Aan de Raadsleden van de gemeente Nijmegen

Betreft: Reactie op het Collegevoorstel inzake het bestemmingsplan Nijmegen-Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44) IDN: NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01

Nijmegen, 7 januari 2022

Geachte leden van de Raad,

Eind december ontving ik het raadsvoorstel met betrekking tot het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Nijmegen-Midden 2015 - 7 over de ontwikkeling van het terrein bekend als Vossenlaan 44.
Over dit voorstel ben ik zeer teleurgesteld en wil in het bijzonder de aandacht van uw Raad vragen voor een aantal ernstige tekortkomingen, waardoor u met betrekking tot uw besluitvorming op het verkeerde been wordt gezet.

Hieronder treft u de punten die de stichting Hart voor Hazenkamp daartegen heeft ingebracht namens mijn persoon. Mijn bezwaren tegen het voorstel worden hierin goed verwoord en ik ondersteun deze bezwaren volledig.
De punten zoals die door de stichting Hart voor Hazenkamp zijn verwoord:

- Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de koopovereenkomst met de planontwikkelaar duidelijk geprevaleerd boven ruimtelijke uitgangspunten, zoals het principe van een goede ruimtelijke ordening dat vereist. Dit wordt onder meer bevestigd door de bepaling in de overeenkomst dat voor elke woning die er minder gebouwd kan worden, de gemeente een bedrag aan de ontwikkelaar is verschuldigd.

- De koopovereenkomst heeft bovendien geen deel uitgemaakt van een openbare aanbesteding, waarbij ook andere dan deze planontwikkelaar waren betrokken. Een dergelijke voorrangsbehandeling, waardoor andere planontwikkelaars geen open en eerlijke kans hebben gekregen, is volgens een recente uitspraak van de Hoge Raad (26 november 2021) niet toegestaan.

- In de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de met de planontwikkelaar gesloten overeenkomst. Daarmee zou de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan geborgd zijn. De inhoud van de koopovereenkomst is echter niet openbaar gemaakt en in de financiële paragraaf van het plan wordt geen enkel inzicht in dit aspect geboden. In zijn algemeenheid is dan ook voor belanghebbenden niet duidelijk of het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Daarnaast is geen antwoord gegeven op onze zienswijze of rekening is gehouden met in de toekomst in te dienen planschadeclaims en of met betrekking tot dit aspect een planschaderisicoanalyse is verricht. Dit aspect is mede bepalend voor de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

- In de bij het raadsvoorstel gevoegde aanbiedingsbrief wordt ten onrechte de indruk gewekt dat dit plan in samenspraak met de omwonenden tot stand is gekomen; dat dus sprake zou zijn geweest van een vorm van participatie. Gedurende het gehele planproces hebben de buurtbewoners en wij als Stichting Hart voor Hazenkamp geen samenspraak ervaren. Dat

voor de participatie het zogenaamde stappenplan ter zake is doorlopen, zoals in de beantwoording van de zienswijzen wordt gesteld, doet daaraan niet af.

- De suggestie dat dit plan aansluit op de behoefte in de wijk aan doorstroming naar kleinere woningen, laat misleidend ongenoemd dat die behoefte heel duidelijk vraagt om kleinere KOOP-woningen. Uit recent landelijk onderzoek blijkt dit te gelden voor de meeste Nederlandse gemeenten. De planontwikkeling gaat daarentegen uit van enkel, grotendeels kleine, huurwoningen.

- In de beantwoording van de zienswijzen wordt gesteld, dat het bestemmingsplan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities gericht op de realisering van woningen voor onder andere één- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. In het bestemmingsplan zijn echter enkel de maximale aantallen woningen genoemd: 41 zorgwoningen een 111 appartementen voor (beschut) wonen. De gewenste nadere woningtypering/-categorisering, zoals sociale woningen, is niet in het bestemmingsplan geregeld en dus niet gewaarborgd. Voor een bouwaanvraag die voorziet in andere dan de gewenste woningtypen/-categorieën (nu of later) kan dus de omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Voor zover bekend is een en ander ook niet vastgelegd in de koopovereenkomst.

- De cijfers met betrekking tot luchtkwaliteit, waaruit zou blijken dat geen sprake is van een verslechtering, zijn misleidend, omdat deze bepaald worden met betrekking tot het gehele gebied. In het geheel is echter geen rekening gehouden met de concentratie van de condities op één specifiek punt, zoals de (deels verdiepte) toegang tot de parkeergarage.

- Gesteld wordt dat de volume-overschrijding (bestaand schoolgebouw – geplande nieuwbouw) met 1.026 m^3 marginaal en daardoor aanvaardbaar is. Het gaat hier echter in wezen om de oppervlakte van een hele woonlaag van 12 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 32 m^2. Dit is zeker geen marginale overschrijding.

- In de zienswijzennota wordt niet ingegaan op de beperking van de leefruimte voor de bewoners, zowel de nieuwe als de bestaande. Deze leefruimte zal door de planontwikkeling veel kleiner worden dan bij vergelijkbare appartementengebouwen in de omgeving.

- Onze vrees voor geluidweerkaatsing en dus -overlast van geluid tussen de gebouwen wordt in de zienswijzennota erkend, maar met voldoende reliëf in de gevels en absorberende materialen op de bodem tussen de gebouwen kan dat worden tegengegaan, zo wordt gesteld. Deze geluid beperkende maatregelen zijn echter niet geregeld in het bestemmingsplan en een huidig schetsplan biedt geen garantie, dat deze uiteindelijk ook worden uitgevoerd.

Door dit schrijve vraag ik uw aandacht voor de aangedragen punten en het feit dat het voorstel, zoals het nu voor u ligt, niet door de buurt wordt gedragen. Ik spreek de hoop uit, dat U de plannen NIET in deze vorm zal goedkeuren.

Met vriendelijke groet,
Mw. T.A.M. Spierings
[redacted]