Van: [redacted]
Aan: Griffie Nijmegen
Cc: Hart voor Hazenkamp; [redacted]
Onderwerp: Inspraak raadsvoorstel mbt gewijzigd bestemmingsplan Nijmegen-Midden 2015-7 (Vossenlaan 44)
Datum: vrijdag 7 januari 2022 18:13:35
Bijlagen: Mail Gemeenteraad Bestemmingsplan V44 5-1-2022.docx.docx

---

Aan de leden van de Raad van de Gemeente Nijmegen

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

Geachte leden van de Raad,

Hierbij geven wij, naaste bewoners van Vossenlaan 44, onze punten voor het inspreken met betrekking tot bovengenoemd gewijzigd bestemmingsplan.
Wij hebben al een zienswijze ingediend, daarop hebben wij de reactie van de Gemeente ontvangen. In die reactie werd bij lange na niet tegemoet gekomen aan de bezwaren van ons en van de buurt. Tevens werd nagenoeg niet ingegaan op de vele voorstellen om tot een acceptabel bestemmingsplan te komen. Dat betreuren wij zeer. Wij zijn het niet eens met het voorstel gewijzigd bestemmingsplan Nijmegen-Midden (Vossenlaan 44). In de bijlage van de Stichting Hart voor Hazenkamp staan de bezwaren verwoord die wij onderschrijven.

Daarnaast willen benadrukken dat met ons nooit contact is geweest, terwijl wij naaste buren zijn. Onder “Participatie en Communicatie” lezen wij een aantal onjuistheden, onder andere: ‘veelvuldig overleg met direct omwonenden’.
Daar willen wij aan toevoegen dat de door de Gemeente onder “Beoogde Impact” genoemde doelen waartoe het bestemmingsplan moet bijdragen, namelijk “De ruimtelijk kwaliteit van de stad behouden en versterken” en “Zorgen voor een goede ruimtelijke ordening” geenszins behaald kunnen worden met dit gewijzigd bestemmingsplan. Onder andere de 111 woningen zijn meer dan de helft teveel, de beschikbare buitenruimte is berekend op slechts 24 m2, terwijl die van vergelijkbare appartementen in deze woonwijk 70 - 77 m2 is, dat is 3x meer. Het gewijzigde plan is de inhoud nota bene met 3,6 % toegenomen, dat is zeker niet hetzelfde volume. Tevens is slechts in 43 parkeerplaatsen voorzien. Dat zou betekenen dat van 68 woningen de voertuigen van bewoners en bezoekers in de straat geparkeerd gaan worden, maar daar is nu al geen plek genoeg, dat gaat nooit lukken.
Het aantal woningen zou dan maximaal rond 35 mogen bedragen.
De gebouwen zijn met 4 verdiepingen nog steeds een verdieping te hoog en geven een volgepropt beeld in deze omgeving. De gebouwen B en C staan veel te dicht bij de belendende woningen aan de Vossenlaan, Dromedarisstraat en Dingostraat. Andere appartementen in de buurt hebben veel meer afstand tot de belendende woningen.
Wat ons betreft is dit geen goede ruimtelijke ordening en wordt hiermee niet de ruimtelijke kwaliteit van de stad behouden of versterkt.

Wij maken ons tevens zorgen over de planschade die zowel de omwonenden alsook de projectontwikkelaar zullen gaan claimen.

Wij verzoeken U dit vaststellingsvoorstel niet over te nemen en het College opdracht te geven om het bestemmingsplan aan te passen met de instemming van de omwonenden,

Met vriendelijke groet,

Dhr. P. Eijsink en Mw. G. Lange
[redacted]

Stichting Hart voor Hazenkamp
www.hartvoorhazenkamp.nl hartvoorhazenkamp@gmail.com

Aan de leden van de Raad 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, 5 januari 2022

Geachte leden van de Raad,

Eind december ontvingen wij 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.

Wij zijn over dit voorstel zeer teleurgesteld en willen in het bijzonder de aandacht van uw Raad vragen voor een aantal ons inziens ernstige tekortkomingen, waardoor u met betrekking tot uw besluitvorming op het verkeerde been wordt gezet.

- 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 stichting ontvangt een bijdrage uit het budget wijkactiviteiten/bewonersinitiatieven van de gemeente Nijmegen

- 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 zienwijzennota 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 geluidbeperkende maatregelen zijn echter niet geregeld in het bestemmingsplan en een huidig schetsplan biedt geen garantie, dat deze uiteindelijk ook worden uitgevoerd.

Uit dit voorstel van het College blijkt dat van burgerparticipatie in Nijmegen - ondanks eerder gedane toezeggingen - nog steeds geen sprake is.
Wij verzoeken u dit vaststellingsvoorstel niet over te nemen en het College van Burgemeester en Wethouders opdracht te geven om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat daarin rekening wordt gehouden met de wensen van de omwonenden van Vossenlaan 44.

Met vriendelijke groeten,

A.Schattenberg, secretaris, namens de stichting Hart voor Hazenkamp.

De stichting ontvangt een bijdrage uit het budget wijkactiviteiten/bewonersinitiatieven van de gemeente Nijmegen