraagd beter te gaan handhaven, maar de gemeente steekt tot nu toe de kop in het zand.

Samenstelling wijk

Een grote toename van het aantal bewoners zal grote gevolgen hebben voor de sociale structuur in wijk. Wezenlijk wordt dit al bereikt met de gebouwen van 3 verdiepingen, maar dan kan de assimilatie slagen. Bij de huidige bevolkingsdichtheid is dit een redelijk maximum.

Kwalitatief kunnen we verwachten dat de kleine appartementen zullen worden bewoond door jongeren die een andere levensstijl en een ander levensritme hebben dan de ouderen en gezinnen met kleine kinderen die nu al in de wijk wonen. Opgemerkt wordt dat alle bewoners uiteraard een mate van vrijheid gegund wordt.

Vanuit de zaal worden geen bezwaren gehoord tegen de zorgwoningen in de wijk. Maar het aantal moet passen in de wijk en ze moeten van goede kwaliteit zijn.

Rondvraag

Een aanwezige meldde nog dat de architect probeert de buurt te misleiden. Alle plaatjes van het groen tussen de gebouwen hebben veel te veel nadruk gekregen. De tekeningen van de architect stellen de nieuwe situatie veel te rooskleurig voor.

We moeten zorgen voor een ontwikkeling die draagvlak heeft in de wijk. Tot nu toe kan de buurt slechts reactief zijn op de plannen van de projectontwikkelaar. Tot 2 december 2019 is de Stichting Hart voor Hazenkamp slechts marginaal geïnformeerd. Participatie in de ontwikkeling hebben we nooit gekregen. De Gemeente Nijmegen brengt de gepropageerde participatie door burgers nauwelijks in de praktijk.

De Stichting zal nu het gesprek moeten gaan zoeken met de projectontwikkelaar. Deze heeft echter weinig animo hiervoor getoond.

Vanuit de zaal wordt gevraagd hoe de ontwikkelingen rond de Marterstraat ervoor staan. Dit gebouw heeft wel te koop gestaan, maar inmiddels is duidelijk dat dit gebouw een functie blijft houden als onderwijsinstituut. Op dit moment wordt het gebruikt voor de cursussen inburgering.

De verdere procedure

De Stichting zal nu eerst moeten proberen in gesprek te raken met de Gemeente Nijmegen en met de projectontwikkelaar. Het gepresenteerde plan heeft geen draagvlak in de wijk en kan dus niet in deze vorm worden gerealiseerd. In deze en de volgende fases zal de Stichting behalve met de projectontwikkelaar en het gemeentelijk apparaat, ook in gesprek proberen te gaan met de verschillende fracties in de Raad van de Gemeente Nijmegen.

Indien een plan wordt aangekondigd dat wel op enig draagvlak kan rekenen, zal de Gemeente Nijmegen in actie komen.

Het bestemmingsplan

1. een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan;
2. de huidige bestemming van het terrein wordt veranderd, de bestemming maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming wonen en maatschappelijk;
3. het bestemmingsplan gaat niet over gebouwen, wel over rooilijn en hoogte, maar kan wel specifiek worden ingevuld;
4. met een gemengde bestemming weten omwonenden niet wat de toekomst voor dit terrein zal brengen;
5. het voorstel wordt door de Gemeente gepresenteerd;

6. belanghebbenden kunnen naar aanleiding van het voorstel een zienswijze indienen;
7. het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan wordt door de Raad besproken en al dan niet goedgekeurd;
8. tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Sloopvergunning en omgevingsvergunning

Voor aanvang van de bouw moet eerste een sloopvergunning worden afgegeven. Deze is meestal verbonden met een aantal voorwaarden. Uit ervaring weten we echter dat de Gemeente Nijmegen de naleving van de voorwaarden vaak onvoldoende controleert. In deze fase zullen we als wijkbewoners ons sterk moeten maken voor de beschermde diersoorten op het terrein, de dwergvleermuizen en de steenmarters. In veel gevallen lijkt de overheid wel regels te stellen ter bescherming, maar als bescherming werkelijk nodig is, niet thuis te geven.

Indien u het niet eens bent met de sloopvergunning, moet daartegen bezwaar worden gemaakt en ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd teneinde de daadwerkelijke sloop tegen te houden.

In de omgevingsvergunning worden de gebouwen nader omschreven. Ter zake van het verlenen van de omgevingsvergunning zijn twee varianten te onderscheiden. Bij de reguliere voorbereiding van de verlening van een omgevingsvergunning kan tegen de verlening bezwaar worden gemaakt bij de Gemeente, daarna beroep bij de bestuursrechter worden ingesteld en tenslotte hoger beroep bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Bij de uitgebreide voorbereiding van de verlening van een omgevingsvergunning wordt het indienen van een zienswijze gezien als de bezwaarmogelijkheid. Hierna is beroep mogelijk bij de gewone bestuursrechter en hoger beroep bij de Raad van State.

In het bovenstaande is niet exact de chronologische volgorde gevolgd van al hetgeen gezegd is op 12 december 2019. Waar mogelijk zijn opmerkingen bij elkaar geplaatst.

Epiloog

De bijeenkomst eindigde met een dank vanuit de zaal voor de organisatie van deze avond. Namens de Stichting Hart voor Hazenkamp werden alle aanwezigen bedankt voor hun inbreng en voor de steun aan de Stichting.

Namens de Stichting Hart voor Hazenkamp,
Mr. G. van Heijst, voorzitter en dr. A. Schattenberg, secretaris.
Nijmegen, 23 januari 2020