

Van: [REDACTED]
Aan: [Griffie Nijmegen](#)
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: schriftelijk input inspraakavond 12/1/22 Vossenlaan en inhoud/volumes
Datum: maandag 17 januari 2022 13:23:48
Bijlagen: [image003.png](#)
[22-01-14 input inspraakavond Vossenlaan op schrift van De Waalboog en Woonfront.pdf](#)
[oppervlakten en inhoud gebouw A.pdf](#)
[oppervlakten en inhoud gebouw B en C.pdf](#)

Beste mevrouw Portier,

Volgens afspraak stuur ik u hierbij op schrift de voordracht die vanuit De Waalboog en Waalfront zijn gehouden, tijdens de politieke avond 12 januari jl. De input vanuit beide organisaties zijn geïntegreerd. Op basis van vragen vanuit de raad, hebben we de informatie toegevoegd met de volumes van de nieuwe 3 gebouwen t.o.v. het huidige schoolgebouw.

Naar aanleiding van de vraag van mevrouw Feddema treft u in bijlage de specificaties van Wolfs Architecten d.d. 18 mei 2021 t.a.v. de oppervlakte en de bouwvolumes.

Aan : leden van de gemeenteraad Nijmegen
Van : Raad van bestuur De Waalboog en bestuurder Woonfront
(=voormalig Stuproject)
Datum : 13 januari 2022
Onderwerp : T.b.v. inspraakavond 12 januari m.b.t. locatie Vossenlaan 44

Inleiding

In 2012, inmiddels 10 jaar geleden, heeft het toenmalige Stuproject, (wat nu Woonfront Vossenlaan 44 heet) het hoogste bod uitgebracht voor de ROC locatie van Gemeente Nijmegen. Wat begon met een plan van 350 studio's voor studenten werd na aanpassing in 2013 gewijzigd in 240 appartementen van verschillende omvang, en resulteert nu in een woonlocatie met 83 + 28 huurappartementen voor diverse doelgroepen en een locatie voor beschermd wonen van 41 zorgwoningen i.s.m. De Waalboog.

De locatie, gelegen in Hazenkamp, is een wijk waarin jong en oud graag wonen en willen blijven wonen. De wijk is aantrekkelijk voor jonge mensen door de centrale ligging, dichtbij scholen, de universiteit en het centrum. We weten ook dat mensen als ze ouder worden doorgaans willen blijven wonen in de wijk waar je al jaren woont; wonen in een vertrouwde omgeving, dichtbij dierbare naasten, burens en vrienden. Je wilt die verbinding met de wijk ook niet verliezen, als je onverhoopt 24x7 uur deskundige zorg en een veilige omgeving nodig hebt waarin je beschermd kan wonen. De nieuwe appartementen en de zorglocatie van De Waalboog aan de Vossenlaan in de wijk Hazenkamp voorzien hierin.

De integrale planontwikkeling met wonen en zorg maakt het mogelijk om op deze plek betaalbare zorgwoningen en studio's in het sociale segment te realiseren. Uit onderzoek in 2017 door Companen, blijkt een sterk toenemende vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen met een zorgvraag voor wonen in een beschermde omgeving. Het Nijmeegse planningskader "Wonen met Zorg ouderen 2017" geeft aan dat er in 2025 al een groot tekort zal zijn. Om in deze behoefte te voorzien is de locatie aan de Vossenlaan al in 2014 benoemd als kansrijke locatie voor beschermd wonen. Woonfront, in samenwerking met De Waalboog (huurder/zorgaanbieder) hebben een plan ontwikkeld van 41 wooneenheden 'beschermd wonen' in 4 bouwlagen, inclusief een ontmoetingsruimte voor de wijk.

Maatschappelijk belang woonzorgappartementen in de wijk

De zorgvraag binnen een intramurale setting veranderde de afgelopen jaren stevig. We proberen zo lang mogelijk aan de diepste wensen van mensen te voldoen door het wonen thuis steeds langer mogelijk te laten zijn. Onze functie en focus verschuift van alleen professioneel zorg bieden naar samen zorg vormgeven met familie en mantelzorgers in de nabijheid, met vrijwilligers en professionals.

Dat doen we niet alleen binnen de woonzorglocatie. Via 'Waalboog Thuis' brengen we ook onze deskundigheid in binnen de wijk en bieden advies en ondersteuning in de thuissituatie in samenwerking met uw huisarts, de wijkverpleegkundige en/of het sociale wijkteam. Daarvoor is het juist zo belangrijk dat we deel uitmaken van de wijk, zodat de lijnen ook fysiek kort zijn. Komt er een moment dat het thuis echt niet meer zou kunnen, dus wanneer er 24x7 uren begeleiding, zorg en ondersteuning nodig is, biedt De Waalboog onder het motto 'Zo thuis als het maar kan', haar bewoners een passend vervolg van hun leven in een beschermde en veilige woonomgeving.

Binnen een zogenaamde intramurale woon- zorglocaties, neemt de complexiteit van geriatrische zorgvragen toe. Dit stelt hoge eisen aan de woonomgeving voor deze groep ouderen met een complexe zorgvraag. Het is ook binnen deze setting juist van belang dat we samen met familie, naasten en burens die dichtbij zijn, samen focussen op het welbevinden van de bewoners van de Waalboog, doorgaans in de laatste fase voor het leven. We zetten juist daarom in op kleinschalig en huiselijk wonen in de wijk.

Bouwvolume

Het bouwvolume is gedurende het proces teruggebracht van 240 studio's naar 83 + 28 huurappartementen en 41 zorgwoningen. Het huidige bouwvolume van 41 zorgwoningen voor De Waalboog is nodig om passende zorg te kunnen leveren. Betaalbaar voor iedereen en passend binnen de beschikbare zorggelden. De toekomstige woonwensen zijn hierin ook mede bepalend.

Op verzoek van de gemeente Nijmegen worden van de huurappartementen er 68 in de sector sociale huur gerealiseerd. De overige huurappartementen worden verhuurd op basis van het door de Rijksoverheid opgestelde puntensysteem.

Met betrekking tot het volume van de bestaande scholen en die van de nieuwbouw kunnen wij u melden dat deze nagenoeg gelijk zijn. Gebouw A heeft een inhoud van 9.693,2 m³. Gebouw B en C hebben samen een inhoud van 19.153,5 m³. Dit betekent een totaal volume van 28.846,7 m³. Het volume van het huidige gebouw bedraagt 28.134 m³. Dit betekent dat het volume van de toekomstige gebouwen 712,7 m³ meer zal zijn.

Bewonersparticipatie

De Waalboog is samen met Woonfront in een vroeg stadium met omwonenden in gesprek geweest en gebleven (al dan niet digitaal). Er is steeds afwijzend op de plannen gereageerd. Met een afvaardiging van de omwonenden zijn door de gemeente diverse gesprekken gevoerd. Op basis van de bezwaren van omwonenden (o.a. zonlicht, aanzicht vanuit de straat) zijn er diverse aanpassingen gedaan in het ontwerp en inrichting van het oorspronkelijke plan.

Het belang van het snel realiseren van woningen ten behoeve van beschermd wonen aan de Vossenlaan is voor De Waalboog erg groot. Zo stemden De Waalboog & Woonfront in, met eerst het verschuiven van het gebouw, waarna er later nog eens een bouwlaag met 11 zorgwoningen is afgehaald om een stevig bezwaar van de omwonenden weg te nemen. Het gebouw is ook gedraaid om z'n as, waardoor er om het terrein van De Waalboog zelf meer ruimte is voor parkeren, zodat overlast in de wijk wordt voorkomen.

Ook bij de huurappartementen zijn diverse maatregelen genomen om bezwaren uit de buurt weg te nemen. Naast het wegnemen van een bouwlaag bij beide gebouwen zijn op het laatst ook penthouses verwijderd, waardoor ook deze gebouwen zijn verlaagd. Op verzoek van commissie beeldkwaliteit is het kleurenpalet verminderd en het parkeren geheel verdiept.

Het is teleurstellend dat bij het vaststellen van de wijziging van het bestemmingsplan blijkt dat de omwonenden na deze ontwerpaanpassingen de bezwaren blijven handhaven.

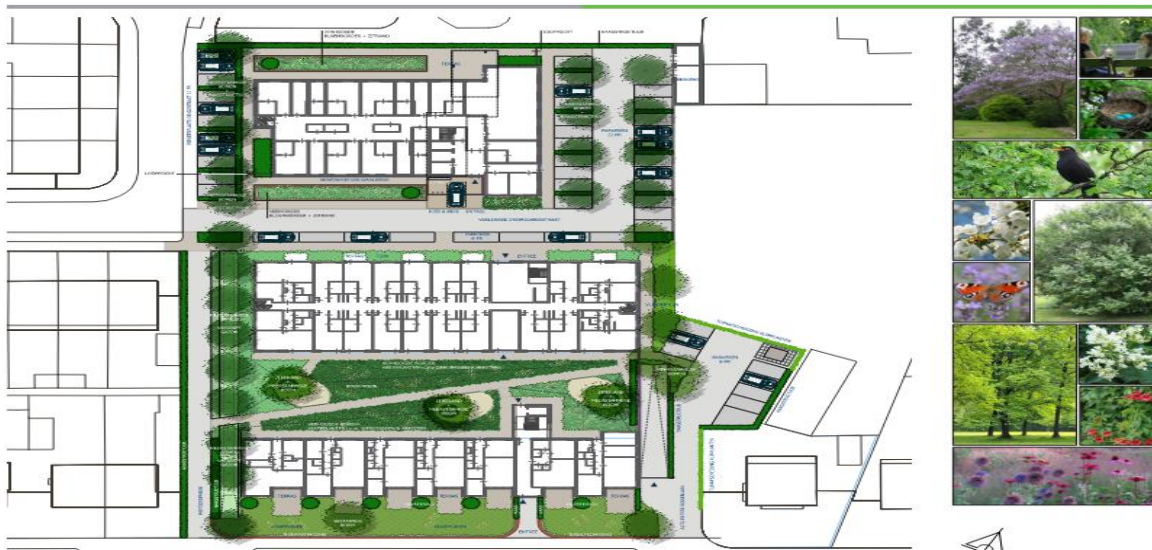
De Gemeente Nijmegen toetst als bevoegd gezag of het plan past binnen de beginselen van goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

Met parkeren sluiten we aan bij de parkeernorm van de Gemeente Nijmegen. Voor de appartementen zijn parkeerplaatsen in de stallingsgarage gerealiseerd. Op verzoek van de gemeente worden de parkeerplaatsen gekoppeld aan de huurappartementen. Het ongewenst parkeren op straat in combinatie met een leegstaande stallingsgarage wordt hierdoor voorkomen. De bewoners van de woonzorgappartementen van De Waalboog hebben geen auto's. Alleen toeleveranciers en eventueel personeel en bezoekers geven verkeerbewegingen in het gebied.

Groen

Groen is van groot belang in ieders leefomgeving, maar vooral ook voor de toekomstige bewoners. De bestaande situatie rondom het ROC gebouw bestaat nu voornamelijk uit betontegels. Landschapsarchitect Bert Huls is in 2021 gevraagd de buitenruimte te ontwerpen met zoveel mogelijk groen, bestaande bomen handhaven, geschikte nieuwe exemplaren toevoegen en binnentuinen op het parkeerdek welke toegankelijk zijn voor de buurt. Het gemaakte ontwerp biedt nog ruimte voor eventuele gewenste toevoegingen vanuit de buurt.



Uitnodiging verdere toelichting

We zijn van mening dat er een prachtig plan is ontwikkeld op een locatie en in een wijk die hier zeer geschikt voor is. Met dit project wordt invulling gegeven aan de vraag naar sociale huurwoningen en zorgwoningen voor beschermd wonen, de woon(zorg) visie van gemeente Nijmegen, de zorgvisie van De Waalboog en de maatschappelijke opgave voor de stad Nijmegen. We hopen dan ook dat u deze mening met ons deelt en, na 10 jaar, positief besluit op het bestemmingsplan.

Heeft u nog vragen, of heeft u zorgen, wij gaan graag met u in gesprek. U bent van harte uitgenodigd op onze kantoren. U kunt ons bereiken via het bestuurssecretariaat van De Waalboog 06-163 362 62, vraag naar W. Huveneers, manager vastgoed & facilitair of R. Arts bestuurder of via het secretariaat van Woonfront 06-53130260 en vraag naar Bas van de Ven.

oppervlakten gebouw Waalboog

BVO- Brutovloeroppervlak

gebouw	Verdieping	opp. BVO	h (m)	brutoinhoud (m3)
PG	Begane grond	785	3,0	2.355,0
PG	1e verdieping	786	3,0	2.356,9
		1.571 m²		4.711,9 m³
SOM	2e verdieping	786	3,0	2.356,9
SOM	3e verdieping	18	4,3	77,6
SOM	3e verdieping	768	3,1	2.379,5
		1.571 m²		4.814,1 m³
buitenberging	Begane grond	49	3,4	167,3
		49 m²		167,3 m³
		3.191 m²		9.693,2 m³

1206 GO Gebruiksoppervlak per functie

functie	Naam	opp. GO
PG, Begane grond		
	BUITENBERGING	38
	TRAP	16
	WONING B	317
	algemeen functies	67
	algemeen gang	146
	huiskamer	117
	lift	11

PG, 1e verdieping

	TRAP	16
	WONING B	346
	algemeen functies	38
	algemeen gang	146
	huiskamer	117
	lift	11
		1.385 m²

SOM, 2e verdieping

	TRAP	16
	WONING A	398
	algemeen functies	42
	algemeen gang	114
	huiskamer	100
	lift	11

SOM, 3e verdieping

	TRAP	16
	WONING A	398
	algemeen functies	42
	algemeen gang	114
	huiskamer	100
	lift	11
		1.362 m²
		2.746 m²

1206 aantal wooneenheden

gebouw	woningtype
SOM	WONING A
18	
PG	WONING B
23	
0	
41	



**WOLFS
ARCHITECTEN**

www.wolfsarchitecten.nl
info@wolfsarchitecten.nl
van Rijckevorsellaan 8
5066 BS Moergestel
tel : 013-5132670

projectnr. : **1206 W**
datum : 18-05-2021
getekend : ...
formaat : A4
schaal : 1:50

oppervlakten appartementen gebouw B en C

BVO- Brutovloeroppervlak/ bruto inhoud

gebouw	Verdieping	opp. BVO	h (m)	bruto inhoud (m3)
blok B	Begane grond	951	3,0	2.854,4
blok B	1e verdieping	951	3,0	2.854,4
blok B	2e verdieping	951	3,0	2.854,4
blok B	3e verdieping	15	4,3	65,1
blok B	3e verdieping	937	3,1	2.903,9
		3.806 m²		11.532,2 m³
blok C	Begane grond	634	3,0	1.901,1
blok C	1e verdieping	626	3,0	1.878,7
blok C	2e verdieping	626	3,0	1.878,8
blok C	3e verdieping	7	3,0	20,8
blok C	3e verdieping	20	4,3	85,5
blok C	3e verdieping	599	3,1	1.856,5
		2.512 m²		7.621,3 m³
		6.318 m²		19.153,5 m³

1206 BVO_BI parkeerkelder

gebouw	Verdieping	opp. BVO	h (m)	bruto inhoud (m3)
parkeerkelder	Fundering	2.602	3,5	8.975,6
		2.602 m²		8.975,6 m³

GO- Gebruiksoppervlak

gebouw	Naam	opp. GO
B	algemeen (B)	470
B	type H	417
B	type H1	465
B	type J	1.945
		3.296 m²
C	algemeen (C)	91
C	type A	318
C	type B	317
C	type C	754
C	type D1	237
C	type D2	53
C	type E	341
		2.111 m²
		5.407 m²

1206 aantal appartementen

gebouw	woningtype en aantal	m ²
B	type H	60
	7	
B	type H1	58
	8	
B	type J	28
	68	
C	type A	79
	4	
C	type B	79
	4	
C	type C	63
	12	
C	type D1	79
	3	
C	type D2	53
	1	
C	type E	85
	4	
	111	



**WOLFS
ARCHITECTEN**

www.wolfsarchitecten.nl
info@wolfsarchitecten.nl
van Rijckevorsellaan 8
5066 BS Moergestel
tel : 013-5132670

projectnr. : **12061206**
datum : 18-05-2021
getekend : ...
formaat : A4
schaal : 1:50

